



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

**EL FINANCIAMIENTO PRIVADO Y LA PRECARIEDAD DE VIVIENDAS EN  
BARRIOS DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

**Línea de investigación:**

**Gestión Empresarial e Inclusión Social**

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Finanzas

**Autor:**

Quispe Romero, Jesús Edgardo

**Asesor:**

Ambrosio Reyes, Jorge Luis

ORCID: 0000-0001-7073-2555

**Jurado:**

Gutiérrez Páucar, Félix Javier

Carhuamaca Borda, Raúl

Patricio Aparicio, Santiago Saturnino

**Lima - Perú**

**2023**



## Reporte de Análisis de Similitud

Archivo:

[1A\\_QUISPE\\_ROMERO\\_JESÚS\\_EDGARDO\\_MAESTRÍA\\_2023.docx](#)

Fecha del Análisis:

7/06/2023

Analizado por:

Astete Llerena, Johnny Tomas

Correo del analista:

jastete@unfv.edu.pe

Porcentaje:

3 %

Título:

EL FINANCIAMIENTO PRIVADO Y LA PRECARIEDAD DE VIVIENDAS EN BARRIOS DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Enlace:

<https://secure.arkund.com/old/view/162485813-388732-515098#DcgxDslwEEXBu7h+Qrt/N3acq6AUKAlkgiQpEXfHzRTzLZ+rbHfD8clUeOIL3hAyFCjRgiqat6JOEEY4ISKJRqxEJ410UmTslGu8z/Eax+M8nmWzm6lHI7I2b3JVxe8P>



DRA. MIRIAM LILIANA FLORES CORONADO  
JEFA DE GRADOS Y GESTIÓN DEL EGRESADO



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

## **ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

# **EL FINANCIAMIENTO PRIVADO Y LA PRECARIEDAD DE VIVIENDAS EN BARRIOS DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

**Línea de Investigación:**

**Gestión Empresarial e Inclusión Social**

Tesis para optar el Grado Académico de

Maestro en Finanzas

**Autor:**

Quispe Romero, Jesús Edgardo

**Asesor:**

Ambrosio Reyes, Jorge Luis

(ORCID: 0000-0001-7073-2555)

**Jurado:**

Gutiérrez Páucar, Félix Javier

Carhuamaca Borda, Raúl

Patricio Aparicio, Santiago Saturnino

**Lima – Perú**

**2023**

**Dedicatoria**

A mi madre, Zarela Romero, la razón de mi existencia en este mundo.

A mi esposa, por su invaluable apoyo, gracias, Teresa por tu aliento, asesoramiento y guía constante.

A Paul Maquet, por su apoyo y lectura de los avances y alentarme a tratar este tema.

A mis hijos César y Edwin, por su comprensión y aliento.

### **Agradecimientos**

A la Escuela de Postgrado de la UNFV y a todos sus docentes por brindarme la oportunidad para fortalecer y ampliar mis conocimientos.

Al Dr. Jorge Ambrosio Reyes y a todos los revisores de mi tesis por su asesoría y los consejos brindados.

A todas las/os jefas/es de hogar de las Agrupaciones Familiares y dirigentes de los barrios de San Juan de Lurigancho que dieron su tiempo para el desarrollo de esta investigación.

## Índice

<b>Índice .....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>ABSTRAC .....</b>	<b>10</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>11</b>
1.1    Planteamiento del Problema.....	13
1.2    Descripción del problema .....	22
1.3    Formulación del problema .....	45
-    Problema general .....	45
-    Problemas específicos .....	45
1.4    Antecedentes.....	45
1.5    Justificación de la Investigación .....	68
1.6    Limitaciones de la investigación .....	70
1.7    Objetivos .....	70
-    Objetivo General .....	70
-    Objetivos específicos .....	71
1.8    Hipótesis.....	71
<b>II. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>73</b>
2.1    Marco Conceptual.....	75
<b>III. MÉTODO.....</b>	<b>80</b>
3.1    Tipo de investigación.....	80
3.2    Población y muestra.....	81
3.3    Operacionalización de variables.....	85
3.4    Instrumentos .....	90
3.5    Procedimientos .....	91
3.6    Análisis de datos.....	91
3.7    Consideraciones éticas .....	94
<b>IV. RESULTADOS .....</b>	<b>95</b>
<b>V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>112</b>
<b>VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>117</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>119</b>
<b>VIII. REFERENCIAS .....</b>	<b>121</b>
<b>IX. ANEXOS.....</b>	<b>131</b>

**Lista de tablas**

Tabla 1 .....	31
Tabla 2 .....	36
Tabla 3 .....	43
Tabla 4 .....	50
Tabla 5 .....	83
Tabla 6 .....	88
Tabla 7 .....	89
Tabla 8 .....	95
Tabla 9 .....	96
Tabla 10 .....	97
Tabla 11 .....	98
Tabla 12 .....	99
Tabla 13 .....	100
Tabla 14 .....	101
Tabla 15 .....	102
Tabla 16 .....	103
Tabla 17 .....	107
Tabla 18 .....	107
Tabla 19 .....	108
Tabla 20 .....	109
Tabla 21 .....	109
Tabla 22 .....	110
Tabla 23 .....	111

## Lista de figuras

Figura 1 .....	23
Figura 2 .....	24
Figura 3 .....	35
Figura 4 .....	49
Figura 5 .....	80
Figura 6 .....	84
Figura 7 .....	95
Figura 8 .....	96
Figura 9 .....	97
Figura 10 .....	98
Figura 11 .....	99
Figura 12 .....	100
Figura 13 .....	101
Figura 14 .....	102
Figura 15 .....	103
Figura 16 .....	104
Figura 17 .....	105
Figura 18 .....	105
Figura 19 .....	106

## Lista de abreviaturas

ADSOPUR	Asociación de Desarrollo Sostenible para los Pueblos Urbanos y Rurales
AIH	Alianza Internacional de Habitantes
ALC	América Latina y el Caribe
ASEI	Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú
AVN	Adquisición de Vivienda Nueva
BANMAT	Banco de Materiales
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
BPD	Bancos Públicos de Desarrollo
BUM	Barrios Urbano Marginal
CAPECO	Cámara Peruana de la Construcción
CEMEX	Cementos Mexicanos
CENCA	Instituto de Desarrollo Urbano-CENCA
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
COVID-19	Enfermedad por Coronavirus. Enfermedad causada por el virus SARS-CoV-2
COFOPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
CSP	Construcción en Sitio Propio
DESCO	Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo
DNU	Dirección Nacional de Urbanismo
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
FMV	Fondo Mivivienda
FOMCIENCIAS	Asociación Peruana para el Fomento de las Ciencias Sociales
GRADE	Grupo de Análisis para el Desarrollo
HIC-AL	Coalición Internacional para el Hábitat - Oficina Regional para América Latina
HUD	División de Vivienda y Desarrollo Urbano
IEESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
INVI	Instituto de la Vivienda
IMP	Instituto Metropolitano de Planificación
IFIs	Instituciones Financieras Intermediarias
IMF	Instituciones de Micro Financiamiento
ITM	Instituto Tecnológico de Massachusetts
KARPA	Programa de créditos para autoconstrucción del Grupo Orión
MLM	Municipalidad de Lima Metropolitana
MDSJL	Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador.
MTCVC	Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción

MV	Mejoramiento de Vivienda.
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
MTVC	Ministerio de Transportes, Comunicaciones Vivienda y Construcción
VVC	Viceministerio de Vivienda y Construcción
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONGs	Organizaciones No gubernamentales.
PMAY	Pradhan Mantri Awas Yohana
PH	Patrimonio Hoy
PBI	Producto Bruto Interno
PMV	Programa de Mejoramiento de Vivienda
PNUD	Programa de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo
UNFV	Universidad Nacional Federico Villarreal
UNICOM	Unión de Concreteras SAC
SJL	San Juan de Lurigancho
SELAVIP	Servicio Latinoamericano, Africano y Asiático de la Vivienda Popular
SIV	Sistema de incentivo a la vivienda
VIS	Vivienda de Interés Social

## RESUMEN

La presente investigación titulada: “El financiamiento privado y la precariedad de viviendas en barrios del distrito de San Juan de Lurigancho”, tiene como principal objetivo explicar cómo el financiamiento privado ha contribuido a solucionar la precariedad de las viviendas. Esta investigación, de acuerdo con las hipótesis formuladas y los objetivos propios ha sido enmarcada dentro del enfoque de tipo cuantitativo y correlacional. La población objeto de la investigación estuvo conformada por 89 jefes/as de familias pertenecientes a 8 barrios de SJL, que forman parte de una muestra representativa de viviendas donde se ha realizado alguna mejora o construcción en el periodo de estudio. Después de la contrastación de las hipótesis y el análisis de los resultados, se ha encontrado cómo principal conclusión que, la fuente de financiamiento que más se utiliza en los Barrios Urbano Marginales (BUM) para el mejoramiento de la vivienda es la proveniente de los recursos propios de cada familia, seguido por los prestamistas locales y en tercer lugar de las redes comunitarias.

***Palabras claves:*** Financiamiento, Precariedad de viviendas, Barrios populares.

## ABSTRAC

The present research entitled: “Private financing and the precariousness of housing in neighborhoods in the district of San Juan de Lurigancho (SJL)”, has as its main objective to explain how private financing has contributed to solve the precariousness of housing. This research, according to the hypotheses formulated and its own objectives, has been framed within the quantitative and correlational approach. The research population consisted of 89 heads of families belonging to 8 neighborhoods in SJL, which are part of a representative sample of houses where some improvement or construction has been carried out during the study period. After testing the hypotheses and analyzing the results, the main conclusion was that the source of financing most frequently used in the marginal urban neighborhoods (MUN) for home improvement is from each family's own resources, followed by local lenders and, in third place, community networks.

***Key words:*** Financing, Precarious housing, Popular neighborhoods.

## I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación busca determinar las fuentes de financiamiento que utilizan los pobladores de los Barrios, en adelante Barrios Urbano Marginales (BUM) del distrito de San Juan de Lurigancho (SJL), provincia de Lima, para afrontar los problemas de la precariedad de las viviendas que ocupan, el concepto precariedad se relaciona con la falta de acceso a los servicios básicos y urbanos, la mala calidad estructural o el hacinamiento en las viviendas (Mac Donald, 2005), estos problemas se enmarcan dentro del déficit cualitativo habitacional (Arriagada, 2003; Szalachman, 2000).

Las políticas públicas peruanas se centran en la producción de viviendas nuevas cuya producción contribuye a disminuir el déficit cuantitativo, al respecto Arrisueño y Triveño (2021) muestran que el 31% corresponde al déficit cuantitativo y el 69% es déficit cualitativo. Una consecuencia de ello se evidenció en la pandemia generada por el COVID-19, en que nuestro país alcanzó las mayores tasas de mortalidad a nivel mundial debido principalmente por las diversas carencias existentes en la población de los BUM, que no pudieron cumplir las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), por las condiciones inadecuadas de habitabilidad como hacinamiento, acceso a servicios públicos y calidad del material. (Arrisueño y Triveño, 2021).

El interés de esta investigación es conocer cómo el financiamiento privado ha contribuido a solucionar los problemas de la precariedad de las viviendas identificando las principales fuentes de financiamiento que recurren los pobladores de los BUM, que realizan estas acciones sin apoyo del Estado, por su propio esfuerzo; entre las fuentes más utilizadas se encuentran los recursos proporcionados por el entorno familiar, el apoyo de amistades, vecinos y aquellos que se consigue mediante préstamos.

Académicamente es importante conocer el grado de relación entre las variables financieras y sociales incluyendo sus dimensiones, pues nos permitirá conocer más a profundidad la forma cómo las fuentes de financiamiento generadas por los propios pobladores afrontan la precariedad habitacional. Siendo esta una oportunidad para vincular a la Academia con uno de los problemas álgidos de nuestra sociedad, la vivienda en los BUM.

Esta investigación por su enfoque es de tipo cuantitativa, para ello se ha ejecutado un conjunto de procesos, de carácter secuencial y probatorio. Según Hernández, et al, (2014) cada etapa precede a la siguiente, no se puede “brincar o eludir” pasos, manteniendo un riguroso orden, aunque se puede redefinir alguna fase (p. 4).

La muestra poblacional estuvo conformada por ochenta y nueve (89) jefes o jefas de familia, de ocho (08) BUM del distrito de SJL, provincia de Lima. El criterio de selección adoptado respecto de las viviendas es que, en ellas se haya realizado alguna mejora o construcción entre los años 2017 hasta el 2021.

En el capítulo I, se presenta la problemática tanto a nivel internacional, nacional y local, la formulación del problema, los antecedentes de investigación sobre el tema a nivel internacional y nacional, la justificación y limitaciones de la investigación, los objetivos y las hipótesis formuladas.

En el capítulo II, se muestran las conceptualizaciones que se utilizan en el marco de la presente investigación, a partir de trabajos de especialistas en el tema del hábitat popular en diversos territorios, principalmente en América Latina y el Caribe.

En el capítulo III, se expone el método de investigación aplicado, la unidad de análisis, la operacionalización de las variables, el instrumento utilizado, el procedimiento, el análisis de datos, así como las consideraciones éticas.

En el capítulo IV, se muestran los resultados encontrados en el marco de la presente investigación según las variables, las dimensiones y el grado de relacionamiento existente entre ellas.

En el capítulo V, se presenta la discusión de los resultados, según las dimensiones de Financiamiento Privado y Precariedad de las Viviendas, así como las particularidades de cada dimensión.

En los cuatro últimos capítulos, se muestran las conclusiones, las recomendaciones, las referencias bibliográficas y los anexos.

### **1.1 Planteamiento del Problema**

En la declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2017), titulada Nueva Agenda Urbana, menciona que las ciudades y los asentamientos humanos cumplen una función social y buscan alcanzar:

...progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida. (p. 5)

En el Plan de Acción de la Nueva Agenda Urbana aprobado en dicha conferencia, en relación con el tema de la vivienda y en específico en el aspecto financiero uno de los compromisos de transformación, en pro del desarrollo urbano sostenible se establece lo siguiente:

Apoyaremos el desarrollo de productos adecuados y asequibles de financiación de la vivienda y alentaremos la participación de una gama diversa de instituciones financieras multilaterales, bancos regionales de desarrollo e instituciones de financiación del desarrollo, organismos de cooperación, prestamistas e inversores del sector privado, cooperativas, bancos de microfinanciación y prestamistas para que inviertan en viviendas asequibles y graduales en todas sus formas. (p.40)

A nivel mundial, en el año 2018 existieron 1 600 millones de personas que habitaban en casas inadecuadas y 883 millones en asentamientos humanos o campamentos tanto en países pobres como ricos (ONU, 2018), cabe mencionar que la Organización de las Naciones Unidas estableció en el año 2015 los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) al 2030, y el objetivo que se refiere a la creación de ciudades y comunidades sostenibles, según el Programa de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD, (PNUD, 2023) propone que “Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades, implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales.”

En América Latina el año 2014, hubieron 113.4 millones de personas que habitaban en asentamientos informales. Dicho de otro modo, 1 de cada 4 personas que viven en el área urbana habitan en asentamientos humanos (Duhalde, 2014). Entre los problemas de mayor relevancia en Latinoamérica se encuentra el déficit de vivienda; donde más de 150 millones de familias sufren algún déficit habitacional (Libertun, 2017), y de ellas la mayor parte carecen

de acceso a infraestructura básica. Este problema se concentra en dos países, Brasil con un 32%, afectando a 79.6 millones de personas y 27% en México, donde 31.2 millones de personas viven en precariedad urbana.

El déficit habitacional cualitativo, esto es, las viviendas existen, pero sus condiciones no son adecuadas “representa el mayor porcentaje del déficit en Latinoamérica” (Motta, 2018, p. 31), el alto porcentaje debería motivar la implementación de programas de mejoramiento habitacional, sin embargo, el grueso de las políticas públicas “responde al paradigma de vivienda nueva...otras alternativas como los programas de mejoramiento aún representan inversiones menores (en algunos casos muy por debajo del 10% de los recursos del sector en la mayoría de los países) respecto a las realizadas en la producción de vivienda nueva” (Motta 2018, p. 38). Existe una barrera principal para la aplicación masiva de acciones para enfrentar la precariedad del hábitat “para ‘distraer’ parte de sus reducidos recursos presupuestos de vivienda – hasta ahora orientados a producir nuevas unidades de vivienda” (Mac Donald, 2004, p. 84). Ingentes recursos van para afrontar el déficit cuantitativo, que ocurre cuando las viviendas no existen.

Luego de revisar varios programas de mejoramiento del hábitat en América Latina, Motta (2018) encuentra que los programas de vivienda impactan en la escala urbana y el hábitat, además considera que el mejoramiento de las viviendas tiene un alto porcentaje de auto construcción, tal es así que aproximadamente en treinta programas, encuentra que “algunos casos particulares avanzan en intervenciones especialmente dirigidas a la revitalización de fachadas, al mejoramiento de módulos sanitarios, a la intervención en torno a patologías de la construcción de importancia y a la ampliación de espacios de la vivienda.” (Motta, 2018, p. 46).

El Foro Iberoamericano y del Caribe Sobre Mejores Prácticas-FICMP (2005), ha publicado experiencias importantes sobre los programas de mejoramiento de vivienda en América Latina, específicamente la experiencia estatal en México y dos promovidas por la sociedad civil en Colombia y Bolivia, a continuación, sintetizamos algunas de las características principales:

a) El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) en Lote Familiar:

- Las acciones de mejoramiento de vivienda fueron orientadas a: Adultos mayores, Madres jefas de hogar, Indígenas, Personas con discapacidad y Madres solteras.
- El 57% de la población beneficiada fueron mujeres.
- Se solucionaron problemas como: hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria o provisional, mejorar condiciones sanitarias y habitabilidad en general.
- Las soluciones técnicas incluyeron ampliación, sustitución o reforzamiento de elementos estructurales.
- Intervinieron instituciones técnicas y civiles como: el Instituto de la Vivienda (INVI), la Coalición Hábitat de México, colegios de arquitectos e ingenieros. Estas instituciones participaron tanto en el diagnóstico, elaboración de proyectos y la supervisión de obras.
- Una de las fortalezas de este programa, es que logró 93 360 acciones de mejoramiento de vivienda, fue la confluencia entre las diferentes organizaciones participantes y el INVI que es la institución responsable de la implementación de la Política de Vivienda. El valor máximo del crédito fue US \$ 3 486.

b) El Programa Mejorar lo Construido, Colombia;

- Este programa apoyó a 5 283 familias, mejorando la habitabilidad de sus viviendas y las estructuras, además contribuyó con el saneamiento básico y disminución del hacinamiento.
- La inversión total fue de US 7,9 millones.
- En el aspecto académico se desarrollaron estudios urbanos basados en el eje vivienda publicados en la Serie Ciudad y Hábitat.
- Académicamente se difundió la importancia al déficit cualitativo de la vivienda, en la solución del problema general de la vivienda. El estudio realizado por la institución Barrio Taller permite replicar esta experiencia especialmente en barrios populares.

c) Mejoramiento Habitacional en la ciudad de El Alto, Bolivia;

- Los principales elementos de esta experiencia fueron: El Fondo Rotatorio para Mejoramiento de Vivienda, Asistencia Técnica, Capacitación y Fortalecimiento de Organizaciones Sociales y de Investigación, en base a proyectos de construcción, crédito y asistencia técnica.
- El Plan consideró entre otras acciones: Refacciones o reparaciones, Remodelación, Construcciones y acabados de obra, Muros perimetrales, habilitación de áreas productivas en las viviendas.
- Se desarrollaron los planes de: servicios (agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas y línea telefónica) y el plan fachadas.

- Brindó asistencia técnica y legal, considera a las construcciones y procesos de los pobladores, reconoce los saberes en el proceso de mejoramiento progresivo del hábitat popular.
- En términos monetarios, el Fondo Rotatorio inicial fue de US \$ 300,000, ha rotado 9 veces entre 1993 y 2004, movilizó US \$ 2.7 millones, los créditos otorgados fueron en promedio US \$ 634.
- Fue una alternativa de financiamiento integral que incluyó microcrédito.

En América Latina, se observa un retorno de las políticas neoliberales con el objetivo de reimplantar o fortalecer el modelo de acumulación y concentración de capitales en armonía con las tendencias mundiales (Catenazzi y Reese, 2016). Considerando que lo anterior no contribuye a solucionar el problema de vivienda se considera que una mejor distribución del suelo urbano, tanto en sus condiciones de compra y su disponibilidad en medidas y localización apropiadas aportaría a incrementar la oferta de vivienda social. Por ello se asume que la situación actual caracterizada especialmente por la fragmentación socioespacial incrementará sus niveles de desigualdad si no se modifica la dinámica excluyente del mercado inmobiliario. Se considera acertado, tal como Catenassi y Reese (2016) proponen, que para lograr alcanzar una ciudad latinoamericana democrática:

Es necesario incidir en el funcionamiento de los mercados de tierra urbana de manera de promover un uso sostenible de este recurso, reducir sus precios, ampliar la producción de tierra equipada para la sociedad y repartir más equitativamente las cargas y beneficios. (p. 142)

Maquet, et al. (2013) en cuanto el aspecto financiero de las políticas de vivienda en América Latina y el Caribe resalta el rol subsidiario y facilitador que cumplen los Estados para acercar la oferta de la vivienda a la demanda, vía el ahorro, los subsidios y los créditos, esquema

que funcionó en Chile y que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) adoptó como modelo para la región. En este sentido el Estado pasó de constructor a promotor de la iniciativa privada, cumpliendo el papel de facilitador del proceso, otorgando subsidios a la demanda de vivienda. Entre las diversas dificultades que identifican en la aplicación de estas políticas están “el valor del terreno que encarece la construcción, los costos reales de edificación, la calidad y dimensión de la vivienda, su ubicación y la actitud de los capitales privados” (Maquet et al., 2013, p. 25); además, las instituciones financieras favorecen a las familias con ingresos superiores al promedio, con empleo formal y que tienen como cabeza de familia a un hombre, en esas condiciones las familias de menores ingresos formulan estrategias de supervivencia para lograr un lugar donde vivir, frente a ello “los Estados recurren a medidas correctivas como es la regularización de la propiedad, que se ha masificado también como parte de las políticas de vivienda en la región”. (Maquet et al., 2013, p. 25)

Según Van der Rest, J. (2015) “El pobre habita y luego construye”, en un proceso dirigido por ellos mismos, de manera autogestionaria, contratando maestros de obra de la localidad, esta es una modalidad que ha ocurrido y viene ocurriendo en nuestro país y tiene como protagonistas a pobladores de menores ingresos.

La forma cómo las familias de los BUM acceden a una vivienda es mediante la autoconstrucción, este fenómeno sucede también en otros países de América Latina y el Caribe, según Torres (2006) en México:

... dos terceras partes del total de viviendas han sido construidas mediante procesos de producción social, es decir producto del trabajo, la organización, la gestión y el financiamiento de sus propios habitantes, dando lugar a colonias y barrios que sustentan la economía popular, base principal del mercado interno del país... (p. 10).

Sin embargo, este modo de producir viviendas tiene limitaciones, exigiendo a los pobladores a considerar recursos económicos que no tienen, condiciones financieras que no pueden honrar, y por ello se eligen la autoconstrucción o la autogestión. (Torres, 2006; Catenazzi y Reese, 2016)

En la República del Ecuador se han implementado programas de vivienda que consideran entre otros criterios, el ahorro, subsidio y crédito (Guevara, 2013), donde el Sistema de Incentivo a la Vivienda (SIV) tiene un papel importante, por ejemplo, los subsidios otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). En este país el mercado vivienda opera a través de las instituciones financieras y estas ofertan créditos hipotecarios; sin embargo estos esfuerzos no han evitado que continúen existiendo hogares ecuatorianos que construyen su vivienda de manera progresiva, entre las fuentes de financiamiento del proceso de autoconstrucción por parte de las familias, el MIDUVI ha identificado: los recursos propios (ahorros), dinero de amigos o familiares, préstamos de instituciones financieras y la que combinan varias fuentes. Por ello y a modo de conclusión Guevara (2013) afirma que:

Los créditos para vivienda no están al alcance de las poblaciones de bajos ingresos, estos recursos otorgados por entidades financieras son direccionados a personas que tienen trabajos estables, cuentan con ahorros suficientes y garantías de pago, por lo tanto, el acceso a Sistema de Incentivo a la Vivienda (SIV) es restringido, para algunos sectores por no contar con poder adquisitivo. (p. 96)

Las Barriadas o Barrios Urbano Marginales (BUM) son parte de un proceso social que se evidencia en la ocupación masiva de territorio no urbano desde los años cincuenta del siglo pasado, especialmente en ciudades latinoamericanas; en ellas sus pobladores generalmente son migrantes, provenientes de localidades alejadas de las capitales del país (Fernández, 2015;

Guevara, 2013). Para Driant (1991) en el caso peruano las barriadas se asentaron en las áreas periféricas de diversas ciudades debido a tres factores: la existencia de tierras eriazas, el clima templado y una política de vivienda muy flexible; a lo anterior habría que señalar como factor adicional, el proceso de migración, muy acentuado durante el conflicto armado interno que ocurrió durante el periodo 1980 - 2000. Los BUMs se caracterizan por poseer un elevado déficit de vivienda cualitativo, donde el 70% de viviendas ocupadas no cuentan con techo de concreto y 40% no cuentan con muros de ladrillo. (MVCS-DNU, s/f)

En los años 2020 y 2021 el COVID-19 azotó a nuestro país y al mundo, las condiciones precarias de las viviendas fueron un condicionante para que el Perú obtuviera una de las más altas tasas de mortalidad a nivel mundial, por ello, los casos de contagios y fallecimientos por dicha pandemia fueron más frecuentes en hogares con hacinamiento, falta de acceso a servicios básicos como agua potable, servicios higiénicos, electricidad, así como la presencia de material irrecuperable en las paredes o techos, “Estas carencias están concentradas sobre todo en las periferias de Lima y de las principales ciudades.” (Arrisueño y Triveño, 2021, p. 16.)

En nuestro país, las fuentes de financiamiento para la construcción de viviendas utilizadas por las familias que habitan en los Barrios Urbanos Marginales (BUM) provienen de fuentes privadas, según Vega Centeno (1992), “el ahorro en moneda será imprescindible para afrontar el proceso de construcción” (p. 65). Es común identificar la participación en las diferentes etapas del proceso constructivo a los parientes y vecinos (Vega Centeno 1992; Escalante 2005), que significan aportes de las redes comunitarias, es la práctica de la ayuda mutua que se practica en los BUM, por ello Vega Centeno (1992) afirma que “la construcción debe ser entendida como el fruto de relaciones comunales de solidaridad, distintas de aquellas que se establecen para beneficio público” (p. 177). Se deben incluir en el financiamiento los recursos gestionados ante las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs) y Organizaciones

No Gubernamentales (ONGs), en la construcción de las viviendas de este tipo de asentamientos, también han intervenido otros actores, según Calderón (2006) “el BANMAT se estableció como competencia a las ONGs. Así mismo UNICOM, que presta para la construcción de techos.” (p. 209)

## **1.2 Descripción del problema**

En nuestro país, el problema de la vivienda es álgido, según información del Censo Nacional 2017 (Arrisueño y Triveño, 2021), el déficit habitacional total fue de 1,9 millones (ver Figura 1), de ese total el 31% es déficit cuantitativo, en tanto que el 69% del déficit es cualitativo, el 29% se trata de viviendas con hacinamiento, el 22% son viviendas carentes de servicios básicos y en el 17% el material de las paredes es irrecuperable. En el distrito de SJJ según el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP (2022) déficit habitacional cuantitativo el año 2017 fue de 35 847 viviendas y 42 784 viviendas como déficit cualitativo.

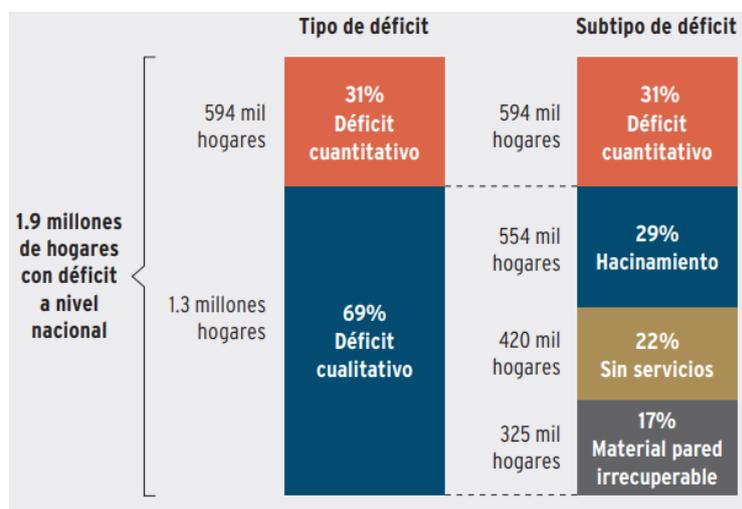
Según la localización geográfica, el 74% de los hogares con déficit habitacional se ubican en el ámbito urbano, de ese porcentaje Lima concentra el 24% y otras áreas urbanas el 50%. En el ámbito rural se ubica el 26%. (ver Figura 2)

Del análisis de los 30 últimos años de las políticas de vivienda en nuestro país, para Arrisueño, y Triveño, (2021) queda claro que, “los programas de vivienda no han respondido adecuadamente al reto”, (p.16). Para dar solución al problema habitacional el Estado ha intervenido a destiempo, después de ocurridos los hechos, formalizando la ubicación del predio, teniendo como resultado la ocupación informal del suelo, la producción de vivienda nueva y entrega de subsidios, consiguiendo un crecimiento económico y el empleo, en beneficio predominantemente de la clase media trabajadora formal.

Por lo mencionado se puede afirmar que no existe evidencia de un propósito para atender a poblaciones de menores ingresos y que en sus barrios se supere el déficit de vivienda. Considerando que el déficit habitacional cualitativo es más del doble que el déficit cuantitativo, Arrisueño, y Triveño (2021) proponen que “la política de vivienda debe, por lo tanto, atender con urgencia la mejora de la vivienda, su entorno y los servicios públicos para los 1.3 millones de hogares peruanos que viven en condiciones subóptimas para su salud, seguridad y bienestar.” (p. 19) Por ello consideran que, el enfoque estatal ha negado la posibilidad de conocer las características de estos barrios, como su capacidad de pago, la posibilidad de solicitar préstamos especializados y de adquirir otros tipos de vivienda.

**Figura 1**

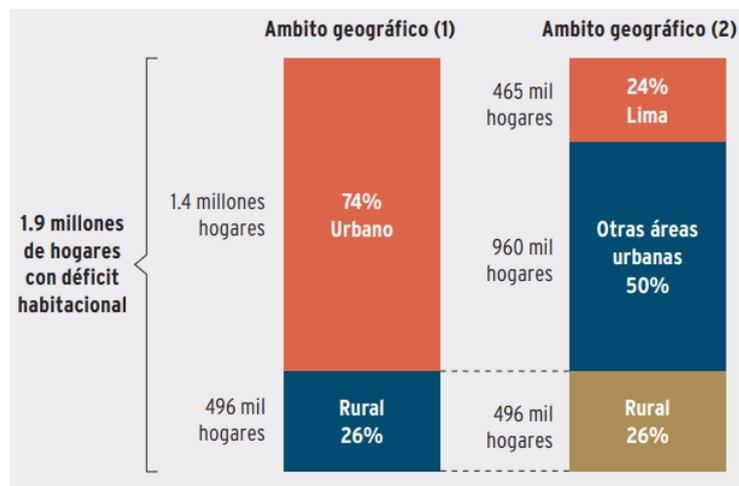
*Perú: Déficit habitacional a nivel nacional según tipo*



*Nota.* presenta la distribución de hogares con déficit habitacional según el CENSO 2017. Tomado de “La vivienda digna, clave para una recuperación sostenible” por Arrisueño y Triveño, 2021, *Moneda*, 186.

**Figura 2**

*Perú: Déficit habitacional a nivel nacional según ámbito geográfico*



Tomado de “La vivienda digna, clave para una recuperación sostenible”, por Arrisueño y Triveño, 2021, *Moneda*, 186.

Valdivia (2021) manifiesta la posición del sector empresarial vinculado a la construcción representado por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), propone una revisión de la política de vivienda actual, que viene desde el año 2002; entre las propuestas destaca la creación de una Empresa Pública de Suelo, que permita desarrollar mega-proyectos urbanos con “habilitación urbana en terrenos públicos y de comunidades campesinas, que serán transferidos a promotores privados con el propósito de desarrollar proyectos de vivienda, especialmente social, y de equipamiento urbano” (p. 23). Esta propuesta -con la excepción de la afectación a comunidades campesinas- fue aprobada en Ley de Desarrollo Urbano sostenible (MVCS, 2021), en el Art. 76 establece que el Estado realice las inversiones básicas de habilitación urbana, que incluye la dotación de servicios básicos, bajo la modalidad de la asociación pública privada, para que el empresariado vinculado a la construcción rentabilice su inversión de mejor manera.

En la misma lógica Valdivia (2021) propone que se constituya un Fondo Especial para el financiamiento de proyectos de Inversión en Agua y Saneamiento para proveer dichos servicios a proyectos inmobiliarios que ofrezcan viviendas sociales “especialmente Techo Propio y del rango inferior de Mivivienda, debiendo destinarse para este Fondo un 10 por ciento del presupuesto que destina el Ministerio de Vivienda a obras de agua y saneamiento” (p. 23). Todas las propuestas del empresariado de la construcción están relacionadas con la solución del déficit cuantitativo de vivienda, no habiéndose encontrado políticas orientadas hacia la vivienda progresiva o el déficit cualitativo.

Abundando en el análisis de la política estatal de vivienda, en los últimos años, se observa que en el periodo 2001-2006 se fortaleció este sector, con la creación del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con un nuevo enfoque, dicho gobierno criticó el anterior rol del Estado calificándolo como intervencionista, que cumplía funciones que deben ser asumidos por la empresa privada, es por ese motivo que, adoptando el enfoque neoliberal, proponen y aplican una política de vivienda en la que el Estado actúa intensamente como *facilitador y estimulador* de la inversión privada otorgando incentivos con el propósito que los componentes del mercado, ofertantes y demandantes, *encuentren un equilibrio*. Como aporte a la economía nacional se considera que la construcción y financiación de viviendas es un hecho multiplicador con repercusión en el empleo, que tiene impacto en otros sectores económicos, movilizand o ahorros y capital.

El año 2003, el gobierno peruano creó el Bono Familiar Habitacional (BFH), que es un subsidio que el Estado otorga mediante las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs) como apoyo al esfuerzo de las familias de menores ingresos, para hacer realidad el sueño de la casa propia, se formularon esquemas que incorporan a los actores claves: familias, empresas constructoras o desarrolladores inmobiliarios, las IFIs y el Estado, orientados por los programas

implementados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en otros países, donde aplicaron el sistema ABC (Ahorro, Bono y Crédito).

El Fondo Mivivienda S.A. (FMV) fue creado en el año 1998 y convertido en Sociedad Anónima en el año 2006; es una empresa estatal de derecho privado, comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el FMV, (2021) tiene como Visión “Ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar” (p. 11) y su Misión es “Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el Estado y los sectores inmobiliario y financiero, impulsando su desarrollo” (p. 11). Esta entidad estatal promueve el financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente de interés social, gestiona recursos financieros para el financiamiento de viviendas y participa en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios y administra los subsidios habitacionales, siendo el Bono Familiar Habitacional (BFH) el que trataremos con mayor detalle. Este bono se administra como parte del Programa Techo Propio, en tres modalidades que a continuación se describen:

- **Adquisición de Vivienda Nueva (AVN):** Las familias reciben un Bono de 8.75 UIT (Equivalente US \$ 11 404) para complementar el ahorro del grupo familiar para que pueda adquirir una vivienda nueva de un valor de hasta S/ 85 000 (US \$ 22 380) si es Vivienda de Interés Social (VIS) unifamiliar y de hasta S/ 107 000 (US \$ 28 173) si es una VIS en edificio multifamiliar, conjunto residencial o quinta. En el primer caso el BFH alcanza para el 51% del valor de la VIS y 40.5% para el segundo caso, para ambas situaciones el FMV tiene un producto denominado Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP), que bajo la modalidad de crédito hipotecario

se coloca vía las IFIs, para la compra de estas viviendas, según la el Ingreso Familiar Mensual no debe ser mayor a S/ 3 715, cifra que será actualizada por el FMV (Fondo Mivivienda, s/f) en cada año.

- **Construcción en Sitio Propio (CSP):** Las familias reciben un Bono equivalente a 6 UIT (Equivalente US \$ 7 820) para la construcción de un módulo de vivienda en terreno propio, el ahorro mínimo de las familias es de 0.023 UIT (RM N.º 421-2022-Vivivenda), que equivale a S/ 114 (US \$ 30), el Ingreso Familiar Mensual en este caso no debe ser mayor a S/ 2 706 (Fondo Mivivienda, s/f), cifra que será actualizada por el FMV.
- **Mejoramiento de Vivienda (MV):** Las familias reciben un Bono equivalente a 2.3 UIT (Equivalente US \$ 2 998) para realizar obras de mejoramiento de vivienda en terreno propio, el ahorro mínimo de las familias es de 0.023 UIT equivalente a S/ 114 (US \$ 30) y el Ingreso Familiar Mensual no debe ser mayor a S/ 2 706 (Fondo Mivivienda, s/f). cifra que será actualizada por el FMV.

Los dos últimos bonos, de menor valor, van orientados a la superación del déficit cualitativo de vivienda, en tanto que el primero, de mayor valor, va orientado al déficit cuantitativo.

En la Tabla 1, se muestran los recursos movilizados por el FMV, de los diversos productos que gestiona y administra entre los años 2017-2021, se han clasificado los productos en dos rubros, según el déficit habitacional a donde van dirigidos:

- **Déficit cuantitativo:** en este rubro se ubican las operaciones de crédito que se orientan hacia la adquisición de vivienda nueva, destacando los montos destinados al Nuevo Crédito Mivivienda, en las modalidades tradicional y Mivivienda Verde, con

más de la mitad de los recursos movilizados en este quinquenio, habiendo favorecido a 123 416 familias. El monto promedio de los créditos FMV fue S/ 147 426 (US \$ 38 817), en tanto que el FCTP fue de S/ 34 397 (US \$ 9 057), en este rubro también se ubican el Bono del Buen Pagador BBP que va dirigido a quienes cumplen oportunamente el pago de las cuotas. El monto total de fondos para el déficit cuantitativo asciende a S/ 8 454 millones.

- **Déficit cualitativo:** en este rubro se consideran las operaciones que se orientan a mejorar las condiciones habitacionales de las familias beneficiarias. Destaca en este rubro el BFH Construcción en Sitio Propio (CSP), para su acceso es requisito que la familia beneficiaria cuente con un predio con título de propiedad registrado, en este quinquenio 169 203 familias fueron beneficiarias, el monto promedio del Bono CSP fue de S/ 24 747 (US \$ 6 516), monto que representó el 33.5% del total de recursos movilizados en este lapso. En este rubro cabe una mención especial el BFH para Mejoramiento de Vivienda (MV) que es el rubro que va directo hacia las familias que autoconstruyen y superan las condiciones de precariedad de sus viviendas, los fondos dirigidos a este fin solo representaron el monto de S/ 20 millones, el 0.2% del total y benefició a 2 158 familias, cabe señalar que en el año 2021 no se otorgó ningún bono de este tipo. El monto total de fondos para el déficit cualitativo asciende a S/ 4 266 millones.

- **Total:** el total de recursos movilizados por el FMV en el quinquenio analizado (2017 - 2021) fueron S/ 12 720 millones, de los cuales el 66.5% se destinó a cubrir el déficit cuantitativo con productos orientados hacia viviendas nuevas, y el 33.5% de recursos fueron orientados hacia el déficit cualitativo. Si tenemos en cuenta que, según el Censo Nacional de población y vivienda del año 2017 del déficit habitacional, el 31% es

cuantitativo y el 69% es cualitativo, se puede afirmar que, el accionar del FMV es contrario a la realidad existente en nuestro país y también contrario a lo que menciona su Misión empresarial (FMV, 2021) “Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos...” (p. 11), los productos del FMV se orientan hacia los sectores poblacionales de ingresos medios, alejándose del sector que inicialmente deseaba favorecer, pues el Ingreso Familiar Mensual (IFM), para acceder a una vivienda nueva es de S/. 3 715, en tanto el ingreso promedio mensual proveniente del trabajo en Lima Metropolitana fue de 1 600.20 soles (INEI, 2021), esto es el 43% de dicha cifra.

- Lo expuesto anteriormente pone en cuestión lo afirmado por el presidente del Directorio del FMV el año 2021 en el sentido que, los subsidios pueden dirigirse a segmentos específicos de mercado, “Además no distorsionan el sistema de vivienda en sí y pueden aplicarse a viviendas nuevas, a la autoconstrucción o a viviendas en alquiler” (Sevilla, 2021, p. 27), el año 2021 el FMV no otorgó ningún bono para Mejoramiento de Vivienda (MV), producto orientado a las familias que autoconstruyen. (FMV, 2021).

Gwinner (2021) respecto al potencial del mejoramiento de vivienda señala que:

Invertir en una vivienda informal es un poderoso estímulo para la recuperación en el periodo post-COVID. Las actividades vinculadas al sector construcción son intensivas en mano de obra, requieren tanto de trabajadores calificados como de no calificados y se estima que este sector emplea al 5% de la población de Perú... la infraestructura en viviendas representa hasta el 16% del PBI, en 11 economías calificadas como emergentes. Esto ubica al sector de construcción de viviendas a la par con sectores

como la manufactura, que a menudo atraen mucha más atención en los planes de recuperación económica. (p. 11)

Entre otras ventajas de la inversión en viviendas informales o autoconstruidas Gwinner (2021) identifica lo siguiente:

- Reducción de riesgos de desastres, pues más de 1.65 millones de hogares en el Perú se encuentran expuestos a inundaciones, 254 mil hogares están en riesgo de deslizamiento de tierra y 2.8 millones de hogares en riesgo de terremoto.
- Contar con financiamiento puede acelerar el proceso de construcción incremental, generando riqueza en las ciudades peruanas y la mejora del paisaje urbano.
- Las entidades financieras que entiendan la capacidad y voluntad de pago de este sector social podrán acelerar el proceso de construcción incremental con el refuerzo de cimientos, sumar una habitación, reforzar las estructuras para mejorar la resistencia sísmica. (p. 11)

**Tabla 1**

*Fondo Mivivienda S.A. Créditos y Subsidios según déficit habitacional: 2017-2021*

<b>Destino:</b>	<b>Nro. De Créditos y Bonos</b>	<b>Monto de Créditos y Bonos (Miles de S/ y %)</b>	
<b>Déficit Cuantitativo:</b>			
Nuevo Crédito Mivivienda	43,859	6,465,951	50.8%
<i>Crédito Mivivienda Verde</i> <sup>1/</sup>	22,155	3,445,801	27.1%
<i>Crédito Mivivienda Tradicional</i>	21,704	3,020,150	23.7%
Financiamiento Complementario Techo Propio	5,771	198,505	1.6%
MiCasa Más	17	1,868	0.0%
Bono Familiar Habitacional AVN <sup>2/</sup>	35,331	1,258,143	9.9%
Bono y Premio al Buen Pagador <sup>3/</sup>	38,438	529,285	4.2%
<b>Sub Total Déficit Cuantitativo</b>	<b>123,416</b>	<b>8,453,752</b>	<b>66.5%</b>
<b>Destino:</b>	<b>Nro. de Subsidios y créditos</b>	<b>Monto de Subsidios y Créditos (Miles de S/ y %)</b>	
<b>Déficit Cualitativo:</b>			
Bono Familiar Habitacional CSP <sup>4/</sup>	169,203	4,187,270	32.9%
Bono Familiar Habitacional MV <sup>5/</sup>	2,158	20,082	0.2%
Bono de Protección de Viviendas Vulnerables contra Riesgos Sísmicos	3,481	56,418	0.4%
MiTerreno (créditos)	13	476	0.0%
MiConstrucción (créditos)	42	2,057	0.0%
<b>Sub Total Déficit Cualitativo</b>	<b>174,897</b>	<b>4,266,303</b>	<b>33.5%</b>
<b>Total Déficit habitacional</b>	<b>298,313</b>	<b>12,720,055</b>	<b>100.0%</b>

1/ Considerado como parte del producto Nuevo Crédito Mivivienda

2/ El Bono Familiar Habitacional Adquisición de Vivienda Nueva

3/ Incluye Bono y Premio al Buen Pagador y en el año 2020 el Bono Mivivienda Sostenible el año 2020 por S/ 5.7 millones

4/ El Bono Familiar Habitacional Construcción en Sitio Propio

5/ Bono Familiar Habitacional Mejoramiento de Vivienda

*Nota.* Datos compilados 2017 al 2021. Adaptado de *FMV Boletín Estadístico Anual 2021*

Gwinner (2021) al analizar la iniciativa Pradhan Mantri Awas Yohana (PMAY) implementada en la India que busca dotar de vivienda a todas las familias ubicadas en zonas urbanas y que ha alcanzado importantes logros para disminuir el déficit de vivienda, considera que “Al invertir en mejoras a la vivienda informal, Perú podría impulsar significativamente la recuperación económica frente a la pandemia del COVID-19, crearía nuevos empleos y aumentaría la prosperidad de sus ciudades.” (p. 14). Entre sus propuestas destaca aquella en la que:

Una fracción del esquema de subsidios vinculados al crédito en el Perú podría canalizarse hacia los préstamos para renovación de viviendas que han sido construidas de forma progresiva y hayan recibido títulos de propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). (p. 14)

En el estudio realizado por el Grupo de Análisis para el Desarrollo GRADE (2020) por encargo de sectores empresariales vinculados al negocio inmobiliario y la construcción<sup>1</sup>, se afirma que el financiamiento habitacional existente en nuestro país (ver Figura 3), se comporta de la siguiente forma:

- Las viviendas del sector privado están a cargo de empresas constructoras, cuentan con financiamiento bancario, hipotecario y parcialmente con créditos del FMV y en el caso de Techo Propio en la modalidad de crédito complementario para Adquisición de Vivienda Nueva;

---

<sup>1</sup> Estudio auspiciado por la Asociación de Desarrolladores del Perú – ADI Perú, Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú – ASEI y la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO.

- Las viviendas sociales, parcialmente cubiertos por el subsidio para Adquisición de Vivienda Nueva, pero principalmente con Techo Propio Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, en este tipo de vivienda también se ubican a dos líneas de FMV que son Miconstrucción y Mis materiales.

- Las viviendas autoconstruidas, son apoyadas por ONGs, el microcrédito comercial, los ahorros de las mismas familias que autoconstruyen, COFOPRI es el ente estatal que legaliza las propiedades informales.

- Hasta el año 2012 existió el Banco de Materiales (BanMat) que concedía créditos en materiales y había implementado programas de mejoramiento de viviendas.

- A partir del año 2019 el FMV administra el Bono de Arrendamiento para Vivienda o Renta Joven.

Tiene productos para cubrir todas las necesidades del mercado (vivienda privada, social y autoconstruida) ... Desde su creación el Crédito Mivivienda ha colocado 150 000 y Techo Propio ha hecho 360 000 desembolsos ... este sistema resulta insuficiente para cubrir la nueva demanda por vivienda generada cada año, para no hablar de cerrar el déficit habitacional acumulado...De hecho, la mayoría de vivienda nueva producida en el Perú continúa siendo informal... (p. 40).

El documento de GRADE (2020) menciona que los gremios empresariales cuestionan la política de vivienda implementada por el Estado en los últimos 60 años porque alienta la producción informal de la vivienda. Frente a ello, en el aspecto financiero proponen:

- Implementar en coordinación con el sector financiero una estrategia de “cierre de déficit de vivienda” que facilite fondos de financiación con proyección de mediano plazo.

- Cambiar la función principal del FMV, de “fondear” a garantizar créditos, enfocándose en el cliente final, no en las instituciones financieras, ampliando la cobertura para colocaciones a sectores socioeconómicos que actualmente no acceden a créditos,

- Focalizar los subsidios del FMV hacia la producción de vivienda nueva para los sectores socioeconómicos más bajos, construida por este sector empresarial. (p. 21)

Con relación al financiamiento de las viviendas en el Perú, Fernández-Maldonado (2016) presenta un esquema que sintetiza en tres sectores productores de viviendas, las viviendas del sector privado, viviendas de interés social -surgidas como producto de las políticas públicas- y viviendas autoconstruidas (ver Figura 3) con tres agentes: el sector privado, el Estado y las familias que autoconstruyen. También distingue cuatro tipos de intervención del Estado:

(a) suministro de nuevas viviendas mediante el esquema ABC, (b) mejoramiento de la vivienda o construcción de una unidad de vivienda (en lotes de áreas informales) con esquemas de ABC, (c) programas micro-finanzas (en sustitución de Banmat) de asistencia a las familias que no pueden obtener hipotecas comerciales, y (d) legalización de la propiedad de la tierra. (pp. 104-105)

Señala que, en este último tipo, donde interviene COFOPRI, es limitado en términos de vivienda pues, para los beneficiarios con los títulos emitidos por esta entidad, donde solo se registra el terreno, no tienen ventajas en el acceso a créditos formales por parte de las entidades financieras.

**Figura 3**

*Financiación de la producción de vivienda en el Perú.*



*Nota.* Se pone en evidencia la existencia de alternativas de viviendas para distintos sectores sociales. Tomado de “Planeamiento urbano y producción de vivienda en el Perú”, Fernández Maldonado, 2016, *Ciudades de la Gente*, 3.

Al respecto el ex ministro de economía Alonso Segura (2021), expresó:

Parte de la solución no va por crédito, hay un segmento que no va a tener alguna calificación crediticia porque no puede sustentar fuentes de ingresos regulares, porque las dimensiones de la informalidad hacen difícil que den confianza a las entidades financieras para aprobar préstamos, las soluciones pasan por mecanismos más fuertes de garantías y por la atención de entidades especializadas como las Cajas Rurales en atender a personas, familias o empresas con flujos informales.

En la Tabla 2 se muestran las inversiones que según GRADE, (2020) el Estado realiza anualmente en infraestructura de agua, alcantarillado, pistas, veredas y parques y en el Bono Familiar Habitacional en Construcción en Sitio Propio, lo cual suma S/ 1 700 millones.

Proponen que el monto total (S/ 1 700 millones) se destinen íntegramente a vivienda formal y nueva producida por el sector empresarial vinculado a la construcción.

**Tabla 2**

*Inversión del Estado en Infraestructura Urbana y Bono Familiar Habitacional*

Inversiones:	En millones de S/
Instalaciones de agua, alcantarillado, pistas, veredas y parques	1 000
Bono Familiar Habitacional en Construcción en Sitio Propio	700
Total	1 700

*Nota.* La inversión estatal asciende a S/ 1 7000 millones cada año, GRADE propone que esta cantidad se asigne a la construcción de viviendas nuevas.

Considerando que el suelo urbano es un aspecto importante para la construcción de viviendas los gremios empresariales inmobiliarios y constructores sugieren la creación de un Operador Urbano Público de Suelo, en ese sentido GRADE (2020) propone que se genere un banco de suelo público, que funcione como gestor inmobiliario, y realice la “cesión de suelo público para proyectos de desarrollo de Viviendas de Interés Social (VIS) o su transferencia a valores arancelarios.” (p. 23)

El nivel de incidencia política de GRADE y CAPECO fue tal que la propuesta de Operador Público del Suelo fue incluida en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 30313, como empresa pública (MVCS, 2021) y el Art. 76 establece que esta empresa podrá obtener recursos de “la venta de terrenos eriazos o macro-lotes habilitados por el Operador Público del Suelo o financiados por este, en virtud de las facultades establecidas en la presente Ley, que se efectúe a favor de promotores privados, a través de subastas públicas...” (p. 46)

En la exposición de motivos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N.º 30313 se presentan las propuestas que sobre este tema y a propósito de la presencia de la pandemia del COVID-19 el Banco Mundial (2021) recomendó para nuestro país:

I. Impulsar la mejora de la calidad de la vivienda de los hogares más vulnerables a la par de la producción de vivienda nueva. II. Focalizar mejor los subsidios y apoyos del Estado hacia los hogares de menores ingresos. III. Asegurar la sostenibilidad de los programas y de las soluciones habitacionales promovidas por el Estado. IV. Dinamizar la economía creando empleo a través del mejoramiento de vivienda. V. Promover activamente la generación de suelo e infraestructura urbana. VI. Integrar las políticas de vivienda a la planificación, regularización y mejoramiento del entorno urbano. (p. 8)

Los ítems I y IV, se refieren al mejoramiento de las viviendas existentes, en los otros se refiere a focalizar subsidios y apoyos hacia hogares de menores ingresos.

Escalante (2005) propone que el microcrédito, por otorgar cantidades pequeñas en plazos relativamente cortos, es un instrumento financiero que puede apoyar efectivamente el financiamiento de las familias autoconductoras, entre las ventajas de este tipo de financiamiento destaca que: son montos reducidos y no tiene garantías hipotecarias y además que esos créditos están orientados prioritariamente al segmento social pobre, aunque reconoce que no llega al pobre extremo, el cual deberá ser atendido por mecanismos de subsidio estatal y debe existir un sistema de micro financiamiento amplio que tenga alcance nacional con requisitos se adecuen a las características de las familias autoconductoras; además que se debe articular recursos estatales provenientes de FMV hacia la constitución de un Fondo para la Vivienda Popular con la capacidad de gestión financiera de las IMF y su conocimiento del segmento social con el que trabajan; en relación con su comportamiento crediticio como a su capacidad de endeudamiento, hábitos de ahorro, etc. (p. 80)

Sobre este mismo tema, (Arrisueño y Triveño, 2021) añaden que los pequeños montos “del microcrédito y los plazos cortos de repago, por ejemplo, podrían ajustarse mejor a las capacidades financieras de las familias que autoconstruyen de forma incremental.” (p. 19)

En el aspecto institucional, luego de la desactivación del Ministerio de Vivienda, en los años 1990, se reconstituyó el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para afrontar la problemática habitacional, la administración gubernamental del periodo (2001-2006) diseñó e inició la implementación del Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 *Vivienda para Todos*, (MVCS, 2006) el mismo que se orientaba a la mejora de “... las condiciones de vida y las oportunidades de desarrollo de la población nacional, urbana y rural...” (p. 44), tenía como uno de sus objetivos "Superar las condiciones de precariedad de las familias que habitan barrios urbanos subestándar y en zonas rurales del país" (p. 44), estableció una estrategia de progresividad según la cual recibirán más apoyo los que menos tienen, siendo un sector social prioritario las familias asentadas en los Barrios Urbano Marginales (BUM). Este plan tenía como meta lograr, aproximadamente, dos millones doscientas cuatro mil acciones de producción habitacional y mejoramiento, y una inversión aproximada de 13 mil 580 millones de dólares (Ver Anexo A). La ejecución del plan *Vivienda para Todos* culminó el año 2015 y las condiciones precariedad de las viviendas en los BUM no han cambiado hasta la fecha de sustentación de esta investigación, se desconoce de la existencia de algún documento de evaluación sobre su implementación.

En los BUMs las familias de menores ingresos tienen un lugar donde vivir ante la imposibilidad de adquirir las viviendas que ofrece el mercado, estas familias según Vega Centeno (1992) “deben construir mediante el propio esfuerzo sus viviendas. Por ello hacen uso de sus tiempos libres y de compromisos sociales que aseguren la colaboración de personas cercanas a la familia.” (p. 63)

En relación con el fenómeno de la autoconstrucción en el Informe Nacional Perú - Hábitat III (MVCS, 2016) se menciona que:

Según la información censal, el parque habitacional aumentó en alrededor de 132 000 viviendas en promedio anual inter-censal, se deduce que solo alrededor del 20% de la vivienda se coloca a través de mecanismos de financiamiento y el resto se auto-produce ya sea de manera informal o formal (posiblemente esta última en menor medida). Esta estimación evidencia la poca profundidad del mercado hipotecario en el país. (p. 108)

De lo anterior se deduce que, en el Perú, el 80% de viviendas son *autoconstruidas* o se *autoproducen*, esto significa que, finalizando la segunda década del Siglo XXI un gran porcentaje de viviendas fueron construidas por cuenta propia de los poseedores de un lote de terreno y no por el mercado formal, y estas construcciones fueron realizadas sin criterios técnicos profesionales. Para este sector social, la autoconstrucción es la solución, no existen políticas y programas públicos que lo apoyen y si hubieran existido, estos no han llegado a tener un impacto significativo.

La precariedad de las viviendas ubicadas en los BUM forma parte del denominado déficit cualitativo de la vivienda. Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (ONU, 2010), una vivienda adecuada debe tener las siguientes características: a) seguridad de tenencia, b) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, c) asequibilidad, d) habitabilidad, e) accesibilidad, f) ubicación y g) adecuación cultural. (p. 4). En nuestro país según Arrisueño y Triveño, (2021) el “déficit cualitativo duplica al déficit cuantitativo.” (p. 19) por lo que hacen un llamado a afrontar las condiciones de habitabilidad de pobladores que tienen una vivienda, pero viven en condiciones subóptimas.

El proceso de consolidación urbana en barrios pobres en Lima es un tema de interés de investigadores y expertos urbanos, desde el siglo pasado también de académicos extranjeros quienes siguen tomando referencias; al respecto (Fernández, 2015) indica:

Bill Chambers visitó Carmen de la Legua y Comas después de 40 años de su visita inicial y quedó positivamente impresionado por los avances en materia de vivienda y consolidación del barrio en ambos distritos ... Un equipo del Instituto Tecnológico de Massachusetts (ITM) visitó Mendocita, El Agustino, El Ermitaño y Cuevas en el año 2006, casi 50 años después y ‘concluyó que las dos últimas –las barriadas periféricas– eran ya áreas residenciales bien establecidas, donde la mayoría de las viviendas habían mejorado’. (p. 12)

El año 2007 a nivel nacional existieron 8 949 BUM, de los cuales casi la mitad (49.8%) se encontraban en Lima, el año 2012, existieron 6 079 BUMs a nivel nacional, (MVCS-DNU s.f.) y en Lima 2 912, que significó el 47.9%. (pp. 13 y 59)

San Juan de Lurigancho es el distrito más poblado del Perú con una población de 1 225 092 personas (INEI, 2022a), para una mejor administración de este populoso distrito está dividido en 8 zonas y 18 comunas (MDSJL, 2022). Es uno de los distritos con más viviendas en laderas (133 mil), según el Censo 2017 tenía un déficit habitacional cuantitativo de 35,847 viviendas y un déficit cualitativo de 42,784 de viviendas, en tanto que en el año 2020 el total del déficit habitacional fue de 115,363, la oferta de viviendas en el distrito de SJL en octubre de ese año fue de 232 unidades, cuyo valor fue de entre S/ 200 000 y S/ 400 000 “que no están al alcance de los estratos socioeconómicos medio bajo y bajo”. (IMP 2022, pp. 47-48).

En el año 2015, en SJL se registraron 1 218 centros poblados, de los cuales 837 podrían calificar como BUM: 414 Asentamientos Humanos, 342 Agrupaciones Familiares y 81 Pueblos Jóvenes (MDSJL, s/f. p. 45). En cuanto a la cobertura de servicios según Torres, et al., (2021),

el 81.4% de la población utiliza el servicio de desagüe a través de la red pública con conexión dentro de la vivienda, el 8.2% utiliza el servicio de red pública con conexión fuera de la vivienda y el 2% de la población hace uso del pozo séptico.

Torres, et al., (2021) sobre el estado de la precariedad en estos BUM, identificó “la existencia de 1 967 barrios en el distrito de SJL, sin embargo, solo 808 cuentan con nombre y denominación, los restantes, habrían sido fundados después del año 2013, y otros se encuentran en proceso de formalización” (p. 22).

En relación con el servicio de desagüe los BUM, solo el 83% cuenta con alcantarillado por red pública, un 5% con pozo séptico o letrina, un 11% con pozo negro o ciego y un 1% no tiene servicio higiénico. Un 94% de las viviendas si cuenta con servicio de energía eléctrica. Respecto al servicio de agua potable, el 80% cuenta con agua por red pública domiciliaria, un 9.4% con pilón o pileta de uso público, un 0.1% con pozo (agua subterránea) y un 10.5% no tiene agua potable a la red pública. (INEI, 2018)

Sobre las condiciones de habitabilidad en los BUM de SJL, según Torres, et al.,(2021) la cobertura del servicio de agua potable es la más crítica, la Comuna 18 presenta el menor nivel de cobertura entre todas las comunas; la cobertura de agua potable se realiza, 80% a través de la red pública con conexión dentro de la vivienda; el 7% de la red pública fuera de la vivienda, pero dentro de la edificación; el 6% se abastece a través de pilones o piletas de uso público, mientras que el 6% lo hace a través de los camiones cisternas. (p. 75)

La presente investigación se propone analizar el financiamiento privado y la precariedad de la vivienda en los BUM de SJL entre los años 2017-2021. La importancia del análisis del financiamiento privado a la solución del problema de la precariedad de la vivienda en los BUM, radica en que hasta la fecha no se han realizado estudios al respecto, ello fluye de

la revisión bibliográfica realizada, el financiamiento de la autoconstrucción no es un tema de interés para la academia y debería serlo pues como se ha mencionado en párrafos anteriores, el 80% del parque habitacional ha sido construido al margen del mercado formal, es decir ha sido construido por el esfuerzo de los mismos pobladores. Sobre la precariedad habitacional en la zona de José Carlos Mariátegui (JCM) en San Juan de Lurigancho, el Equipo Comunitario JCM y CENCA, (2019) luego de un trabajo investigación participativa se afirman que:

... lo predominante en pisos paredes y techos es el material precario, abundando los pisos de tierra, maderas en las paredes y calaminas en los techos, un pequeño porcentaje han utilizado material noble, es decir cemento, ladrillos y fierros de construcción, los bajos ingresos económicos de las familias vienen a ser la principal limitación. (p. 81)

En el mismo documento, se menciona también que el avance en la construcción de viviendas depende de los ahorros o préstamos de familiares. El Equipo Comunitario y CENCA, (2019) llegan a establecer que la población de esta zona se dota de una vivienda mediante la autoconstrucción y que:

El Estado prácticamente es inexistente, los programas de vivienda orientados a familias de bajos ingresos como es el caso de Techo Propio en la modalidad de Construcción Sitio Propio ha llegado en un mínimo número a esta zona... las ofertas de vivienda de programas privados no llegan. (p. 82)

Las formas de ahorro con mayor presencia en la zona son las juntas económicas, luego la compra previa de material en ferreterías y finalmente el ahorro en cooperativas de ahorro y crédito. De lo citado, el ahorro que va directo a la construcción o mejoramiento de sus viviendas proviene de la compra de materiales en ferreterías. (Equipo Comunitario y CENCA, 2019)

Para esta investigación, en las zonas de José Carlos Mariátegui y Juan Pablo II, se han identificado la participación de IFIs que han apoyado con préstamos la construcción de viviendas, entre ellas se encuentran Cajas Municipales, Bancos, Financiera y Cooperativa. (ver Tabla 3)

**Tabla 3**

*Prestamistas locales en las zonas José Carlos Mariátegui y Juan Pablo II*

<b>Cajas Municipales</b>	<b>Bancos</b>	<b>Financieras</b>	<b>Cooperativas</b>	<b>ONG</b>
Arequipa	Mibanco	Compartamos	Santa María Magdalena	ADSOPUR
Huancayo	Banco de Crédito			
Piura	Scotibank			
Cusco	Banco de la Nación			
Sullana				
Trujillo				

*Nota.* Los/as jefes/as de familia que accedieron a préstamos manifestaron que no fueron fáciles las gestiones realizadas y que en su mayoría ya han cancelado los préstamos recibidos. Datos recogidos de noviembre a diciembre 2022.

En la zona de José Carlos Mariátegui ADSOPUR, ejecutó el proyecto *Baños Solidarios Domiciliarios Fase I-II*, ha realizado treinta y seis (36) préstamos con un promedio de S/ 3 200 cada uno y ejecuta el proyecto “Construyendo desde la base muros solidarios domiciliarios” (Quispe, 2020) mediante el cual coloca créditos para la construcción de muros de contención de hasta quince metros lineales, el monto de cada préstamo es de S/ 10 000 hasta S/ 25 000, el plazo de devolución es de hasta cuatro años, con la particularidad que no considera el cobro de intereses en ambos préstamos; en esta misma zona de José Carlos Mariátegui y en Juan Pablo II el Instituto de Desarrollo Urbano CENCA implementó proyectos de apoyo al mejoramiento de viviendas con financiamiento del Servicio Latinoamericano Asiático y Africano de Vivienda

Popular (SELAVIP), consistente en la dotación sin costo de un módulo de vivienda de madera machihembrada o Drywall, para pobladores que tienen sus viviendas en precarias condiciones con el requisito que los pobladores asuman el costo de la construcción del muro de contención, de ser necesario y la implementación en un área verde en su domicilio o en un espacio comunitario, el valor del conjunto de módulos de vivienda otorgados fue S/. 343 327 que representó el 11.1% de lo invertido en vivienda en 7 Agrupaciones Familiares de la zona de JCM.

Como parte del análisis del financiamiento privado para afrontar el problema de la precariedad de la vivienda en los BUM de SJL entre los años 2017 – 2021 se indagará sobre las tres fuentes de financiamiento: recursos familiares, las redes comunitarias y los recursos provenientes de prestamistas locales.

Por lo expuesto, es muy probable que la precariedad habitacional continuará de no tomar las medidas pertinentes, incrementando la problemática económica y social de las familias que habitan en los BUM de nuestro país y del distrito de SJL, debido principalmente, tal como se ha encontrado en la bibliografía citada a la inacción del Estado, la pobreza y exclusión social en que vive este sector social.

El Instituto de Desarrollo Urbano CENCA viene realizando su labor de investigación-acción en el distrito de SJL desde el año 1996, hasta el año 2011 realizó sus actividades en la zona de Juan Pablo II, a partir de esa fecha hasta el año 2023 viene realizando sus labores principalmente en la zona de José Carlos Mariátegui y otras zonas de este distrito. Los estudios realizados constatan que el sistema construcción predominante es la autoconstrucción.

### **1.3 Formulación del problema**

#### **- Problema general**

¿Cómo el financiamiento privado contribuiría a solucionar la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?

#### **- Problemas específicos**

1. ¿De qué modo el financiamiento proveniente de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?
2. ¿De qué forma, el financiamiento proveniente de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?
3. ¿De qué manera el financiamiento proveniente de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?

### **1.4 Antecedentes**

Como antecedentes se han considerado diversos estudios internacionales y nacionales que tienen relación con los temas tratados en el presente trabajo de investigación y orientaron su realización.

#### **Antecedentes internacionales**

Domínguez et al. (2017) en el estudio para el BID, sobre el *Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe*, plantean que, contar con un sistema de

financiamiento para la vivienda que facilite y estimule una mayor participación del sector privado debería ser uno de los pasos clave para mejorar el acceso a la vivienda apropiada en la región. Resaltan que los sistemas de financiamiento para la vivienda en los países de América Latina y el Caribe (ALC) no se adecuan a las condiciones sociales y no tienen el alcance de otras regiones. En el caso del Estado consideran que el *gasto oficial* tiene un rol de pivote en la agenda de política pública, siempre y cuando considere la participación de población de bajos ingresos. Analizando el rol del Estado identifican dos estrategias en América Latina y el Caribe: el Estado constructor y financiador, y el Estado facilitador.

En la primera estrategia consideran que el Estado tiene el control del proceso desde la adquisición de terrenos, la construcción mediante empresas y brinda facilidades crediticias. En la segunda el Estado cumple el rol de “facilitador para que el mercado resuelva el problema” este sería el esquema adoptado por la mayoría de los países de la región. El modelo se basa en 3 pilares: a) el otorgamiento de subsidios a los beneficiarios finales (como un porcentaje importante del valor final de la vivienda); b) la necesidad de constituir un fondo de ahorro previo como incentivo adicional, y c) el otorgamiento de crédito por parte del sistema financiero (con tasas subsidiadas o no por parte del Estado a través de sus instituciones financieras de segundo piso). Sobre la construcción de un sistema de financiamiento orientado a la vivienda, consideran que se debe tener en cuenta la propiedad de esta en función a la propia movilidad que las nuevas corrientes migratorias demandan: rural a ciudad en regiones, ciudad (regiones) a ciudad (capital), y ciudad a ciudad (intra-regional e intra-capital). Esto último abre el espacio para la utilización de nuevas herramientas que demandan una intervención financiera diferente, según el caso, que permita hacer frente a temas tales como la propia decisión de las familias para definir el tipo de vivienda y su localización (en función de sus características de movilidad), así como también el tipo de vivienda en términos del stock existente, lo cual

incluye la posibilidad de la autoconstrucción (también denominada vivienda incremental) como una de las variables adicionales a tener en cuenta en la evolución y comprensión del tema vivienda en la región. Se hace referencia a la existencia de varios Bancos Públicos de Desarrollo (BPD) especializados en el sector vivienda, entre ellos la Sociedad Hipotecaria Federal y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en México, el FMV en Perú, el Banco Hipotecario Nacional en Panamá, el Banco Hipotecario de la Vivienda de Costa Rica, y el Banco Hondureño para la Producción y la Vivienda. Asimismo, existen varios BPD multisectoriales que atienden a la vivienda, como es el caso del Findeter en Colombia, la Agencia Financiera de Desarrollo en Paraguay, el Banco Nacional de Desarrollo Económico y Social en Brasil, el Banco de la República Oriental del Uruguay, el Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, el Banco Estado en Chile, y el Banco de Desarrollo del Ecuador. Mencionan que el BID hace uso de sus instrumentos de financiamiento, garantía y asistencia técnica para apoyar a los BPD de la región de modo que puedan lograr entre otros, objetivos relacionados con la promoción y participación de los mercados capitales y además el acceso a la vivienda.

Siguiendo el razonamiento de Domínguez et al., (2017) los programas de financiamiento deben incluir acciones comunitarias específicas como la construcción progresiva o el mejoramiento de la vivienda, utilizando el binomio microcrédito y asistencia técnica.

Guevara (2013) en su tesis *Vivienda popular, autoconstrucción, gestión de organizaciones y financiamiento: dos ejemplos en Quito*, afirma que la República del Ecuador presenta un déficit habitacional, el acceso a la vivienda de los sectores sociales menos favorecidos es reducido, por ello se implementa una política pública por parte del Estado para garantizar el acceso al derecho de vivienda que está consagrado en la constitución nacional.

Menciona que uno de los principales mecanismos financieros para obtener una vivienda en el Ecuador para los sectores sociales menos favorecidos, es el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV), otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), entidad que presta ayuda económica por parte del Gobierno a las familias que con esfuerzo ahorran para adquirir, construir o mejorar su vivienda. En relación al financiamiento considera que el papel de la banca privada está vinculado en muchos casos con el sistema de acceso a vivienda del MIDUVI, en otros, el libre mercado que ofrece vivienda a quien lo puede adquirir a través de estas instituciones financieras que realizan créditos hipotecarios; las Cooperativas que usualmente se caracterizan por otorgar microcréditos también se registran dentro de la superintendencia de bancos como proveedores de operaciones crediticias para adquisición o mejoras en viviendas. Menciona el caso del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) que, en el año 2008, diseñó un plan de créditos para que sus afiliados puedan acceder a la compra de una vivienda terminada, el afiliado dependiendo de su capacidad de endeudamiento puede acceder hasta el 80% del valor de venta de la vivienda, a un plazo de hasta 15 años (p. 44). Resalta la importancia del IESS en el financiamiento habitacional, sin embargo, señala que no podría considerarse que está en la capacidad de cubrir la necesidad habitacional de la población, ya que gran número de personas de escasos recursos no posee un empleo formal ni gozan de beneficios de ley como es la afiliación al Seguro Social. Varios hogares ecuatorianos construyen su vivienda de manera progresiva, es decir, realizan mejoras, ampliaciones en el transcurso del tiempo a medida que obtienen recursos.

Respecto al financiamiento del mejoramiento y construcción progresiva de la vivienda, (ver Figura 4 y la Tabla 4), Guevara, ha identificado que, entre las fuentes de financiamiento de pobladores de barrios en Quito, que han realizado reparaciones y o construcciones en sus viviendas el año 2004, destaca como la mayor fuente los ahorros familiares (67%), la segunda

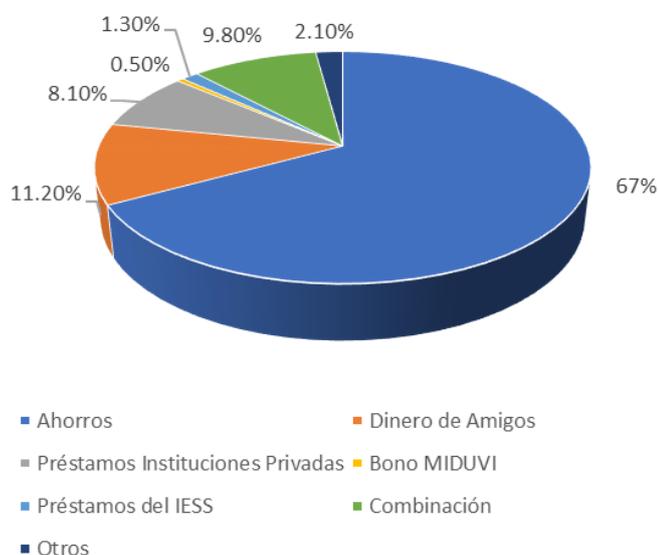
fuentes de financiamiento es la proveniente de amigos y familiares (11.2%), el préstamo de instituciones privadas es 8.1%; siendo la participación del Bono del MIDUVI, solo el 1.80%.

El informe llega a las siguientes conclusiones:

Los créditos para vivienda no están al alcance de las poblaciones de bajos ingresos, estos recursos otorgados por entidades financieras son direccionados a personas que tienen trabajos estables, cuentan con ahorros suficientes y garantías de pago, por lo tanto, el acceso al SIV es restringido, para algunos sectores por no contar con poder adquisitivo. (p. 94)

#### Figura 4

*Financiamiento en reparaciones y/o construcciones 2004*



*Nota.* Se muestran las diversas fuentes de financiamiento disponibles por las familias que autoconstruyen, donde destacan los ahorros familiares. Tomado de *Vivienda popular, autoconstrucción, gestión de organizaciones y financiamiento: dos ejemplos en Quito*, por Guevara, 2013.

El déficit habitacional ha impulsado a que las poblaciones de escasos ingresos busquen recursos de cualquier forma para acceder a la compra de un terreno y luego comenzar un proceso de autoconstrucción o autourbanización, o que las organizaciones sociales sean los proveedores de vivienda de interés social, en las últimas décadas este fenómeno se ha intensificado en la ciudad de Quito y en otras ciudades del Ecuador. (p. 95)

**Tabla 4**

*Financiamiento de los que realizaron reparaciones y o construcciones - 2004*

Financiamiento de los que realizaron reparaciones y/o construcciones	%
Ahorros	67.00
Préstamos de institución privada	8.10
Dinero de amigos o familiares	11.20
Bono del MIDUVI	0.50
Préstamo del IESS	1.30
Otros	2.00
Combinación de los anteriores	9.80

*Nota.* Se presentan las diversas fuentes de financiamiento disponibles por las familias que autoconstruyen, en orden de importancia. Tomado de *Vivienda popular, autoconstrucción, gestión de organizaciones y financiamiento: dos ejemplos en Quito*, por Guevara, 2013.

Considera que la tendencia de la autoconstrucción se impone cada día más en las zonas urbanas que se caracterizan por mostrar índices de pobreza y es por este medio que el propietario del lote construye su propia residencia y así se está estructurando la vivienda popular, en Quito. Tal es así que:

el hábitat popular de esta zona de la ciudad se gesta gracias a la acción que ejerce el dueño del predio, su familia, los vecinos y la comunidad en el proceso de autoconstrucción y de ayuda mutua con el fin de tener una vivienda digna. (p. 96).

Los procesos de autoconstrucción están diferenciados según las posibilidades económicas de los propietarios, en el caso del barrio La Pisulí recurren a ahorros familiares, préstamos a organizaciones sociales, entidades financieras o los hoy muy conocidos chulqueros, o usureros quienes prestan dinero, sin garantía y a elevados intereses.

En el proyecto Albazul I, el Centro de Investigación Ciudad otorgó los préstamos a 6 o 8 meses, para que las familias puedan calificarse en el MIDUVI, esto equivalió al ahorro que pide como requisito previo al otorgamiento del bono.

Salazar et al. (2011) en el artículo *Microfinanciamiento para la vivienda progresiva en México: evaluación de los efectos sociales de Patrimonio Hoy en Zinacantepec, Estado de México*, analizan el impacto del Programa Patrimonio Hoy (PH) ejecutado por la empresa Cementos Mexicanos (CEMEX), refieren que en 1998 CEMEX llevó a cabo una estrategia orientada a buscar mayor posicionamiento en el segmento de autoconstrucción, entre familias de bajos ingresos en México. Como parte de la reflexión sobre este programa comentan que, poco se sabe acerca de las determinantes del ahorro entre las familias de bajos ingresos, y que sería de suma importancia para las empresas conocer mejor esta variable, esto es que, cuando la teoría logre explicar cómo viven y administran sus recursos las personas de bajos recursos, los tomadores de decisiones podrán trabajar en un terreno de mayor certidumbre respecto a cómo, cuánto y cuándo intervenir. El programa PH tiene las siguientes características:

- El participante recibe la asesoría de vivienda por CEMEX.
- Los participantes ahorran durante dos semanas y sobre el monto ahorrado, CEMEX le da un crédito de cuatro veces el monto ahorrado, el mismo que podrá ser devuelto durante las siguientes ocho semanas.

- Con el otorgamiento al crédito, el participante recibe los materiales de construcción de manera inmediata en su domicilio o bien pueden ser almacenados hasta por un plazo de dos años.

- Los participantes hacen grupos solidarios de tres personas, con un proyecto cada uno, con la idea que entre ellos se apoyen y motiven de tal manera de cumplir con los pagos en el tiempo acordado. En general los equipos están formados personas de confianza, familiares o amigos, o por personas que se conocieron cuando entraron al programa.

La información sobre PH se brinda vivienda por vivienda por promotoras del programa, las cuales normalmente son amas de casa que viven en la localidad y que reciben pagos en función del número de socios que logran inscribir y del cumplimiento de pago de éstos.

Luego de analizar la información recopilada, los autores concluyen que, en vista de los grandes déficits habitacionales que prevalecen en México, ya sean medidos por el número de cuartos faltantes, las condiciones precarias de millones de viviendas y/o la falta de ellas, y ante las fuertes limitaciones que más de 70% de las familias mexicanas enfrentan para acceder a un crédito que les permita construir una mejor vivienda, el estudio encuentra al programa PH, de CEMEX, como una alternativa de financiamiento, que ha permitido a las familias de ingreso bajo, habitantes del municipio de Zinacantepec, Estado de México, construir una vivienda más grande, de mejor calidad y en menor tiempo, que la que hubieran podido edificar si este programa no existiera.

PH representa para la empresa Cemex una importante oportunidad de mercado, esta iniciativa tiene como estrategia llegar a mercados poco atendidos.

En 2005 el programa había alcanzado más de 90 000 socios en toda la República Mexicana, los resultados para el Estado de México ilustran que la participación en el programa

resulta en una diferencia de 66.7 m<sup>2</sup> de construcción en promedio como efecto del programa, cada uno de los cuales reporta al socio un aumento patrimonial de 1 486 682 pesos, es decir un total de 20 337.78 pesos, si esto se extiende a los 90,000 socios registrados al año 2005, se hablaría de la creación de una riqueza patrimonial en el ámbito de poco más de 183 millones de pesos, sin comprometer ningún recurso público.

El rápido crecimiento del programa en zonas urbanas de ingresos bajos representó para Cemex y la población beneficiaria mejores ganancias y solucionar problemas rápidamente.

Lozano (2011), en su Tesis: *Gestión de viviendas autoconstruidas en Asentamientos Humanos de Lima*, afirma que las alternativas que ofrecen las políticas públicas de vivienda han resultado inaccesibles para los sectores más desfavorecidos, siendo ello la explicación principal por lo que estas familias optan por la autoconstrucción como medio predominante en los asentamientos de las periferias, de Lima y de las grandes ciudades de Sudamérica. En el documento analiza el rol de los distintos agentes involucrados en el tema de la vivienda digna, gobierno central, gobierno local, técnicos, la población afectada. Analiza a la vivienda dentro de un barrio, de un entorno adecuado en el que puedan desarrollarse quienes lo habitan. Muestra las ventajas que la vivienda autoconstruida ofrece frente a la construcción privada, los aspectos técnicos, los sistemas autoconstructivos empleados, el estudio de los programas habitacionales, culmina realizando una propuesta de gestión de las viviendas autoconstruidas según etapas y la propuesta de esquemas de vivienda económica progresiva en lotes mínimos. Realiza las siguientes recomendaciones:

- La autoconstrucción dirigida debe ser aceptada por el gobierno central y las instituciones locales, como una alternativa de solución ante la escasez de viviendas dignas para los sectores desfavorecidos.

- Es necesario profundizar los procesos de desconcentración y descentralización estatal en política habitacional, traspasando facultades y recursos para la toma de decisiones en niveles regionales y locales, fortaleciendo y ampliando políticas que promuevan la calidad de vivienda en asentamientos humanos, con planes de vivienda integrados: gobierno central, local, organizaciones sociales, universidades, empresas y la participación ciudadana.
- Se deben desarrollar técnicas de construcción que utilicen recursos locales, innovando modelos de gestión que promuevan la participación de los actores involucrados, haciendo vivienda y ciudad para los más necesitados.
- Se debe impulsar la creación de microempresas locales especializadas en la fabricación de paneles modulares u otras necesidades constructivas, producción de muebles, artesanía o alguna otra actividad productiva.
- Fortalecer la capacidad de gestión y organización vecinal e implementar acciones que representen trabajos solidarios, rescatando la cultura ancestral de los incas, con la práctica de la Minka y el Ayni como sistemas de trabajo de ayuda mutua y en favor de la comunidad.
- Considerar la asistencia técnica para asegurar la construcción de sus viviendas, dado que es posible mejorar las existentes.

Morales (2003) en el documento *Situación actual del financiamiento a la vivienda en Bolivia*, examina las condiciones en las cuales se desenvuelve el crédito hipotecario para la vivienda en Bolivia, en un contexto en que Bolivia estabilizó su economía después de algunos años de fuerte inflación. Luego de analizar el marco institucional, la demanda potencial y efectiva para los créditos hipotecarios llega a las siguientes conclusiones:

En Bolivia, una importante modalidad de acceso a la vivienda propia es a través de su construcción progresiva y su ocupación con mínimas condiciones de habitabilidad.

- El marco legal sobre las operaciones de crédito de vivienda se caracteriza por importantes márgenes de libertad para efectuar transacciones entre privados casi con total ausencia del Estado como promotor de políticas de vivienda. Resaltando que hay en curso dos proyectos con participación pública: uno, que considera subsidios directos a la demanda y otro, sobre titularización de créditos hipotecarios.

- La oferta de servicios financieros es restringida, solo existe en algunas regiones de Bolivia, en las zonas más pobres no existen, y si existen estos servicios, no hay líneas de crédito hipotecario para la vivienda. Esto es explicable por: la pobreza en que viven muchos pobladores, el cierre de la banca estatal y de siete bancos pequeños y medianos y de uno grande del sector privado, así como la decisión de muchos bancos de convertirse en llamados *bancos corporativos*, que sólo trabajan con grandes clientes.

- Las normas existentes para la obtención de un crédito exigen la formalidad de los clientes en todo sentido: documentos personales, garantías, pago de impuestos, acreditación del patrimonio, ingresos, solvencia, ausencia de cargos por otros créditos, etc. y estas exigencias son extensivas a los garantes.

- La adquisición de una vivienda propia, sobre la base de un posible crédito hipotecario para adquirirla, depende de varios factores, entre ellos, los ingresos familiares, educación, edad y el sexo de las personas interesadas.

- El bajo nivel de ingresos constituye un factor limitante considerable para acceder a una vivienda propia y demandar un crédito para tal fin.

Entre las orientaciones de política, propone que el Estado debe velar por que exista una relación directa entre la demanda de servicios financieros y la oferta correspondiente, además que exista una banca al servicio de los pequeños ahorristas.

Considera que la insuficiencia de ingresos representa el obstáculo estructural más importante para el financiamiento de la vivienda, sugiere la adopción por parte del Estado boliviano de políticas de intervención, ante la pobreza de los demandantes, solamente los acuerdos en el ámbito estrictamente privado difícilmente podrán dar solución al problema del financiamiento de la vivienda.

Propone como política, la promoción de microcréditos de plazos cortos que apoyen a las familias que se encuentran en proceso de construcción de una vivienda y que se deben activar mecanismos de subsidio directo a la demanda. Teniendo recursos públicos insuficientes, los posibles subsidios se deben completar con los ahorros de las familias y con créditos.

Otra política propuesta es el financiamiento parcial de las viviendas por parte del Estado a la población de bajos ingresos. Considera importante combinar ahorro con subsidio y crédito.

Torres (2006) en el documento *La producción social de vivienda en México, su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*, afirma que, dos terceras partes del total de viviendas que existen en México han sido construidas mediante procesos de producción social, es decir producto del trabajo, la organización, la gestión y el financiamiento de sus propios habitantes, dando lugar a colonias y barrios que sustentan la economía popular, base principal del mercado interno del país. Según el autor, la Producción Social de Vivienda (PSV) corresponde a las viviendas que son construidas con apoyo financiero institucional en los programas de vivienda incompleta (pie de casa y autoconstrucción) y de infraestructura (lotes con servicios), más las viviendas construidas sin

apoyo financiero institucional por la población de menores recursos, tanto en el campo como en la ciudad. Su cuantificación se realiza a partir de la estadística oficial de financiamiento a la vivienda y de la información de los censos generales de población y vivienda.

Considera que la oferta de la producción social de vivienda está determinada exclusivamente por la disponibilidad de recursos de la población; siendo afectada también por la localización, el apoyo técnico y financiero. Esta modalidad de producción de viviendas, no se ve beneficiada por las políticas urbanas y fiscales de los gobiernos locales, pero se beneficia por el apoyo de organizaciones sociales de su entorno.

Señala que la producción social de vivienda contribuye significativamente a resolver las necesidades de la población, principalmente la de bajos ingresos, al atender la demanda de vivienda que el gobierno por sí solo no puede resolver debido a carencias presupuestales y prioridades distintas, entre muchos otros factores.

Entre las mayores ventajas de la producción social de vivienda cita a las siguientes:

- Resuelve las demandas de los sectores sociales que no pueden acceder a la oferta del mercado inmobiliario y tampoco a los programas que promueve el Estado.
- Evita la demora de varios años de la aprobación de un crédito para vivienda.
- Representa bajos costos indirectos, pues reduce tareas y costos administrativos en la fase de la producción de la vivienda.
- Dinamiza las economías locales en la industria de la construcción.
- La vivienda se adecúa al gusto de las familias y a su capacidad económica en cuanto a diseño arquitectónico y tamaño.

- Permite que la vivienda se aprecie o se revalorice a través del tiempo por la inversión acumulada.

También el autor identifica algunos factores que limitan y condicionan su práctica:

- La carencia de un marco legal, financiero, administrativo y operativo que la promueva y si esta existe, impone requisitos, normas y procedimientos contrarios a su lógica productiva.

- La existencia de recursos limitados y condiciones financieras incompatibles con las formas de producción y la capacidad económica de las familias que optan por la autogestión.

- Falta de asesoría técnica constructiva, por ello es frecuente, que quienes recurren a la autoconstrucción utilicen tecnologías inadecuadas.

Finalmente recomienda que:

- Se debe profundizar el estudio y registro de información relacionada con la producción social de vivienda, además determinar el impacto que representa en la economía nacional.

- Establecer mecanismos financieros, así como la implementación de impulsos de estímulos fiscales a la producción social de la vivienda.

- Impulsar la creación de entidades y organismos institucionales con capacidad técnica para asesorar y supervisar a los productores de vivienda social, así como de gestionar recursos financieros como subsidios y/o créditos para la ampliación y mejoramiento de las viviendas.

- Establecer convenios Estado-productores y distribuidores de insumos para la construcción, para negociar y mejorar los precios de los materiales.
- La construcción de la vivienda debe ser vista como una necesidad sin fines de lucro.

### **Antecedentes nacionales**

Arrisueño y Triveño (2021) en el artículo *La vivienda digna, clave para una recuperación sostenible*, analizan la situación de la vivienda en el Perú, las políticas aplicadas, las oportunidades que representa este sector para la recuperación de la economía peruana y la mejora de la calidad de las viviendas, en un contexto marcado por los efectos de la pandemia originada por el COVID-19. Ponen énfasis en el hecho que las familias que habitan viviendas de mala calidad son las más vulnerables, por las diversas carencias no podían cumplir con las recomendaciones de la OMS para protegerse del COVID-19 y que ello explica que en el Perú, los casos de contagios y fallecimientos por COVID-19 fueron más frecuentes en hogares con carencias como el hacinamiento, la falta de acceso a agua potable, a servicios higiénicos o electricidad y la presencia de material irrecuperable en las paredes o techos señalando que estas carencias están concentradas sobre todo en las periferias de Lima y de las principales ciudades.

Señalan que, en nuestro país, dos de cada tres hogares con déficit habitacional, habitan en viviendas que no reúnen las condiciones para garantizar la salud y el bienestar y que, los hogares que enfrentan mayores carencias de vivienda son también los que perciben menores ingresos.

Llaman la atención sobre el hecho que las viviendas de mala calidad exponen a las familias a enfermedades y a desastres, un ejemplo de ello el hacinamiento, que representa casi un tercio (29%) del déficit habitacional en el Perú, y la falta de servicios públicos de agua potable, saneamiento y electricidad representa el 22%, lo cual se traduce en miles de hogares

sin la posibilidad de protegerse de distintos riesgos para la salud y el bienestar, a ello se añade el alto grado de exposición a distintos eventos catastróficos: sismos, tsunamis, deslizamientos, inundaciones, entre otros, representando una constante amenaza sobre las viviendas de mala calidad y puede convertirlas en trampas mortales.

Un impulso de inversión para mejorar la calidad de las viviendas permitiría salvar vidas y proteger activos, así como asegurar una capacidad de respuesta suficiente en caso de emergencias, para el aislamiento de miembros de alto riesgo o contagiados, o para estudiar o trabajar desde casa. Sobre el financiamiento de las políticas públicas de vivienda, por el efecto del COVID-19 llevará a que los programas de vivienda hagan más con menos, ante las necesidades amplias de recursos sugieren que, es indispensable que los recursos públicos se enfoquen también en activar mercados con reformas legales e institucionales, e invertir en apoyar a quienes más lo necesitan.

Al analizar los últimos 30 años, las políticas de la vivienda en el Perú revelan que, los programas de vivienda no han respondido adecuadamente al reto, se ha optado por dos caminos a) la intervención ex-post a través de la formalización y la regularización de la propiedad del suelo y b) la producción de vivienda nueva, a través de subsidios directos y créditos hipotecarios. En el primer caso el resultado ha sido la dinámica de ocupación informal del suelo, con ausencia de la planificación, agravada con crecientes costos asociados con la provisión de servicios básicos y la ausencia de estándares mínimos en la construcción de viviendas. En el segundo caso, el resultado ha sido, un impulso al crecimiento económico y el empleo, en beneficio predominantemente de la clase media trabajadora formal y que no fue suficiente para atender a las familias de menores ingresos y con mayor déficit, quienes no tienen la capacidad ni la calificación crediticia para obtener una hipoteca y comprar una vivienda.

Afirman que, la focalización de los programas de vivienda se puede mejorar, pues con lo ejecutado, dos tercios de los recursos públicos destinados a vivienda social desde 2003 han sido canalizados a un tercio de los hogares beneficiarios (sobre todo, hogares de ingresos medios) a través del programa Nuevo Crédito Mivivienda, mientras que el otro tercio de los recursos ha beneficiado a los otros dos tercios de los hogares de menores ingresos, con el programa Techo Propio. Sostienen que, los hogares de más bajos ingresos que no pueden acceder a un crédito hipotecario requieren de soluciones distintas, en los quintiles más bajos (1, 2 y 3), entre el 81 por ciento y el 98 por ciento de los jefes de hogar tienen un empleo informal o están desocupados, lo cual les impide acceder al crédito hipotecario, incluso si su capacidad adquisitiva fuera suficiente. Así, solo uno de cada tres hogares con déficit habitacional y sin propiedad formal en Lima Metropolitana podría acceder al financiamiento necesario en las condiciones ofrecidas por el programa Techo Propio. Por lo anterior, sugieren que la inversión en programas de vivienda requiere ser incrementada y distribuida de forma distinta, pues existen 594 mil hogares que sufren de déficit habitacional cuantitativo a nivel nacional, sin embargo, existen 2.9 millones de hogares que requieren servicios higiénicos y 2.2 millones que requieren servicios de agua potable.

Consideran que a pesar de los esfuerzos que han representado varias acciones coordinadas, el 98 por ciento de los recursos invertidos en la vivienda social desde 2003 ha estado orientado a la producción de vivienda nueva, y solamente el 2 por ciento restante al mejoramiento de vivienda.

Finalmente, y como resultado de la experiencia del BM, entidad donde laboran los autores de este artículo plantean las siguientes recomendaciones:

- Para cada problema establecer soluciones únicas, partiendo de dos enfoques, la generación del suelo urbano o la producción de vivienda nueva.

- Producir y tener un abanico de soluciones habitacionales, así como mecanismos financieros. Estos últimos se deben innovar pues tienen un gran potencial, generando empleo y dinamizando la economía local.
- Se deben promover esquemas que incentiven la participación de las pequeñas y medianas empresas y apoyar el mejoramiento de viviendas.

Sánchez (2019) en la tesis *El sector construcción y el financiamiento de viviendas en Lima Metropolitana 2000-2016*. Expone que el mayor problema en el sector construcción es, el financiamiento de la construcción de viviendas para la población, principalmente, para las familias de medianos y bajos ingresos del sector C y D; porque no existe el suficiente financiamiento del gobierno y del sector de intermediación financiera para atender sus demandas; el gobierno, si atiende la demanda insatisfecha, caería en un déficit presupuestal que lo llevaría aumentar sus impuestos que afectaría a la demanda agregada. El sector de intermediación financiera (bancos, cajas de ahorros) no cuenta con los suficientes recursos como para financiar proyectos habitacionales de importancia por ser de largo plazo.

Señala también que, dado el problema habitacional que presenta en Lima Metropolitana; el gobierno, el sector privado y las familias deben responder a las necesidades del déficit habitacional. El gobierno a través del FMV, Techo propio y Crédito Mihogar. El sector privado mediante los préstamos bancarios hipotecarios con tasas de interés del orden del 12% de largo plazo a 20 años con cuotas fijas en soles y, las familias mediante la autoconstrucción de viviendas que consiste en comprar terrenos y construir sus viviendas de acuerdo con sus ingresos en el mediano plazo y largo plazo.

Concluye que:

- El crecimiento de la construcción y principalmente la construcción de viviendas ha sido la determinante en el crecimiento del financiamiento de la construcción de viviendas en Lima Metropolitana durante los años 2000-2016.
- El crecimiento del sector construcción también ha sido impulsado por el financiamiento público destacando al FMV, debido a que sus desembolsos han tenido un comportamiento creciente, siendo de S/ 83 160 en 2001, llegando a S/ 433 342 soles en el 2006 y de 1 113 574 de soles en el año 2012, la participación del FMV ha sido determinante en la expansión de las viviendas multifamiliares en LM.
- El crecimiento de la construcción se ha fortalecido con el crédito hipotecario.
- “La correlación entre los créditos de la banca comercial y el crecimiento de la construcción es de 0.91” (p.70).

Entre las recomendaciones menciona las siguientes:

- Que el FMV aumente sus préstamos al sistema de intermediación financiera para que aumente la oferta de viviendas multifamiliares en el mediano plazo no solamente en Lima Metropolitana sino también a nivel nacional.
- Con más recursos financieros aumentará el crecimiento del sector construcción con efectos favorables en el aumento del empleo urbano y efectos secundarios o el efecto multiplicador en los demás sectores que dependen de la construcción.
- Que se incremente el valor del Bono del Buen Pagador (BBP) hasta un nivel de S/ 25 000 para las familias de menores ingresos, con el aumento de ese subsidio familiar se puede alentar para que más familias puedan decidirse por un plan de vivienda.

- Realizar investigaciones sobre la problemática habitacional a nivel regional, y dinamizar el FMV a nivel regional.

Es importante indicar que, en el documento, no se precisa que el análisis desarrollado se centra en el crecimiento del sector construcción en general y no se precisa la problemática del sector poblacional C y D como se expone inicialmente en el planteamiento del problema. No trata de ningún mecanismo de financiamiento para el sector que autoconstruye.

Santa María y Tijero (2016) en la tesis *Limitado acceso a la vivienda en el Perú: caso Piura*, identifican las dificultades que encuentran las familias necesitadas de contar con un crédito adecuado que les permita realizar el pago al Desarrollador Inmobiliario sobre la vivienda elegida; debido a que existen IFIs que desean atender a la población objetivo, pero no son capaces, porque tienen escaso patrimonio, ello impide que el FMV les otorgue mayores líneas de crédito y puedan seguir otorgando créditos a un número mayor de personas. Las IFIs desconocen al público objetivo, porque no cuentan con suficientes criterios y/o metodologías de evaluación de personas con ingresos informales y/o irregulares que permitan una adecuada evaluación.

Señalan que no existe rigurosidad de los sistemas estatales, por las exigencias en provisiones a tener las IFIs sobre la Cartera de Créditos Hipotecarios. Por el lado del demandante, existe incapacidad de demostrar ingresos, por no contar con la documentación y/u otro medio probatorio de ingresos exigida por las IFIs para el otorgamiento de un crédito hipotecario, esto debido a la informalidad de la economía (70%) lo cual implica que existen muchas personas dependientes que no se encuentran debidamente registradas (desde personal en obras, microempresas, servicio doméstico, etc.) o muchas personas que se generan un autoempleo pero que no han formalizado su negocio (vendedores en puesto de mercado, ambulantes, taxistas informales, microempresarios, etc.). también identifican escasa cultura del

ahorro, ello porque existe la preferencia de las personas al consumo en vez del ahorro, es decir, las personas actúan con una visión de corto plazo. Ello genera insuficiente capacidad de pago, es decir escasa capacidad de las personas de cumplir con la cuota mínima requerida dentro de un plan de pagos para adquisición de la vivienda, se establece que la relación cuota / ingreso se calcula como un máximo del 30% del ingreso neto, es decir los ingresos netos percibidos por las personas o futuros compradores son insuficientes.

Proponen las siguientes alternativas:

- Establecer prioridades para la realización de estudios e investigaciones que permitan un mayor conocimiento de los clientes y del mercado que ayuden a reducir y/o mitigar riesgos tanto existentes como percibidos y brindar amplia información que refuercen los beneficios de desarrollar este mercado habitacional.
- Mejorar los sistemas de difusión de todas las actividades a fin de lograr mayor participación y reducción de los costos transaccionales.
- Desarrollar programas que vinculen las diferentes actividades y los procesos relacionados con los soportes organizativos y financieros.

Chacón y Huamán (2017), en la Tesis: *Alternativas de financiamiento habitacional para los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016*, analizan el leasing habitacional como una alternativa de financiamiento, los principales intervinientes en un contrato de este tipo son los siguientes: Cliente, Proveedor y Compañía de Financiamiento.

Señalan las siguientes ventajas del leasing de vivienda:

- El arrendatario tiene la posibilidad de comprar el inmueble si cumple estrictamente con las cuotas periódicas. En estas condiciones puede lograr ser financiado por el FMV y acceder al Bono de Buen Pagador.

- El arrendador financiero, podrá iniciar el proceso único de ejecución de desalojo si el arrendatario no cumple con sus obligaciones y no se retira del inmueble, además se exonera de IGV por un plazo de 3 años.

Los inmuebles adquiridos por las entidades financieras a favor de los arrendatarios con contrato de Leasing, no se consideran como activos fijos del arrendador financiero

Entre las desventajas del leasing de vivienda señalan que: El arrendatario no es el propietario de la vivienda, mientras no haya cancelado la última cuota, además que no se permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.

Identifican las siguientes desventajas del Crédito Hipotecario:

- Tasas de interés variables.
- Dificultad para obtener cantidades máximas de financiamiento.
- Posibilidad de contar con entidades financieras que no se encuentren autorizadas.

Escalante (2005) en el documento: *Producción Social del Hábitat en el Perú, Análisis y Propuestas*, propone la puesta en marcha del sistema descentralizado de apoyo a la producción social de la vivienda y la ciudad, en el aspecto financiero plantea que el microcrédito, por sus características inherentes de otorgar cantidades pequeñas en plazos relativamente cortos, es un instrumento que puede apoyar efectivamente a las familias autoconstructoras. Menciona que el reducido monto de la deuda favorece la constitución de garantías no hipotecarias que no ponen en peligro la propiedad de las viviendas. Sostiene que

los montos pequeños y las tasas de interés de mercado ayudan a la sostenibilidad de los sistemas de micro financiamiento y la adecuada focalización de este y que estos préstamos solo interesan a los grupos de bajos recursos ya que los sectores de bajos ingresos no pueden solicitar préstamos en otros circuitos financieros. Menciona que el micro-crédito está orientado prioritariamente al segmento social pobre, sin considerar el pobre extremo, el cual deberá ser atendido por otros mecanismos como el subsidio estatal. Afirma que, las poblaciones de bajos ingresos por lo general han financiado la construcción de sus viviendas con recursos familiares, este hecho ha originado que por lo general ha demorado excesivamente el proceso de consolidación de sus viviendas; estas familias en menor medida se han acogido a programas estatales como del Banco de Materiales, institución que no ha tenido continuidad por las altas tasas de morosidad que lo han afectado; o han recurrido al crédito informal, el mismo que es excesivamente oneroso. Recientemente la política de vivienda está considerando la necesidad de priorizar el mejoramiento de viviendas; es desde las Instituciones de Micro Financiamiento (IMF) que se puede llegar a los sectores de menores ingresos, que son el sector social donde se requiere mejorar las viviendas. Entre las razones que estarían impidiendo esta incorporación figura que la mayoría de estas instituciones no podrían alcanzar a cubrir las exigencias de los órganos oficiales como la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS). En ese sentido, propone flexibilizar estos requisitos, apoyar el fortalecimiento de las IMF y desarrollar garantías para este tipo de instituciones a fin de lograr que el microcrédito se extienda y pueda resultar un instrumento útil al proceso de producción social de la vivienda.

Señala que, debemos tomar en cuenta el impacto de una pequeña inversión -facilitada por el microcrédito- en el acondicionamiento del terreno, ampliación y mejora de las construcciones existentes, incluyendo el reemplazo de materiales precarios por otros definitivos en paredes y techos, o la provisión de instalaciones y servicios sanitarios, tiene

grandes implicancias para la salud y bienestar de las poblaciones de bajos ingresos. Otro impacto es el que se produciría por el incremento en las transacciones locales de compra y venta de materiales y servicios a la construcción. De ahí la importancia de implementar un sistema financiero que masifique el acceso a estos pequeños préstamos. Por lo tanto, se requiere un sistema de micro financiamiento amplio que cubra el territorio nacional cuyos requisitos se adecuen a las características de las familias auto constructoras. Para ello, propone articular recursos estatales provenientes del FMV, hacia la constitución de un Fondo para la Vivienda Popular, que intermedie recursos utilizando la capacidad de gestión financiera de las IMF por su conocimiento del segmento social con el que trabajan; tanto en relación con su comportamiento crediticio como a su capacidad de endeudamiento, hábitos de ahorro, etc.

### **1.5 Justificación de la Investigación**

La investigación se justifica porque en su realización se recopilará información sobre las fuentes de financiamiento a las que recurren los pobladores de los BUM para afrontar y superar las condiciones de precariedad de las viviendas donde viven, según los datos brindados por los propios pobladores; este documento puede servir de base para el planteamiento de políticas públicas sobre el tema tratado, se trata de acercar la academia a la problemática económica y social que aqueja al sector poblacional que con su esfuerzo va construyendo un lugar donde vivir, y no cuenta para ello políticas públicas que asesoren con criterios técnicos y mecanismos financieros que hagan menos largo el proceso, la magnitud de la autoconstrucción es importante en nuestra sociedad, pues como se ha mencionado en este documento, el 80% del parque habitacional ha sido autoconstruido y no ha sido objeto de estudio en los últimos años, déficit que se pretende contribuir a reducir. Se trata de vincular a la academia con uno de los problemas importantes de la realidad nacional, la vivienda popular.

Se mostrará las diversas formas cómo la población que habita las barriadas de Lima, en este caso específico del distrito más grande de la Capital y del Perú como es SJL, gestionan el financiamiento, tratando de brindar un lugar seguro a los integrantes del núcleo familiar para vivir y desarrollarse y tener mejores condiciones para el estudio, protección de la salud, así como para la generación de ingresos.

La investigación contribuirá a conocer la otra forma de financiar y producir la vivienda y la ciudad, la misma que es denominada también ciudad ilegal, que crece y se desenvuelve por fuera de los Planes Nacionales de Vivienda, de los créditos hipotecarios, del mercado formal de la vivienda y que tiene su propia dinámica, su propia forma de adecuarse a los recursos disponibles y superar las dificultades. Se analizará hasta qué punto se afrontó la precariedad de la vivienda en los BUM de SJL, quienes para el mejoramiento de los barrios y viviendas implementan lo que se denomina *Producción Social del Hábitat y la Vivienda*, mediante el sistema de autoconstrucción se proveen de una vivienda.

Esta investigación es importante porque vincula el conocimiento académico con la realidad económica y social. Se analizarán los BUM del distrito de SJL, porque con ese sector social y en dicho ámbito territorial desarrolla sus actividades el Instituto de Desarrollo Urbano CENCA, donde labora el autor y es una entidad que tiene 42 años de trabajo en barrios urbano marginales de Lima, es la institución que brindará la cobertura institucional para realizar la presente investigación, CENCA, por su cercanía y su metodología de trabajo, de relacionamiento de manera horizontal con la población de los BUM permitirá recoger la información pertinente según el instrumento considerado para tal fin.

## **1.6 Limitaciones de la investigación**

La investigación hará énfasis en las fuentes de financiamiento privado para afrontar la precariedad de las viviendas de los Barrios Urbano Marginales – BUM de SJL durante los años 2017-2021, en los últimos dos años coincide con los años de la pandemia originada por el COVID-19.

Se consideran como base del análisis las viviendas de 8 BUMs, del distrito de SJL, 4 BUMs ubicados en la zona de José Carlos Mariátegui en la parte alta del distrito y 4 BUMs de la zona de Juan Pablo II, ubicado en la parte media del mismo distrito.

Un aspecto fundamental para los fines de la presente investigación y la calidad del trabajo a realizar es la confiabilidad de la información, para ello se realizará el acercamiento a la población por intermedio del Instituto de Desarrollo Urbano-CENCA, entidad auspiciadora de la presente investigación, para llegar a los dirigentes de los barrios, a las viviendas y los jefes o jefas de familia, quienes atiendan el cuestionario, pues esta persona conoce el proceso vivido en la construcción de sus viviendas.

## **1.7 Objetivos**

### **- Objetivo General**

Explicar cómo el financiamiento privado contribuiría a solucionar la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.

### **- Objetivos específicos**

1. Establecer cómo el financiamiento proveniente de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.
2. Determinar cómo el financiamiento proveniente de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.
3. Determinar cómo el financiamiento proveniente de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.

## **1.8 Hipótesis**

### **Hipótesis general**

El financiamiento privado permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.

### **Hipótesis específicas**

1. El financiamiento proveniente de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.
2. El financiamiento proveniente de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.

3. El financiamiento proveniente de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.

## II. MARCO TEÓRICO

La vivienda según Ismodes (1997), viene a ser “el medio a través del cual el individuo se relaciona con la familia y esta a su vez con la comunidad, que representa en última instancia a la ciudad misma.” (p. 50), la demanda por consumo de la vivienda está influenciada entre otros factores por el crecimiento poblacional, el ingreso monetario de las familias, las condiciones de financiamiento, el esfuerzo de las familias, el PBI, el precio de la tierra, la construcción y el marco legal. (Ismodes, 1997; Gómez, 2022; Bouillon, 2012; ONU-Hábitat 2006).

Existen dos tipos de mercados habitacionales -con dos agentes: el productor y el consumidor final- a) El mercado formal, donde el productor y el consumidor final son agentes distintos y b) El mercado informal donde el productor es así mismo el consumidor final, siendo la vivienda producto del proceso de autoconstrucción, donde se entrecruzan intereses y actividades. (Ismodes, 1997; Calderón, 2003).

Desde el punto de vista económico, la aparición de los BUMs, a mediados del Siglo XX, en Latinoamérica se relacionan con la incapacidad de las ciudades de atender las necesidades de vivienda de la población, se aceleró la urbanización si un desarrollo equivalente de la industria y la generación de empleos. Estos lugares en las zonas centrales de las ciudades se denominan slums, córtijos, tugurios, entre otros, en tanto que en sus áreas periféricas son denominadas, favelas en Río de Janeiro, callampas en Santiago de Chile, jacales en México, barrios en Caracas, barriadas y agrupaciones familiares en Lima, villas miseria en Buenos Aires, y Cantegriles en Montevideo. (Galeano, 1999; Ismodes, 1997; Mac Donald, 2005; Motta, 2018; Espinoza, et al., 2020).

Una explicación que ensaya Calderón (2003) para explicar el problema de la vivienda a mediados del siglo XX es que, en nuestro país existía la presencia de un patrón de acumulación agroexportador, luego industrial y una oferta inmobiliaria basada en los criterios de exclusión social que dieron como resultado un gran grupo de población que solo puede habitar en viviendas en condiciones de alta precariedad.

El Plan de Acción de la Nueva Agenda Urbana aprobado en la Cumbre Hábitat III (ONU, 2017) propone acciones relacionadas al tema del financiamiento habitacional, entre ellas destacan la elaboración de políticas públicas, con instrumentos financieros, con una variedad de alternativas asequibles y sostenibles, que incorporan el alquiler entre otras opciones de tenencia como las soluciones cooperativas, fondos fiduciarios de tierras comunitarias, entre otras modalidades de tenencia colectiva, especialmente para grupos de bajos ingresos, los aspectos a prevenir son la segregación, los desplazamientos y desalojos forzosos arbitrarios, por el contrario se debe proporcionar una vivienda digna y adecuada, a lo anterior se añade que “Ello incluirá planes de auto edificación y construcción gradual de las viviendas, con especial atención a los programas de mejoras de los barrios marginales y asentamientos informales” (pp. 32-33).

Según lo anterior el Plan de Acción de la Nueva Agenda Urbana, establece pautas para que los estados implementen mecanismos relacionados al financiamiento habitacional y planes para los que construyen gradualmente sus viviendas, lo cual también es denominado autoconstrucción.

En relación con la precariedad de la vivienda, según Mac Donald (2004), esta se relaciona con las características de las viviendas que forman parte de asentamientos humanos y que tienen las siguientes condiciones deficitarias (p. 21): a) Tenencia insegura; b) Acceso inadecuado al agua segura; c) Acceso inadecuado al saneamiento y otros servicios; d) Mala

calidad estructural de la vivienda; e) Hacinamiento y f) Localización riesgosa. Lo anterior significa que en el análisis de la precariedad de las viviendas se toman en cuenta aspectos relacionados a las deficiencias cualitativas del hábitat para este sector de la población, en “materia de tenencia, acceso a servicios básicos y urbanos, calidad estructural de la vivienda o hacinamiento” (p. 11).

Sobre el mismo tema, para De Lánzer (s/f) la vivienda precaria tiene las siguientes características: a) Tenencia insegura; b) Ubicación insegura; c) Diseño y estructuras no adecuadas; d) Hacinamiento; e) Servicios básicos precarios; f) Productos peligrosos; g) Entorno precario y h) Comportamiento insalubre.

Analizando ambas definiciones, se observa que De Lánzer (s.f), añade o complementa otras condiciones deficitarias a lo señalado por Mac Donald (2004), y estas se relacionan con el material utilizado en la construcción, los mismos que pueden ser peligrosos para la salud de sus habitantes, el entorno precario y el comportamiento insalubre.

## **2.1 Marco Conceptual**

### **Financiamiento**

Es la acción y el efecto de financiar, aportar dinero para la operación de una empresa, para las actividades personales o familiares y la ejecución de proyectos habitacionales, sufragar los gastos de una obra o actividad; la financiación consiste también en aportar dinero para la adquisición de bienes o servicios, es habitual que la financiación se canalice mediante créditos o préstamos, quien recibe el dinero debe devolverlo en los plazos convenidos y con los pagos de los intereses que fueron pactados.

### **Institución Financiera Intermediaria (IFI)**

Son instituciones que realizan operaciones con terceros de intermediación financiera, depósitos, concesión o colocación de créditos, negociación de títulos valores, efectivos comerciales, inversiones, seguros, etc. Las principales entidades financieras son los bancos, financieras, cajas municipales o rurales, cooperativas de ahorro y crédito, son supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

### **Ayuda mutua y reciprocidad**

Son prácticas frecuentes de los pobladores de los barrios populares, utilizada para la construcción de viviendas, se realizan trabajos sin que medie dinero como pago por el apoyo recibido, esta práctica adquiere categoría de costumbre, es decir que forma parte de las normas y valores sociales aprendidos por los pobladores, que resulta fundamental para la supervivencia individual y del grupo dentro de un contexto espacial difícil y por la situación de pobreza que enfrentan los pobladores de barrios populares.

### **Redes comunitarias**

Es una serie de vínculos o interacciones entre diferentes actores o miembros de un territorio, un barrio, una comunidad, familias, vecinos, amistades, que coordinan acciones conjuntas a través de las cuales comparten e intercambian conocimientos, experiencias y recursos para generar alternativas novedosas que les permitan responder a una situación determinada, uno de los aspectos de intervención de estas redes es la vivienda progresiva.

### **Vivienda progresiva**

Proceso por el cual los ocupantes de viviendas completan sus casas por sus propios medios de acuerdo con sus necesidades, gustos y posibilidades económicas, otros también lo conocen como vivienda incremental, considera la participación de los beneficiarios en el diseño

y hasta construcción de sus casas, este sistema reduce el precio final de las unidades y da a las familias opciones de mejora y ampliación de sus viviendas.

### **Subsidio**

El subsidio es una ayuda por parte de las instituciones públicas para estimular la demanda de un bien o proteger a un colectivo, los subsidios son ayuda que los poderes públicos otorgan a determinados ciudadanos, principalmente, con el fin de brindar acceso a los bienes y servicios básicos.

### **Precariedad habitacional**

Se adopta el criterio que existe precariedad habitacional cuando se cumplen las siguientes condiciones deficitarias: “i) tenencia insegura, ii) acceso inadecuado al agua segura, iii) acceso inadecuado a saneamiento y otros servicios, iv) mala calidad estructural de la vivienda y v) hacinamiento” (Mac Donald, 2004, p. 11).

### **Barrios Urbanos Marginales - BUM**

Los BUM son núcleos urbanos cuyas características principales son: a) presentar altos niveles de pobreza monetaria y no monetaria y b) carecer, total o parcialmente, de servicios de infraestructura y de servicios de equipamiento. (MVCS-DNU, s.f.)

### **Producción Social del Hábitat**

Comprende todos los procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro, estos procesos se dan tanto en el ámbito rural como en el urbano y pueden tener origen en las propias familias actuando individualmente, en grupos organizados informales como los barrios populares, en empresas sociales como las cooperativas y asociaciones de vivienda.

**Producción social de vivienda (PSV)**

Corresponde a las viviendas que son construidas con apoyo financiero de fuentes familiares, redes comunitarias o IFIs por la población de menores recursos, tanto en el campo como en la ciudad, este proceso por lo general está al margen del mercado formal de vivienda.

**Déficit habitacional**

Viene a ser la brecha entre la oferta y demanda de viviendas en un espacio y momento determinado, hay de dos tipos, el déficit cuantitativo estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir para absorber las necesidades para alcanzar la relación de uno a uno entre viviendas adecuadas y familias que necesitan alojamiento; el déficit cualitativo se refiere a las viviendas “que deben ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio y su cómputo se refiere a viviendas con problemas recuperables” (Arriagada, 2003, p. 8).

**Autoconstrucción**

Ocurre cuando el proceso de construcción o edificación de la vivienda es realizado directamente por los propios usuarios, ya sea en forma individual, familiar o colectiva, “en el cual se entablan relaciones sociales significantes distintas de aquellas relaciones que se pueden esperar de un sistema convencional de construcción para zonas urbanas metropolitanas” (Vega Centeno, 1992, p. 28).

**Hacinamiento**

El hacinamiento es uno de los indicadores más graves del déficit habitacional. Dos factores que están relacionados con la disposición física se alteran en condiciones de hacinamiento: la privacidad y la libre circulación. La privacidad es un bien necesario para los integrantes de la familia, para la separación de los sexos, para la realización de diversas actividades familiares como dormir, estudiar, estar, etc. La adecuada circulación facilita el

cumplimiento normal de las actividades familiares evitando interferencias a la libertad de movimiento o intrusiones inesperadas (Lentini y Palero, 1997).

### **Calidad estructural**

Para determinar la calidad estructural de las viviendas (Rojas & Morales, 2021) consideran la resistencia de los materiales de construcción para las paredes, techo y piso, como elementos importantes del aspecto estructural de las viviendas. La calidad estructural de las viviendas es más importante en Barrios Urbano Marginales porque en muchos casos las viviendas están ubicadas en laderas y las normas de construcción en muchas de ellas “no cumplen ningún criterio sismorresistente” (p. 3).

### III. MÉTODO

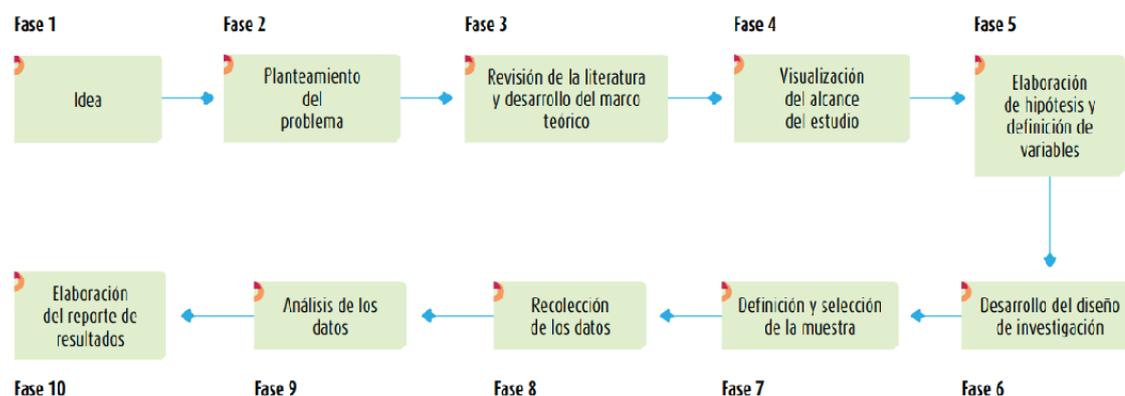
#### 3.1 Tipo de investigación

Esta investigación por su enfoque es de tipo cuantitativo, para ello se ha ejecutado un conjunto de procesos, de carácter secuencial y probatorio. Según (Hernández, et al. 2014), cada etapa precede a la siguiente, no se puede “brincar o eludir” pasos, manteniendo un riguroso orden, aunque se puede redefinir alguna fase.

A partir de la constatación de una problemática identificada, que va acotándose con la consulta de trabajos previos, propios y de expertos en el tema, una vez delimitada, se derivan los objetivos y preguntas que guían toda la investigación, se procede a la revisión de la literatura y se construye un marco o perspectiva teórica. De las preguntas del planteamiento del problema se establecen las hipótesis y determinan variables; se desarrolla un plan para probarlas (diseño) en el trabajo de campo; se miden las variables en un determinado contexto; se analizan las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos, y se establecen una serie de conclusiones respecto a las hipótesis formuladas. (ver Figura 5)

**Figura 5**

*Proceso Cuantitativo.*



*Nota.* Esta figura expresa la ruta del proceso de investigación. Tomado de *Proceso cuantitativo*, por Hernández, et al. 2014.

La investigación realizada es de alcance exploratorio, pues en la revisión bibliográfica no se han encontrado estudios que traten el tema del financiamiento privado para superar las condiciones de precariedad de viviendas en barrios.

El diseño del estudio es transversal porque la información recopilada de las mejoras o ampliaciones en las viviendas del periodo 2017-2021 se ha realizado en el último año y no en cada año, por lo que no es longitudinal.

### **3.2 Población y muestra**

Los elementos o sujetos de estudio en la presente tesis lo constituyen las viviendas de 8 BUMs, ubicadas en dos zonas:

- En la primera, 4 BUMs de la zona de José Carlos Mariátegui, en la parte nor-oeste del distrito y
- La segunda, también 4 BUMs en la zona de Juan Pablo II ubicada en la parte central-este del distrito de SJL.

El criterio de selección adoptado respecto de las viviendas, materia de esta investigación es que, en ellas se haya realizado alguna mejora o construcción entre los años 2017 hasta el 2021 con material no precario.

La **unidad de análisis** o sujeto de estudio en la presente tesis, son las viviendas de los BUMs de las zonas Juan Pablo II y José Carlos Mariátegui, todas autoconstruidas, en las cuales se hayan realizado mejoras en el período 2017 a 2021.

#### **Población objetivo**

La **población objetivo**, materia del estudio está conformada por 233 viviendas que fueron construidas o recibieron mejoras en BUMs Juan Pablo II y José Carlos Mariátegui de

SJL durante el período 2017 al 2021. Dichas viviendas, están distribuidas en 8 BUMs, de la siguiente manera: 4 en la zona de JCM en la parte alta del distrito y 4 de la zona de Juan Pablo II ubicada en la parte media del distrito de SJL.

**El informante** para recolectar los datos aplicando el cuestionario, fue el/a jefe/a de familia que habita en la vivienda, definida como unidad de análisis.

El tamaño de la muestra se determinó mediante la fórmula siguiente:

$$n = \frac{N * Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}$$

Donde:

Tamaño de la muestra inicial,  $n_0$ .

Tamaño de la población,  $N = 233$

Nivel de confianza 95%, cuyo coeficiente de confianza es  $Z = 1.96$

Margen de error de permisible 5%,  $d = 0.05$

Proporción poblacional,  $p = 0.50$  y  $q = 1 - p$

En estas condiciones y reemplazando los valores asumidos en la fórmula, se tiene que el tamaño de muestra inicial es  $n_0 = 145$ .

Como  $n_0 = 145$  es mucho mayor al 5% de la población, se hace la corrección respectiva, mediante:

$$n = n_0 / (1 + n_0 / N) = 145 / (1 + 145 / 233) = 89$$

Es decir, el tamaño final de la muestra es  $n = 89$  viviendas, con los criterios antes especificados.

En la Tabla 5 se presenta el listado de Agrupaciones Familiares donde se ha realizado el trabajo de campo para la recopilación de la información de las viviendas donde se ha registrado construcción o mejoramiento de las viviendas, cuyo número de población es 233 y de la cual se ha recogido la información de 89 viviendas que forman parte de la muestra representativa.

**Tabla 5**

Población y Muestra por BUM

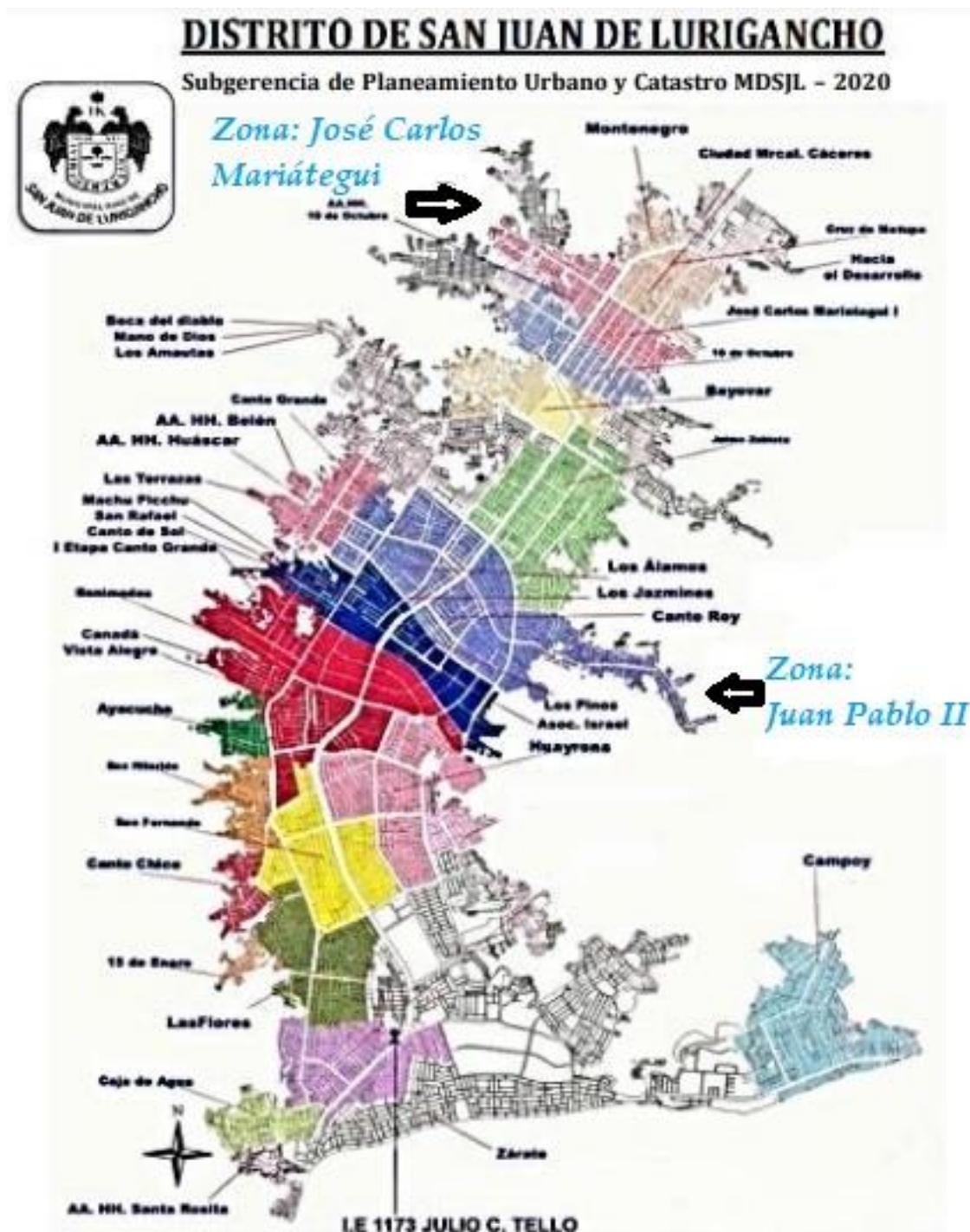
Zonas de SJL	Población Total	Muestra
José Carlos Mariátegui	99	38
Quebrada Verde	13	5
R8J	29	11
U4A	21	8
Virgen de la Asunción	36	14
Juan Pablo II	134	51
Cerrito de la Libertad	29	11
César Vallejo	61	23
Hijos de Juan Pablo II	34	13
Mi Perú	10	4
Total	233	89

*Nota.* Los BUMs escogidos para la investigación están ubicados en la zona media y alta de SJL.

En el siguiente mapa del distrito de San Juan de Lurigancho se ubican las zonas donde se ubican las Agrupaciones Familiares y habitan los jefes/as de familia participantes en este estudio.

Figura 6

Mapa de ubicación de zonas de estudio



Tomado de: *Plan de Acción Distrital de Seguridad Ciudadana 2022*, Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, 2022.

### **Selección de la Muestra**

Para seleccionar la muestra se utilizará el método del muestreo aleatorio, Hernández et al., (2014) plantea que “obtenemos o seleccionamos una muestra y, desde luego, se pretende que este subconjunto sea un reflejo fiel del conjunto de la población” (p. 175).

Los supuestos tomados en cuenta son:

1. La supuesta homogeneidad de la información
2. No se han detectado diferencias notables entre los cuatro BUM seleccionados de cada zona.
3. No hay diferencias entre el estilo las viviendas y formas de construcción entre un BUM y otro, del área de estudio seleccionado.

Se asume el supuesto de varianza igual en cada estrato porque:

1. No existe información previa que nos permita calcularla y,
2. No hay nada que nos haga suponer, a priori, que las varianzas entre los estratos difieren considerablemente.

### **3.3 Operacionalización de variables**

En este estudio se considera las siguientes variables:

#### **Variable independiente (X): Financiamiento Privado**

Se considera al Financiamiento Privado como la variable que afecta al comportamiento de la Precariedad Habitacional. Se consideraron tres dimensiones según el origen de los fondos:

- **Recursos Familiares:** Se consideran recursos provenientes del núcleo familiar, esto es, esposos, suegros, hijos, que habitan en las viviendas materia de estudio. Son de tres tipos: dinero, mano de obra y materiales.

- **Redes Comunitarias:** Se consideran recursos provenientes de familiares, vecinos, amigos, y paisanos. Se consideran recursos como la donación de materiales, mano de obra, acarreo de materiales y desmonte, préstamo de agua, cuidado de la obra y materiales, refrigerios.

- **Prestamistas Locales:** Son aquellos recursos provenientes de Bancos, Financieras, Cooperativas, Cajas municipales, Prestamistas informales, ONGs.

#### **Variable dependiente (Y): Precariedad de las viviendas**

Para desarrollar las dimensiones de la precariedad de las viviendas en los BUM se han elegido tres características, que se consideran relevantes para nuestra realidad:

- **Acceso a servicios básicos:** se considera en esta dimensión los cambios registrados al interior de la vivienda en:

- Servicio de agua potable.
- Servicio higiénico.
- Iluminación de todos los ambientes.
- Cableado eléctrico interno.

- **Hacinamiento:** se considera en esta dimensión los cambios registrados al interior de su vivienda en:

- Construcción de tabiques divisorios para separar ambientes.
- Colocación de vidrios y ventanas con fines de mayor ventilación.
- Construcción de tabiques divisorios para separar dormitorios.

- Colocación de puertas en los dormitorios.

- **Calidad estructural;** se considera en este concepto los cambios registrados al interior de su vivienda en:

- Colocación de falso piso, piso.
- Tarrajeo en las paredes.
- Cambio de sistema de protección en techo de madera a calamina a drywall o concreto armado.
- Construcción de columnas, de muros de contención.

Tabla 6

*Dimensiones, indicadores y preguntas más importantes de la variable independiente.*

<b>Variable Independiente</b>	<b>Financiamiento privado:</b>	
<b>Definición Conceptual</b>	Recursos propios y gestionados por las familias de los 8 BUM de San Juan de Lurigancho que son destinados a superar las condiciones de precariedad de las viviendas entre los años 2017 - 2021	
<b>Dimensión</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Preguntas</b>
Recursos familiares	Proporción del total invertido	Del total invertido, en el mejoramiento de su vivienda, el aporte proveniente de sus <b>RECURSOS FAMILIARES</b> fue
	Esfuerzo en conseguir recursos	El esfuerzo realizado para conseguir <b>RECURSOS FAMILIARES</b> para el mejoramiento de su vivienda fue
	Importancia para la familia	Recurrir a los <b>RECURSOS FAMILIARES</b> , para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años fue
	Costo de oportunidad	La decisión de invertir sus <b>RECURSOS FAMILIARES</b> en el mejoramiento de su vivienda fue
Redes comunitarias	Proporción del total invertido	Del total invertido, en el mejoramiento de su vivienda, el aporte proveniente de sus <b>REDES COMUNITARIAS</b> fue
	Esfuerzo en conseguir recursos	El esfuerzo realizado para conseguir recursos de sus <b>REDES COMUNITARIAS</b> para el el mejoramiento de su vivienda fue
	Importancia para la familia	Recurrir a sus <b>REDES COMUNITARIAS</b> , para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años fue
	Importancia de la gestión	La decisión de solicitar apoyo de sus <b>REDES COMUNITARIAS</b> para el mejoramiento de su vivienda fue
Prestamistas locales	Proporción del total invertido	Del total invertido en el mejoramiento de su vivienda el aporte proveniente de los <b>PRESTAMISTAS LOCALES</b> fue
	Esfuerzo en conseguir recursos	El esfuerzo realizado para conseguir financiamiento de <b>PRESTAMISTAS LOCALES</b> para el mejoramiento de su vivienda fue
	Importancia para la familia	Recurrir al financiamiento de <b>PRESTAMISTAS LOCALES</b> , para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años, fue
	Importancia de la gestión	La decisión de recurrir al financiamiento de <b>PRESTAMISTAS LOCALES</b> , para el mejoramiento de su vivienda, fue

Tabla 7

*Dimensiones, indicadores y preguntas más importantes de la variable dependiente.*

Variable dependiente	Precariedad de la vivienda	
Definición Conceptual	La precariedad habitacional existe cuando se cumplen las siguientes condiciones deficitarias: i) acceso inadecuado al agua segura, ii) acceso inadecuado a saneamiento y otros servicios, iii) mala calidad estructural de la vivienda y iv) hacinamiento	
Dimensión	Indicadores	Preguntas
Acceso a servicios básicos	Cambio en servicio de Agua Potable.	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al <b>servicio de agua potable</b> al interior de su vivienda es
	Cambio en servicio higiénico.	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al <b>servicio higiénico</b> de su vivienda es
	Cambio en iluminación de ambientes	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en la <b>iluminación</b> de todos los ambientes de su vivienda es
	Cambio en el cableado eléctrico	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en el <b>cableado eléctrico interno</b> de su vivienda en relación a la seguridad es
Hacinamiento	Cambio en forma de ingreso a sus ambientes	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en la <b>forma de ingreso a sus ambientes</b> es
	Cambio en ventilación	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en relación a la <b>ventilación de su vivienda</b> es
	Cambio en independencia de dormitorios	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si sus <b>dormitorios</b> son más independientes es
	Cambio en privacidad de dormitorios	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si sus <b>dormitorios</b> le brindan mayor privacidad es
Calidad estructural	Cambio en el Piso	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si el <b>piso de su vivienda ha</b> contribuido a mejorar la calidad estructural es
	Cambio en Paredes	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al tarrajeo, pintado y si las nuevas <b>paredes le brindan</b> una mejor seguridad y confort es
	Cambio en Techo	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si las mejoras en el <b>techo</b> de su vivienda permiten una mejor calidad estructural es
	Cambio en seguridad	El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si su vivienda ahora le brinda <b>mayor seguridad ante peligros naturales</b> es

### **3.4 Instrumentos**

El instrumento de recolección de datos fue el Cuestionario al jefe/a de hogar de la vivienda materia de estudio. Este instrumento se validó tanto por su contenido y criterio. Es pertinente debido a que se establece por las hipótesis y se utilizó para comprobar si existen correlaciones.

#### **Objetivo**

El objetivo de este instrumento es obtener información de los/as jefes/as de familia sobre la forma y modos de financiación para superar las condiciones de precariedad de sus viviendas.

#### **Partes**

El cuestionario consta de tres partes:

##### **1. Distribución de las fuentes de financiamiento**

Considera la proporción de los fondos provenientes de cada fuente de financiamiento que intervienen de forma general en la superación de las condiciones de precariedad de las viviendas durante el periodo 2017-2021. Para efectos del análisis se denominará parte A.

##### **2. Sobre las dimensiones de las variables:**

Variable Independiente: Financiamiento privado, considera la contribución o aporte proveniente de cada fuente de financiamiento, el grado de importancia según los diferentes criterios de valoración para el jefe/a de las familias entrevistadas. Se considera desde la pregunta 1 a la pregunta 12.

Variable Dependiente: La variable dependiente, Precariedad de las viviendas, que considera los cambios que se han realizado en los últimos cinco años para mejorar el acceso a

los servicios básicos, el hacinamiento y la calidad estructural de las viviendas materia de estudio. Se considera desde la pregunta 13 a la pregunta 24. Para efectos del análisis se denominará parte B.

3. Ficha social de jefe/a de familia.

Considera la información básica relevante de los jefes o jefas de familia de las viviendas materia de estudio con relación a la edad, número de integrantes del núcleo familiar, grado de instrucción, procedencia según lugar de nacimiento, fecha de llegada a la capital y al barrio. Para efectos del análisis se denominará parte C.

### **3.5 Procedimientos**

Para el recojo de información con el Cuestionario al jefe/a de Hogar, cuyas preguntas se relacionan con los objetivos de la investigación, se consideró tres etapas:

- 1ra. Una prueba piloto, con ello se descartará las preguntas que más obstáculos Presenta al recolectar la información,
- 2da. Reajuste del cuestionario y
- 3ra. Implementación del cuestionario.

### **3.6 Análisis de datos**

Se han realizado diferentes técnicas de análisis según las etapas de esta investigación, las características de cada variable y las preguntas del cuestionario a los/as jefes/as de familia

#### **Técnicas**

Se utilizaron:

Técnicas de clasificación, en la parte A, para organizar los tres partes de la información obtenida. En este caso se elaboró una pregunta general para conocer la distribución de las

Fuentes de Financiamiento por cada tipo, Recursos familiares, Redes comunitarias y Prestamistas locales (FFRF, FFRC y FFPL). Posteriormente se agruparon estos datos para obtener una sola Distribución de las Fuentes de Financiamiento (DIFF).

Técnicas de tabulación, en la parte B, para ordenar y organizar la información recogida con el instrumento aplicado.

Se agruparon los resultados por cada dimensión, obteniéndose información relevante por cada dimensión. El procedimiento fue el siguiente.

- Se sumaron las doce primeras preguntas correspondientes a la variable independiente obteniéndose una nueva variable Financiamiento privado total (FP01) y las doce últimas preguntas de la variable dependiente, obteniéndose una nueva variable Precariedad de las viviendas total (PR01).
- De la pregunta 1 a la 4, corresponde a la dimensión Recursos familiares, los resultados preliminares se sumaron y posteriormente se reclasificaron utilizando la clasificación original, obteniéndose la variable clasificada Financiamiento por recursos familiares (FRF1).
- Similar procedimiento se realizó para la dimensión Redes comunitarias (pregunta de 5 a la 8) correspondiente a la nueva variable reclasificada Financiamiento por redes comunitarias (FRC1), y Prestamistas locales (pregunta de la 9 a la 12) correspondiente a la nueva variable clasificada Financiamiento por Prestamistas locales (FPL1).
- De la pregunta 13 a la 16, corresponde a la dimensión Acceso a los servicios básicos los resultados preliminares se sumaron y posteriormente se reclasificaron utilizando la clasificación original, obteniéndose la variable clasificada Cambios en el Acceso a servicios básicos (PSB1).

- Similar procedimiento se realizó para la dimensión Hacinamiento (pregunta de 17 a la 20) correspondiente a la nueva variable reclasificada Cambios en el Hacinamiento (PHA1), y Calidad estructural (pregunta de la 21 a la 24) correspondiente a la nueva variable reclasifica Cambios en la calidad estructural (PCE1).
- La variable Precariedad de la vivienda total clasificada (PR02) será el resultado de clasificar la variable Precariedad de las viviendas total (PR01), esta nueva variable se utilizará para obtener la correlación con Financiamiento por recursos familiares, Financiamiento por redes comunitarias y Financiamiento por Prestamistas locales (FRF1, FRC1 y FPL1, respectivamente).

En la parte C se utilizó análisis estadístico univariable para describir la situación social de los jefes de familia. Presentando finalmente gráficos de barras y estadísticos básicos.

Luego del procesamiento, se muestran los resultados descriptivos, por dimensiones y variables, utilizaremos el método estadístico de análisis de frecuencias, gráficos de barras e histogramas.

Se aplicará el análisis de correlaciones, entre las variables independiente (financiamiento) y la dependiente (precariedad habitacional) con las hipótesis, se realizará el análisis con el coeficiente de correlación de Pearson, para medir la significancia, utilizamos también el Rho de Spearman.

Se obtuvo la correlación entre las variables Financiamiento Privado Total (FP01) y Precariedad de la Vivienda Total (PR01) para comprender si ambas tienen similar comportamiento y este es positivo o negativo.

Además, se obtendrá la correlación de Rho de Spearman para conocer si existe relación de dependencia entre las dimensiones de la variable Financiamiento privado (RF01, RC01 y PL01) y la variable Precariedad de las Viviendas Clasificada (PR02).

### **3.7 Consideraciones éticas**

#### **Cumplimiento de Objetivos Institucionales**

La presente investigación académica trata un tema social, el financiamiento privado y la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales, en ese sentido se enmarca en lo propuesto por la Ley Universitaria N.º 30220, la misma que establece que “La responsabilidad social universitaria es fundamento de la vida universitaria, contribuye al desarrollo sostenible y al bienestar de la sociedad. Compromete a toda la comunidad universitaria.” (Art. 124)

En el Plan Estratégico Institucional de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV) 2020-2025 ampliado, el Objetivo Estratégico Institucional N° 02 propone que la universidad debe “Promover la investigación, producción científica, innovación y el emprendimiento en la comunidad universitaria” (UNFV, 2022, p. 5) en cumplimiento de ese objetivo, la presente investigación tiene el propósito de indagar, investigar sobre los mecanismos de financiamiento que los pobladores de los BUMs de SJL, el distrito más poblado de Lima y del Perú, utilizan para financiar la construcción o más específicamente la autoconstrucción de sus viviendas, de este modo la UNFV se vincula con uno de los problemas sociales más álgidos de nuestro país.

#### **Medio ambiente**

En el desarrollo de la presente investigación se tendrá en consideración prácticas amigables con la naturaleza, en ese sentido, es nuestro propósito imprimir en papel solo los documentos indispensables, como el cuestionario y el documento final, con ello manifestamos que es nuestro propósito dejar la mínima huella de carbono posible, es decir que la presente investigación sea inocua a la naturaleza.

## IV. RESULTADOS

El presente capítulo presenta los resultados de las relaciones que sustentan las hipótesis de esta investigación. Se busca explicar la relación entre las Dimensiones de la Variable Independiente Financiamiento Privado con la Variable Dependiente Precariedad de la Vivienda de los BUMs de SJL.

### Resultados del cuestionario – Parte A

**Tabla 8**

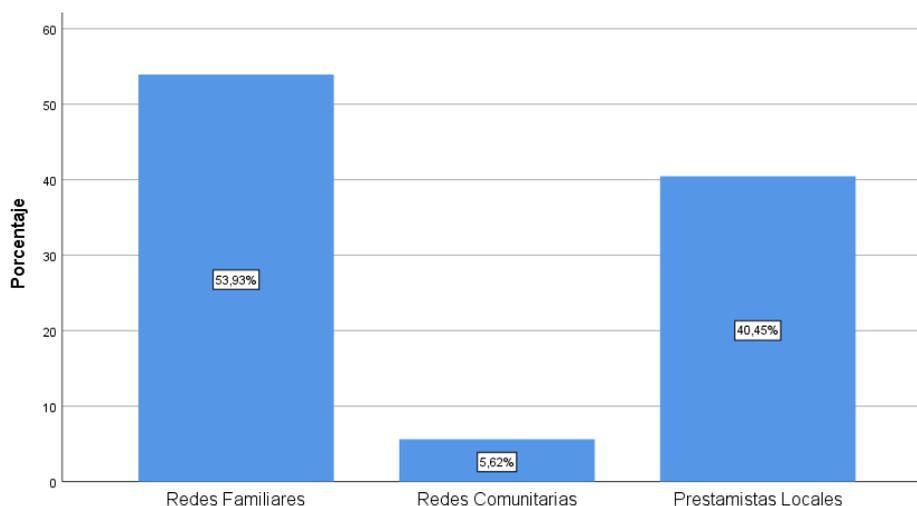
*Distribución de las Fuentes de Financiamiento*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Redes Familiares	48	53,9	53,9	53,9
	Redes Comunitarias	5	5,6	5,6	59,6
	Prestamistas Locales	36	40,4	40,4	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 7**

*Distribución de las Fuentes de Financiamiento*



La Tabla 8 y Figura 7 presentan los resultados de la primera parte del cuestionario, acerca de las Fuentes de financiamiento (DIFF) utilizadas en el proceso de construcción o

mejoramiento de las viviendas en los BUMs. Según los resultados, el 54% utilizó como fuente principal de financiamiento los recursos familiares, el 5.6% los recursos de las Redes comunitarias y el 40.4% utilizó los fondos de Prestamistas locales.

### Resultados del cuestionario – Parte B

- Financiamiento por Recursos familiares

**Tabla 9**

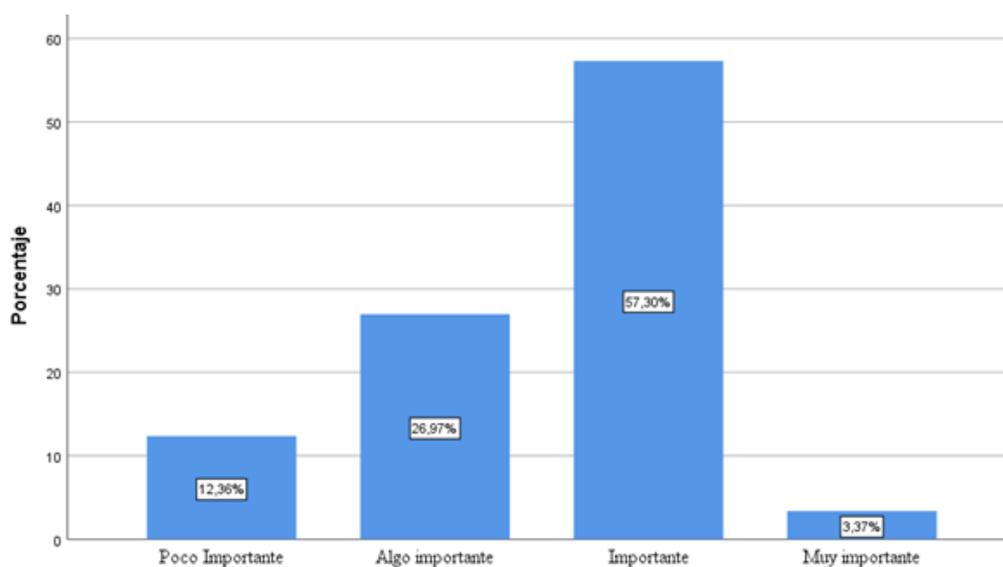
*Financiamiento por Recursos Familiares*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Poco Importante	11	12,4	12,4	12,4
	Algo importante	24	27,0	27,0	39,3
	Importante	51	57,3	57,3	96,6
	Muy importante	3	3,4	3,4	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota:* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 8**

*Financiamiento por Recursos Familiares*



La Tabla 9 y Figura 8 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia con relación al financiamiento utilizado en el proceso de superación de las

condiciones de precariedad de sus viviendas proveniente de sus Recursos familiares. Según los resultados, para el 57.3% estos recursos fueron importantes, para el 27% fueron algo importantes y solo el 3.4% opinaron que fueron muy importantes.

- Financiamiento por Redes comunitarias

**Tabla 10**

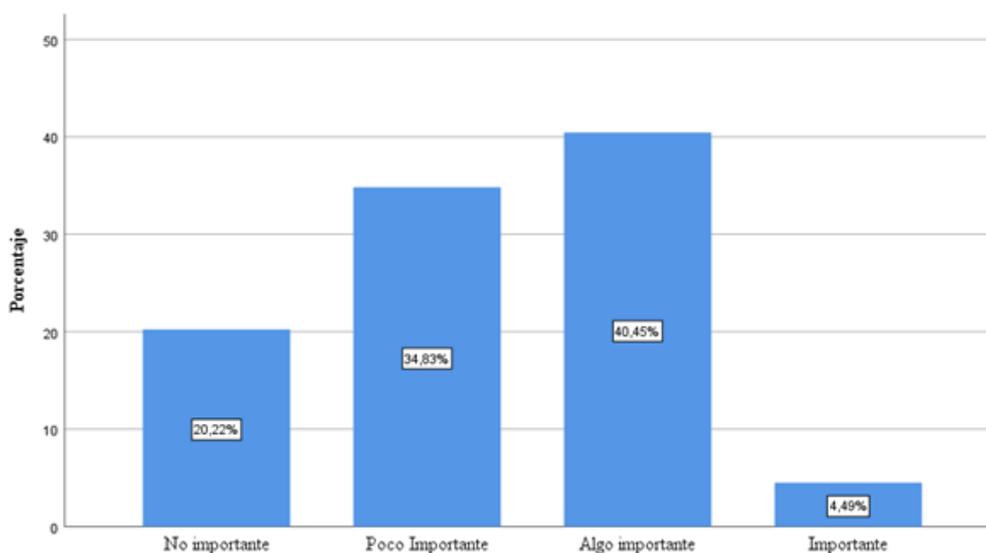
*Financiamiento por Redes comunitarias*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No importante	18	20,2	20,2	20,2
	Poco Importante	31	34,8	34,8	55,1
	Algo importante	36	40,4	40,4	95,5
	Importante	4	4,5	4,5	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 9**

*Financiamiento por Redes comunitarias*



La Tabla 10 y Figura 9 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia con relación al financiamiento utilizado en el proceso de superación de las condiciones de precariedad de sus viviendas proveniente de Redes comunitarias. Según los

resultados, para el 40.4% estos recursos fueron algo importantes y para el 34.8% fueron poco importantes.

- Financiamiento por Prestamistas locales

**Tabla 11**

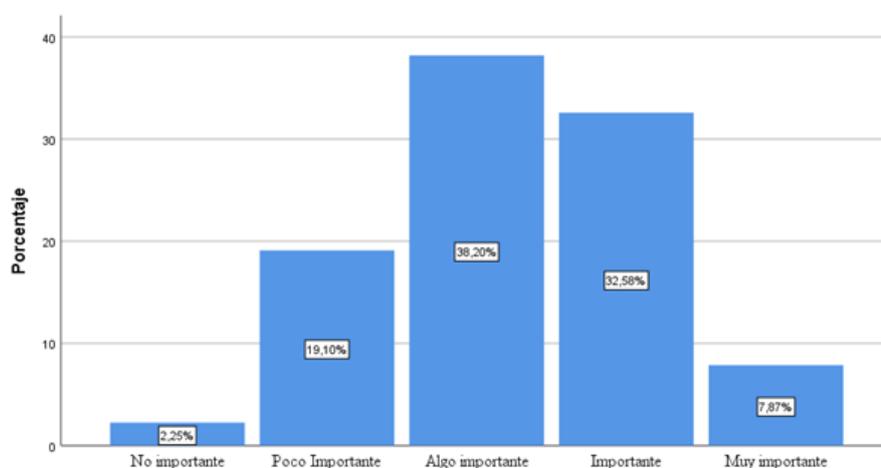
*Financiamiento por Prestamistas locales*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No importante	2	2,2	2,2	2,2
	Poco Importante	17	19,1	19,1	21,3
	Algo importante	34	38,2	38,2	59,6
	Importante	29	32,6	32,6	92,1
	Muy importante	7	7,9	7,9	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota: Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022*

**Figura 10**

*Financiamiento por Prestamistas locales*



La Tabla 11 y Figura 10 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia en relación con el financiamiento utilizado en el proceso de superación de las condiciones de precariedad de sus viviendas proveniente de Prestamistas locales. Según los resultados, para el 38.2% estos recursos fueron algo importantes y para el 32.6% fueron importantes.

- Precariedad en las Viviendas

**Tabla 12**

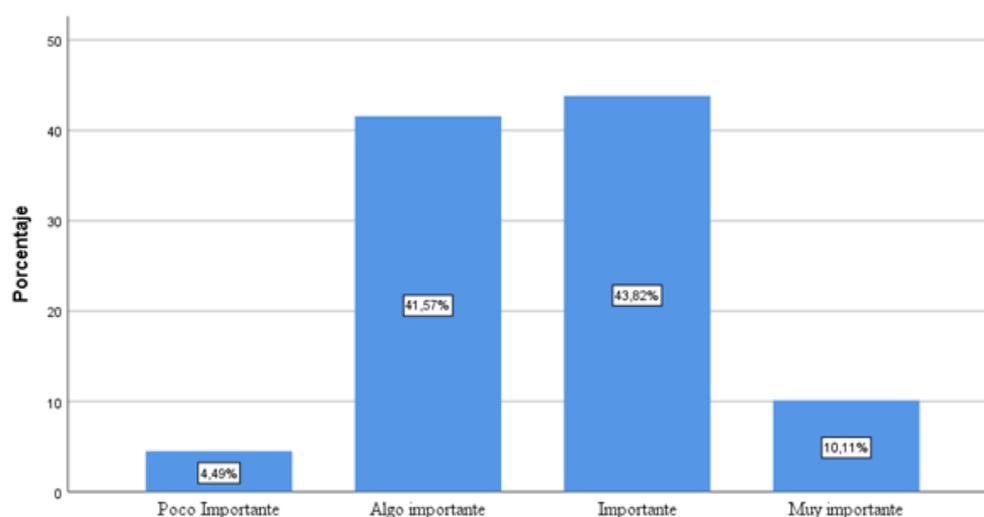
*Precariedad de las viviendas*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Poco Importante	4	4,5	4,5	4,5
	Algo importante	37	41,6	41,6	46,1
	Importante	39	43,8	43,8	89,9
	Muy importante	9	10,1	10,1	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 11**

*Precariedad de las viviendas*



La Tabla 12 y Figura 11 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia en relación con la situación de las condiciones de precariedad de en sus viviendas en los últimos cinco años. Según los datos recogidos, para el 43.8% es importante y para el 41.6% algo importante, lo que significa el grado de preocupación de los/as jefes/as de familia y de la importancia de realizar cambios que modifiquen tal condición.

- Precariedad - Cambios en el Acceso a Servicios básicos

**Tabla 13**

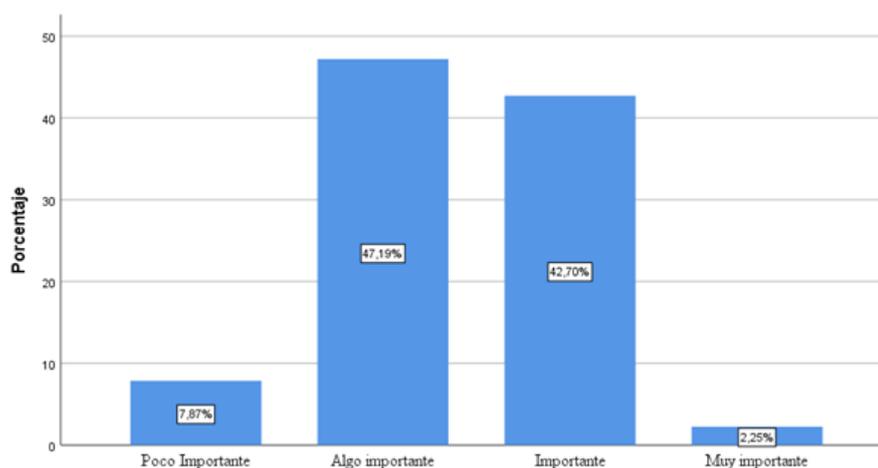
*Cambios en el Acceso a Servicios básicos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Poco Importante	7	7,9	7,9	7,9
	Algo importante	42	47,2	47,2	55,1
	Importante	38	42,7	42,7	97,8
	Muy importante	2	2,2	2,2	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 12**

*Cambios en el Acceso a Servicios básicos*



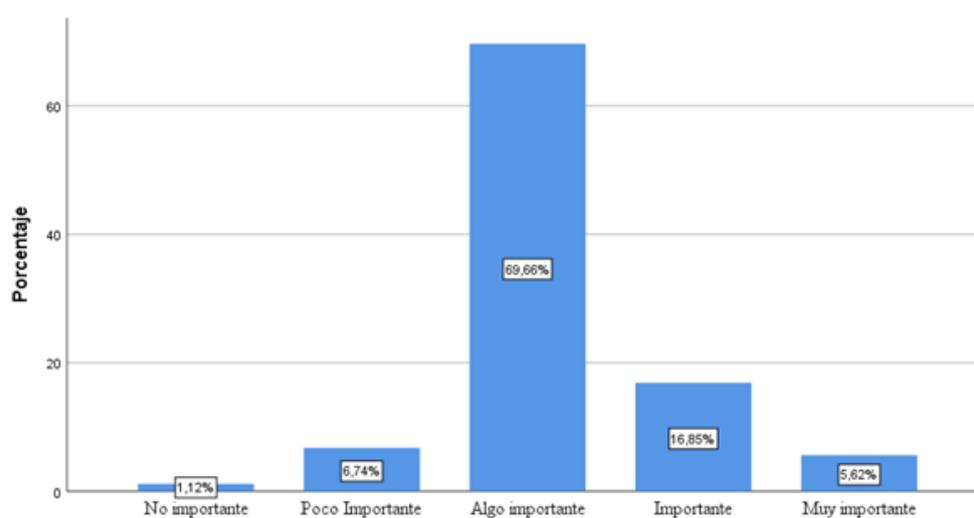
La Tabla 13 y Figura 12 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia en relación con el cambio registrado en las condiciones de precariedad relacionado en el acceso a servicios básicos en sus viviendas entre los años 2017-2021. Según los resultados encontrados, para el 47.2% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 42.70% fueron importantes.

## - Precariedad-Cambios en el Hacinamiento

**Tabla 14***Cambios en el Hacinamiento*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No importante	1	1,1	1,1	1,1
	Poco importante	6	6,7	6,7	7,9
	Algo importante	62	69,7	69,7	77,5
	Importante	15	16,9	16,9	94,4
	Muy importante	5	5,6	5,6	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 13***Cambios en el Hacinamiento*

En la Tabla 14 y Figura 13 se presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia en relación con el cambio registrado en las condiciones de hacinamiento en sus viviendas en los últimos cinco años. Según los resultados, para el 69.7% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 16.9% fueron importantes.

## - Precariedad- Cambios en Calidad Estructural

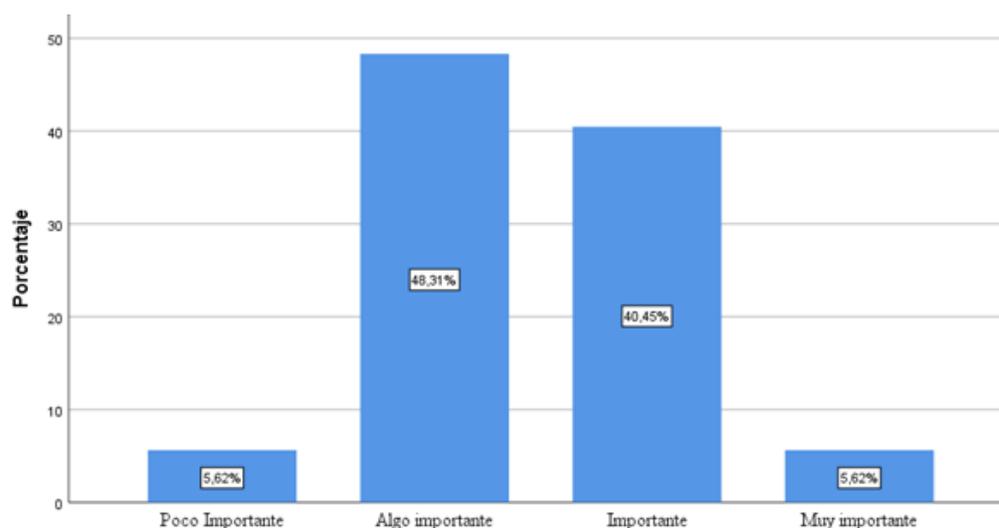
**Tabla 15**  
*Cambios en Calidad Estructural*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Poco importante	5	5,6	5,6	5,6
	Algo importante	43	48,3	48,3	53,9
	Importante	36	40,4	40,4	94,4
	Muy importante	5	5,6	5,6	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Figura 14**

*Cambios en Calidad Estructural*



La Tabla 15 y Figura 14 presentan los resultados de la valoración que realizan los/as jefes/as de familia en relación con el cambio registrado en la calidad estructural de sus viviendas entre los años 2017-2021. Según los resultados registrados, para el 48.3% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 40.4% fueron importantes.

## Resultados del cuestionario – Parte C

**Tabla 16**

*Grado de instrucción del jefe de familia*

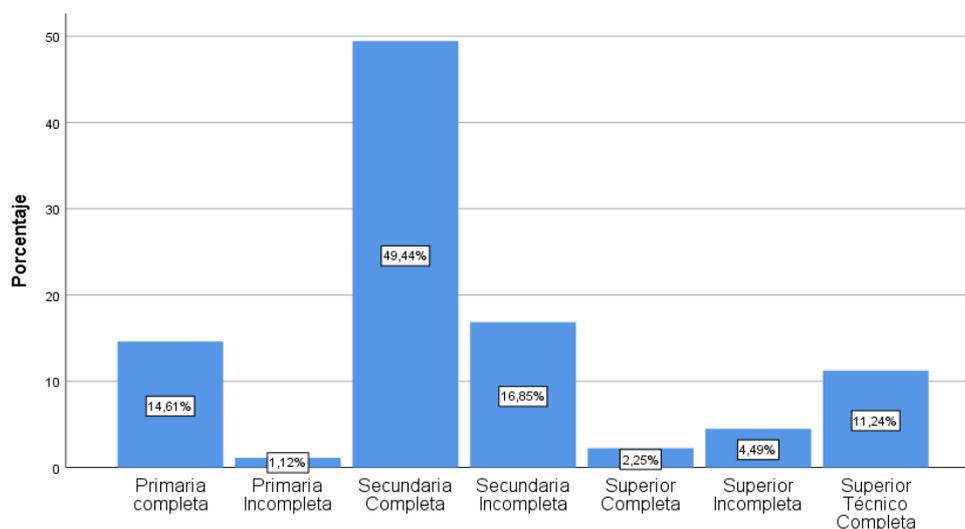
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Primaria completa	13	14,6	14,6	14,6
	Primaria Incompleta	1	1,1	1,1	15,7
	Secundaria Completa	44	49,4	49,4	65,2
	Secundaria Incompleta	15	16,9	16,9	82,0
	Superior Completa	2	2,2	2,2	84,3
	Superior Incompleta	4	4,5	4,5	88,8
	Superior Técnico Completa	10	11,2	11,2	100,0
	Total	89	100,0	100,0	

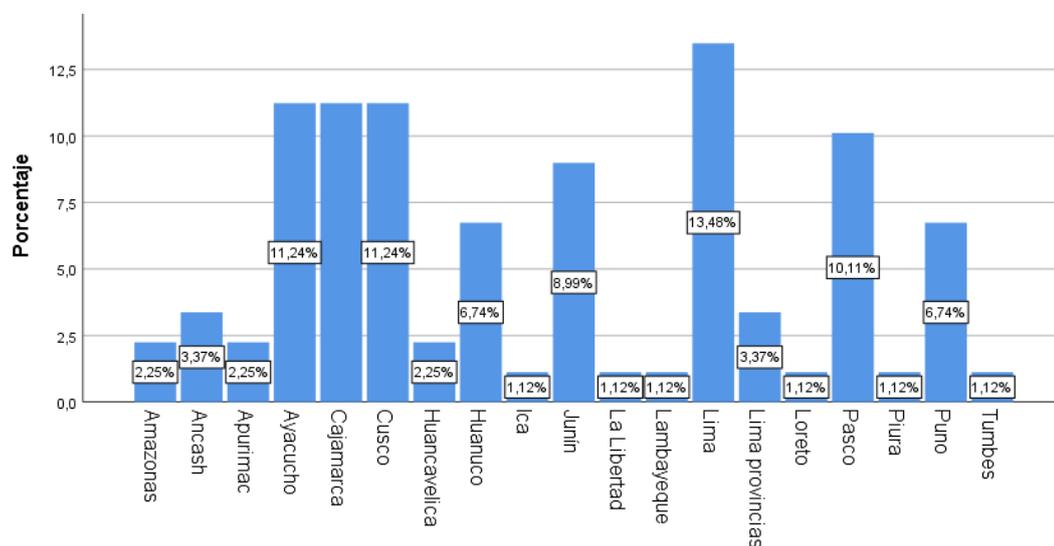
*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

En relación con las características del/la jefe/a de hogar, según la Tabla 16 y Figura 15, en el aspecto educativo, el grado de instrucción alcanzado por el/la jefe/a de familia en casi la mitad de los casos (el 49.4%) cuentan con Secundaria completa. Los/as jefes/as de familia que tienen Primaria completa representan el 14.6% y los/as que tienen Secundaria incompleta representan el 16.9%. Solo un 2.2% posee estudios Superiores completos.

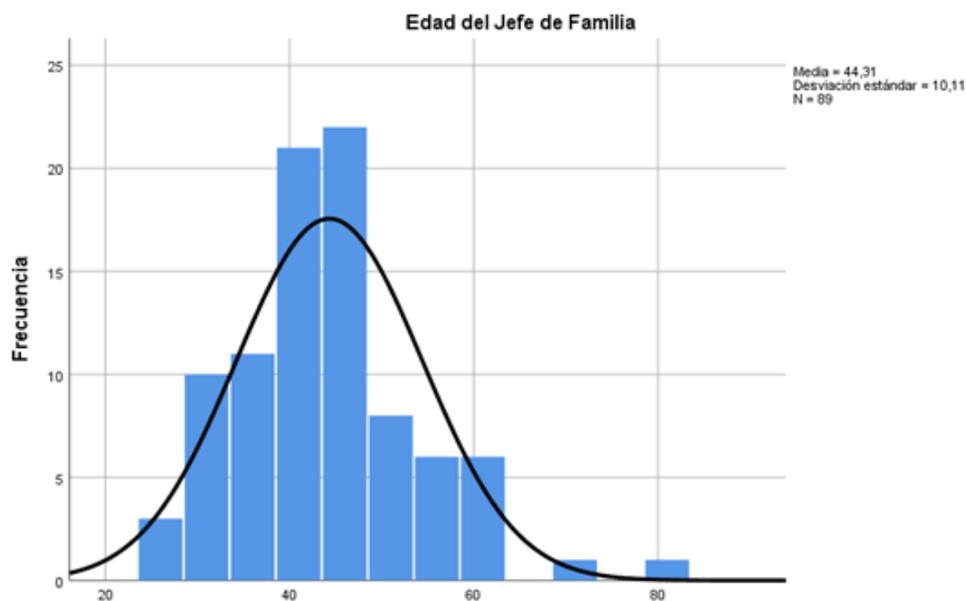
**Figura 15**

*Grado de Instrucción del jefe de familia*

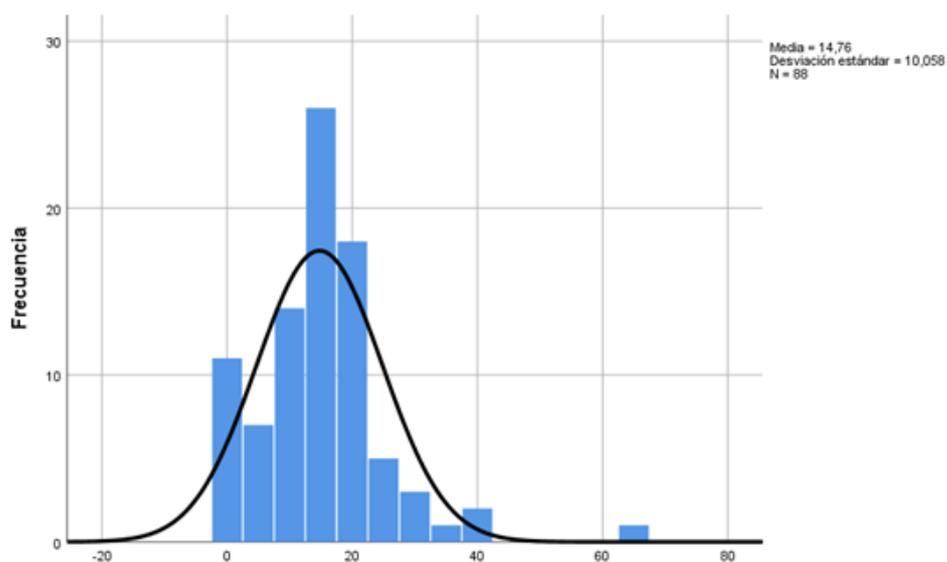


**Figura 16***Lugar de Nacimiento del jefe de familia*

Según la Figura 16, solo el 13.5% de los jefes de familia han nacido en Lima, el resto ha nacido en el interior del país, es decir un 86.5%. Los departamentos de mayor procedencia son tres: Ayacucho, Cajamarca y Cusco, cada uno con 11.24%, que sumados representan el 33.72% del total, cabe mencionar que son 17 departamentos fuera de Lima donde nacieron los actuales pobladores de los barrios materia de estudio y provienen de lugares tan lejanos como Puno en el sur andino y Loreto en la selva norte. Lo expuesto nos indica que, en estas zonas de SJL, así como en toda Lima Metropolitana, el mayor porcentaje de la población proviene de la migración interna, de diversas provincias de la costa, sierra y selva.

**Figura 17***Edad del jefe de familia*

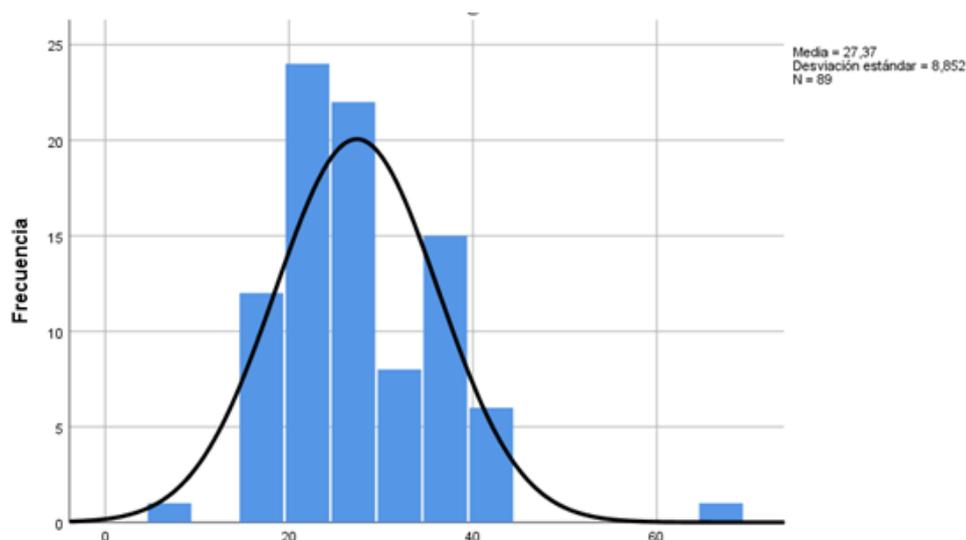
La edad promedio del/a jefe/a de familia es de 44 años, mientras que la edad mínima es 26 años (ver figura 16), lo cual quiere decir que los/as jefes/as de hogar en estas zonas de SJL es mayoritariamente adulta. (ver figura 17)

**Figura 18***Edad de llegada a Lima del jefe del hogar*

La edad promedio del/a jefe/a de familia al llegar a Lima es de 15 años, mientras que la edad mínima es 2 años (ver figura 18).

### Figura 19

#### *Edad de llegada al Asentamiento*



La edad promedio del/a jefe/a de familia al llegar a al asentamiento es de 27 años, se registran dos jefes de familia que llegaron al asentamiento con menos de 15 años. (ver figura 19). Cabe mencionar que si relacionamos la edad promedio entre la llegada a Lima (15 años) y la edad promedio de llegada al barrio (27 años) nos indica que hay un poco más de una década de diferencia (12 años), lo cual supone un proceso de acondicionamiento en la metrópoli y luego que tienen familia y no encuentran el lugar adecuado de acuerdo a sus posibilidades económicas, optan por vivir en un barrio.

- Resultados de la correlación

- Correlación Financiamiento Priv. Total con Precariedad de las Viviendas Total

**Tabla 17**

*Correlación Financiamiento Privado Total- Precariedad de Viviendas Total*

		Financiamiento Privado Total	Precariedad de Viviendas Total
Financiamiento Privado Total	Correlación de Pearson	1	,779**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	89	89
Precariedad de Viviendas Total	Correlación de Pearson	,779**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 17 presenta una alta correlación significativa entre el Financiamiento privado total y la Precariedad de las viviendas total, que arroja un coeficiente de correlación de Pearson =779, con un  $p=0.000$  ( $p < .05$ ), lo que indica una correlación positiva y fuerte, al ser el nivel de significancia menor a .05 se rechaza la hipótesis nula.

- Correlación Recursos Familiares con Precariedad de las Viviendas

**Tabla 18**

*Correlación: Financiamiento Recursos Familiares y Precariedad de las viviendas.*

		Financiamiento - Recursos Familiares	Precariedad de Viviendas Total Clasificada
Rho de Spearman	Financiamiento - Recursos Familiares	Coeficiente de correlación 1,000	,568**
		Sig. (bilateral)	,000
		N	89
Precariedad de Viviendas Total Clasificada		Coeficiente de correlación ,568**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000
		N	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 18 arroja un coeficiente de correlación  $Rho = 0,568$ , con un  $p = 0.000$  ( $p < 0.05$ ) que representa una correlación significativa entre el Financiamiento por Recursos Familiares y la Precariedad de las viviendas total - clasificada, y se confirma que los valores de ambas variables tienden a incrementarse juntos de forma simultánea en sentido positivo.

**Tabla 19**

*Correlación Financiamiento de Recursos Familiares con las dimensiones de Precariedad*

Rho de Spearman	Financiamiento de Recursos familiares No Categorizada	Precariedad No categorizada		
		Cambios en el Acceso de Servicios Básicos	Cambios en el Hacinamiento	Cambios en Calidad Estructural
Coeficiente de correlación	1,000	,589**	,501**	,572**
Sig (bilateral)	.	,000	,000	,000
N	89	89	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral)

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 19 arroja un coeficiente de correlación positivo del financiamiento de Recursos Familiares (variable no categorizada) con las dimensiones de la precariedad, encontrando que, todos los casos registran un  $p = 0.000$ , y el valor de Rho es superior a 0,500. Corresponde a la dimensión Cambios en el Acceso de Servicios Básicos el mayor valor (0,568), luego Cambios en la Calidad Estructural (0,572) y finalmente Cambios en el Hacinamiento (0,501).

- Correlación Redes Comunitarias con Precariedad de las Viviendas

La tabla 20 arroja un coeficiente de correlación  $Rho = 0,529$ , con un  $p = 0.01$  ( $p < 0.05$ ) que representa una correlación significativa entre el Financiamiento por Redes Comunitarias y la Precariedad de las viviendas total - clasificada, y se confirma que los valores de ambas variables tienden a incrementarse juntos de forma simultánea en sentido positivo.

**Tabla 20**

*Correlación: Financiamiento Redes comunitarias y Precariedad de las Viviendas*

			Financiamiento - Redes Comunitarias	Precariedad de Viviendas Total Clasificada
Rho de Spearman	Financiamiento - Redes Comunitarias	Coeficiente de correlación	1,000	,529**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	89	89
Precariedad de Viviendas Total Clasificada	Precariedad de Viviendas Total Clasificada	Coeficiente de correlación	,529**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

**Tabla 21**

*Correlación Financiamiento de Redes comunitarias con las dimensiones de Precariedad*

Rho de Spearman	Financiamiento de Redes Comunitarias No Categorizada	Precariedad No categorizada		
		Cambios en el Acceso de Servicios Básicos	Cambios en el Hacinamiento	Cambios en Calidad Estructural
Coeficiente de correlación	1,000	,572**	,458**	,558**
Sig (bilateral)	.	,000	,000	,000
N	89	89	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral)

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 21 arroja un coeficiente de correlación positivo del financiamiento de Redes Comunitarias (variable no categorizada) con las dimensiones de la precariedad, encontrando que en todos los casos registran un  $p=0.000$ , y el valor de Rho es superior a 0,450. Corresponde a la dimensión Cambios en la Calidad Estructural el mayor valor (0,558), luego Cambios en el Acceso a los Servicios Básicos (0,572) y finalmente Cambios en el Hacinamiento (0,458).

- Correlación: Prestamistas locales con Precariedad de las Viviendas

**Tabla 22**

*Correlación Financiamiento Prestamistas locales y Precariedad de Viviendas*

			Financiamiento - Prestamistas Locales	Precariedad de Viviendas Total Clasificada
Rho de Spearman	Financiamiento - Prestamistas Locales	Coeficiente de correlación	1,000	,609**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	89	89
	Precariedad de Viviendas Total Clasificada	Coeficiente de correlación	,609**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 20 arroja un coeficiente de correlación Rho= 0,609, con un  $p=0.01$  ( $p<0.05$ ) que representa una correlación significativa entre el Financiamiento por Prestamistas locales y la Precariedad de las viviendas total - clasificada, y se confirma que los valores de ambas variables tienden a incrementarse juntos de forma simultánea en sentido positivo.

El comportamiento de la variable clasificada Financiamiento - Prestamistas locales con cada una de las dimensiones de Precariedad se considera regular y positiva siendo la más significativa ( $\rho= 0.647$ ) con Precariedad – Cambios en los Servicios básicos.

**Tabla 23***Correlación Financiamiento de Prestamistas Locales con las dimensiones de Precariedad*

Rho de Spearman	Financiamiento Prestamistas locales No Categorizada	Precariedad No categorizada		
		Cambios en el Acceso de Servicios Básicos	Cambios en el Hacinamiento	Cambios en Calidad Estructural
Coeficiente de correlación	1,000	,647**	,584**	,520**
Sig (bilateral)	.	,000	,000	,000
N	89	89	89	89

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral)

*Nota.* Encuesta realizada entre el 14 de noviembre y el 12 de diciembre 2022

La tabla 23 arroja un coeficiente de correlación positivo del financiamiento de Prestamistas Locales (variable no categorizada) con las dimensiones de la precariedad, encontrando que, todos los casos registran un  $p=0.000$ , y el valor de Rho es superior a 0,500. Corresponde a la dimensión Cambios en el Acceso de Servicios Básicos el mayor valor (0,647), luego Cambios en el Hacinamiento (0,584) y finalmente Cambios en la Calidad Estructural (0,520).

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

### - Dimensión Financiamiento Privado

#### Dimensión Recursos Familiares

Los recursos familiares representaron la principal fuente de financiamiento que contribuyó a superar las condiciones de precariedad de las viviendas en los BUM de SJL, estos fondos representaron el 54% del total de recursos orientados para tal fin. En la experiencia ecuatoriana, según Guevara, (2013) el porcentaje de participación de los recursos familiares es mayor (67%) que el encontrado en esta investigación, en ambos casos estos recursos son generados por las mismas familias autoconductoras.

#### Dimensión Redes Comunitarias

Los recursos provenientes de Redes Comunitarias representaron el 5.6% del total de recursos de financiamiento que contribuyeron a superar las condiciones de precariedad de las viviendas esto incluye aporte de mano de obra por ayuda mutua. En la experiencia ecuatoriana, el 11.2% de los fondos disponibles para el mejoramiento de la vivienda provienen de “dinero de amigos o familiares” Guevara (2013), de este modo las Redes Comunitarias en dicho país tienen un aporte destinado al mejoramiento de las viviendas que duplica al registrado en los BUM de SJL. Respecto a lo anteriormente expuesto, Vega Centeno (1992) menciona que “El trabajo comunal llevado a cabo por ayuda mutua *en la forma teórica, suma pues millones es decir puede ser evaluado económicamente*” p. 163). Las Redes Comunitarias son un factor de cohesión social que contribuye al mejoramiento de las viviendas.

### Dimensión Prestamistas locales

Los recursos provenientes de prestamistas locales representaron una importante fuente de financiamiento que contribuyó a superar las condiciones de precariedad de las viviendas, estos fondos representaron el 40.4% del total. En la experiencia ecuatoriana, el 8.1% de los fondos disponibles para el mejoramiento de la vivienda provienen de “préstamos de instituciones financieras” (Guevara, 2013, p. 46), de este modo, los prestamistas locales en dicho país participan con la quinta parte de lo registrado en los BUM de SJL. Lo anterior significa el grado de penetración que han alcanzado las IFIs en los barrios populares de San Juan de Lurigancho, esto incluye bancos, financieras, Cajas municipales, Cooperativa, adicionalmente a las IFIs, se identificó a una ONG que cumple tal fin.

### - Dimensiones de Precariedad de las Viviendas

Las familias de los BUM de SJL que realizaron cambios en sus viviendas entre los años 2017-2021. El grado de importancia que los pobladores otorgan a los cambios para superar la precariedad es tal que, para el 41.6% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 43.8% fueron importantes.

### Dimensión Servicios Básicos

Las familias de los BUM de SJL que realizaron cambios en sus viviendas entre los años 2017-2021, dieron importancia a los cambios en los servicios básicos de manera significativa, para el 47.2% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 42.7% fueron importantes. Podemos afirmar que existe una alta valoración de estos cambios, pues la suma de la clasificación de algo importante e importante, supera el 80%. Lo anterior nos indica también que existe una alta prioridad de inversión para mejorar los servicios básicos. Considerando que el 22% del total de viviendas en nuestro país, carecen de servicios básicos

(IMP, 2020, p. 47), estas mejoras son significativas, sin embargo, esta iniciativa puede generar problemas posteriores debido a que los trabajos se han realizado sin asistencia técnica, tal como afirman Arrisueño y Triveño (2021).

#### Dimensión Hacinamiento

Las familias de los BUM de SJL que realizaron cambios en sus viviendas en los años 2017-2021, según los resultados obtenidos en cuanto a las mejoras en relación al hacinamiento, los pobladores en un 69.7% consideran que los cambios registrados son algo importantes y para el 16.8% son importantes. Podemos afirmar que existe una alta valoración de estos cambios, dado que la suma de las clasificaciones de algo importante e importante superan el 85%. Lo anterior nos indica también que existen una alta prioridad de inversión para mejorar las condiciones de Hacinamiento, superior incluso que el mejoramiento de los Servicios Básicos. Superar esta deficiencia es prioridad para el poblador de los BUMs, debido a que no se pudieron cumplir las recomendaciones de la OMS para protegerse del COVID-19 (Banco Mundial, 2021). Los proyectos de mejoramiento de vivienda en México y Colombia demostraron que es posible la superación de esta situación, debido a que incidieron en la mejora de la habitabilidad. (FICMP, 2005). Considerando que el 29% de las viviendas en el Perú, tienen hacinamiento, lo que los pobladores hayan contribuido en superar este problema, es de gran importancia.

#### Dimensión Calidad Estructural.

Las familias de los BUM de SJL que realizaron cambios en sus viviendas en los años 2017-2021 dieron prioridad a la calidad estructural, para el 48.3% los cambios registrados fueron algo importantes y para el 40.4% fueron importantes. Lo anterior nos indican que las prioridades de inversión de sus recursos disponibles fueron orientadas para mejorar la sensación de seguridad de la vivienda. El proyecto de mejoramiento de vivienda en México

demonstró que era posible la superación de esta situación, debido a que incidieron en la sustitución o mejora de los elementos estructurales. (FICMP, 2005). Es probable que las condiciones deficitarias de estas viviendas hayan disminuido y por lo tanto superado la condición de precariedad.

- **Financiamiento por Recursos familiares y Precariedad de la vivienda total clasificada**

Para afrontar la solución de la Precariedad de la vivienda el Financiamiento por Recursos Familiares participa e interviene como principal fuente de financiamiento en un 54%; a la vez, se registra una correlación significativa  $Rho=0,568$  entre el Financiamiento por Recursos Familiares y la Precariedad de las viviendas total clasificada.

Financiamiento por Redes comunitarias y Precariedad de la vivienda total clasificada

Para la solución de la Precariedad de la vivienda, el financiamiento que proviene de las Redes Comunitarias interviene con un modesto 5.6%, en porcentajes muy inferiores en relación con el financiamiento por Redes Familiares y que por Prestamistas Locales. A la vez, se registra una correlación significativa  $Rho=0,529$  entre entre el Financiamiento por Redes Comunitarias y la Precariedad de las viviendas total clasificada.

Financiamiento por Prestamistas locales y Precariedad de la vivienda total clasificada

Para la solución de la Precariedad de la vivienda, el financiamiento que proviene de los Prestamistas Locales participa en segundo lugar de importancia con el 40.4% luego del financiamiento proveniente de Recursos Familiares. A la vez, se registra una correlación significativa  $Rho=0,609$  entre entre el Financiamiento por Redes Comunitarias y la Precariedad de las viviendas total clasificada.

### Financiamiento privado total y Precariedad de las viviendas total

Entre la variable independiente Financiamiento privado y la variable dependiente Precariedad de las viviendas, existe una Alta correlación significativa (Pearson =.779). Los recursos financieros provenientes de las familias, redes comunitarias y prestamistas locales han influido de manera decisiva en la superación de las condiciones de precariedad de las viviendas donde habitan las familias de los BUM de SJL.

## VI. CONCLUSIONES

- a. El financiamiento familiar permitió una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los BUMs de SJL entre los años 2017-2021, debido a que fue la principal fuente de financiamiento privada disponible por los pobladores, además se ha encontrado en esta investigación que ocupa el segundo lugar en importancia para la superación de la precariedad de la vivienda, según el grado de correlación. Este tipo de recurso ha posibilitado la solución de la precariedad con mayor énfasis en el mejoramiento del acceso a los servicios básicos, también en el cambio de las condiciones de calidad estructural de las viviendas.
- b. El financiamiento por Redes Comunitarias contribuyó a la superación de las condiciones de precariedad de las viviendas en los BUMs de SJL entre los años 2017-2021, con un modesto aporte, pues fue la tercera fuente de financiamiento privado para los pobladores. Además, se ha encontrado en esta investigación que ocupa el tercer lugar en importancia para la superación de la precariedad de la vivienda, según el grado de correlación. Este tipo de recurso ha posibilitado la solución de la precariedad con mayor énfasis en el mejoramiento del acceso a los servicios básicos en las viviendas.
- c. El financiamiento por Prestamistas Locales registró un aporte importante para superar las condiciones de precariedad de las viviendas en los BUMs de SJL entre los años 2017-2021, debido a que fue la segunda fuente de financiamiento privado para los pobladores. Además, se ha encontrado en esta investigación que ocupa el primer lugar en importancia para la superación de la precariedad de la vivienda, según el grado de correlación. Este tipo de recurso ha posibilitado la solución de la precariedad con mayor énfasis en el mejoramiento del acceso a los servicios básicos, seguido del aporte al cambio en las condiciones de hacinamiento en las viviendas.

- d. Por lo anteriormente expuesto podemos afirmar que el financiamiento privado permitió superar las condiciones de precariedad de las viviendas en los BUMs de San Juan de Lurigancho entre los años 2017- 2021, porque contribuyó a superar diversos aspectos relacionados al acceso a los servicios básicos, las condiciones de hacinamiento y la calidad estructural de las viviendas.

## VII. RECOMENDACIONES

- a. Que este tema sea objeto de estudio por parte de la academia para contar con datos cuantitativos y cualitativos de los aspectos económicos y financieros relacionados a la superación de la precariedad de las viviendas, profundizando así la fase exploratoria, vinculando la universidad con la problemática de la vivienda en sectores C y D, debido a que requiere una solución urgente.
- b. Indagar y recopilar la información relacionada a la política estatal implementada en estos barrios, tipos de subsidios y las experiencias anteriores como el Banco de Materiales, en proceso de liquidación desde el año 2012 que implementó programas de mejoramiento de viviendas.
- c. Propiciar estudios sobre los productos financieros ofertados para BUMs por las instituciones financieras locales: líneas de crédito para la vivienda, requisitos, plazos, intereses y comportamiento en el cumplimiento de las obligaciones financieras por parte de los pobladores.
- d. Fomentar el estudio de la forma en que ocurre el mejoramiento de viviendas para afrontar la precariedad habitacional, asegurando que este proceso continúe de mejor forma y disminuya el riesgo de habitar; con el fin de formular políticas públicas que incluyan aspectos financieros y técnicos acorde con la dinámica del sector social involucrado.
- e. Tal como se ha demostrado, la superación de las condiciones de precariedad habitacional es asumida principalmente por los propios pobladores, es necesario que los recursos públicos desarrollen sinergias con los recursos familiares, redes comunitarias y prestamistas locales, contribuyendo como sociedad a superar esta problemática con

enfoques que vayan más allá de las soluciones que solo consideren el mercado como asignador de recursos e incluyan políticas inclusivas.

## VIII. REFERENCIAS

- Arriagada, C. (2003). *América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar el déficit habitacional*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, Serie población y desarrollo.
- Arrisueño, G. y Triveño, L. (2021). La vivienda digna, clave para una recuperación sostenible. *Moneda* N.º 186, 15-19.
- Banco Mundial, (2021). *Vivienda en el Perú, un instrumento para la recuperación económica inclusiva y resiliente*. Banco Mundial.
- Bouillón, C. (Ed.) (2012). *Un espacio para el desarrollo, los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo-BID.
- Calderón, J. (2003). Los barrios marginales de Lima, 1961-2001. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, XXXV (136-137), 375-389  
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75397/45925>
- Catenazzi, A. & Reese, E. (2016). Las deudas de nuestras democracias en el campo del hábitat y la vivienda. En J. Borja, F. Carrión, M. Corti, M. (Eds.), *Ciudades para cambiar la vida. Una respuesta a Habitat III* (pp. 135-143). FLACSO Ecuador.
- Chacón, J. y Huamán, D. (2017). *Alternativas de financiamiento habitacional para los trabajadores nombrados de la Municipalidad Provincial de Cajamarca en el año 2016*. [Tesis de pregrado, Universidad privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio Institucional UPAGU. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/547>

- De Láncer, V. (s/f). *La vivienda precaria y su repercusión sobre la salud y el bienestar de sus habitantes*. [Diapositiva], Universidad Politécnica de Madrid, Doctorado en Periferias, Sostenibilidad y Vitalidad Urbana, Curso académico 2009/2010, Habitabilidad Básica. <https://oa.upm.es/38642/1/M-0910-02.pdf>
- Domínguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., Schneider, C. (2017). *Financiamiento del mercado de la vivienda en América Latina y el Caribe*. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo - BID. <https://publications.iadb.org/es/financiamiento-del-mercado-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe>.
- Driant, J. (1991). *Las barriadas de Lima, historia e interpretación*. Instituto Francés de Estudios Andino – IFEA, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo - DESCO.
- Duhalde, J. (2014). *Asentamientos informales: la marca de la desigualdad urbana en América Latina*. División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/asentamientos-informales-la-marca-de-la-desigualdad-urban-en-america-latina/#:~:text=A%20nivel%20regional%20existe%20un,habitan%20dentro%20de%20estos%20espacios>.
- Equipo Comunitario JCM y CENCA. (2019). *Plan Integral de Mejoramiento de las Partes Altas del A.H. José Carlos Mariátegui*, San Juan de Lurigancho. CENCA, SDI, Misereor.
- Equipo de vocaciones (14 de agosto del 2023). *Van der Rest, J. Ser los brazos de Cristo*. <https://vocaciones.jesuitas.cl/historiactiva-josse-van-der-rest-sj/>
- Escalante, C. (Ed.). (2005). *Producción Social del Hábitat en el Perú, Análisis y Propuestas*. Comité de Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna para Todas y Todos.

Espinoza, F., Felipe, T., Blanco, Rosa. (2020). Recuperando la historia del barrio: el proceso de ocupación del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui. En Escalante, C. (Ed.), *Es vida no experiencia, estudio de gestión de territorio en las laderas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, S JL*. Serie: Construyendo lugares de Esperanza. Instituto de Desarrollo Urbano CENCA.

Fernández, A. (2015). Las Barriadas de Lima como estímulo a la reflexión urbana sobre la vivienda: revisando a Turner y De Soto. *WASI Revista de estudios sobre vivienda*, Vol. 2, N.º 3, 7-24

Fernández-Maldonado (2016). Planeamiento urbano y producción de vivienda en el Perú. En P. Abramo, M. Rodríguez, J. Erazo. (Eds.), *Ciudades de la Gente 3* (pp. 81-115). Ediciones Abya-Yala.

Fondo Mivivienda S.A. (14 de agosto del 2023). *Fondo Mivivienda*. <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=31#:~:text=Para%20la%20compra%20de%20una,debe%20exceder%20los%20S%2F%202%2C071.&text=Para%20construcci%C3%B3n%20de%20una%20vivienda,debe%20exceder%20los%20S%2F%202%2C706>

Fondo Mivivienda S.A. (14 de agosto del 2023). *Boletín estadístico anual 2021*. <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/inversionistas/pagina.aspx?idpage=140>

Fondo Mivivienda S.A. (2017). *Memoria Institucional 2017*. Fondo Mivivienda S.A. <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Fondo Mivivienda S.A. (2018). *Memoria Institucional, 2018*. Fondo Mivivienda S.A. <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Fondo Mivivienda S.A. (2019). *Memoria Institucional, 2019*. Fondo Mivivienda S.A.

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Fondo Mivivienda S.A. (2020). *Memoria Institucional 2020*. Fondo Mivivienda S.A.

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Fondo Mivivienda S.A. (2021). *Memoria Institucional 2021*. Fondo Mivivienda S.A.

<https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Foro Iberoamericano y del Caribe Sobre Mejores Prácticas-FICMP (2005). *Serie Aprendiendo de la Innovación. 9. Programas de Mejoramiento de Vivienda en América Latina y el Caribe*. Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos-CENVI.

Galeano, E. (1999). *Las venas abiertas de América Latina*. Siglo XXI España, 6° Ed.

Gómez, M. (2022). *Estudio de los factores determinantes de la demanda de vivienda en España: una aproximación econométrica*. [Tesis de pregrado]. Universidad de Oviedo.

Grupo de Análisis para el desarrollo - GRADE (2020). *Hacia una nueva Política de Vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades*. GRADE

Guevara, E. (2013). *Vivienda popular, autoconstrucción, gestión de organizaciones y financiamiento: dos ejemplos en Quito*. [Tesis de maestría], Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-FLACSO Sede Ecuador.

Gwinner, W. (2021). Aprovechando las oportunidades de recuperación frente al COVID-19, invirtiendo en viviendas incrementales. *Moneda* 186, 9-14.

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M., (2014). *Metodología de la investigación*. (5ta ed.).

México D.F.: Mc Graw Hill / Interamericana editores S.A. de C.V.

Instituto Metropolitano de Planificación – IMP (2022). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040*. Municipalidad Metropolitana de Lima.

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022a). Nota de prensa. *Al conmemorase el 487 Aniversario de su Fundación LIMA SUPERA LOS 10 MILLONES DE HABITANTES AL AÑO 2022*. <https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/lima-supera-los-10-millones-de-habitantes-al-ano-2022-13297/>

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (14 de agosto de 2023). *Ingreso promedio mensual*. Nota de prensa N°169, 15 noviembre 2021 <https://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/noticias/nota-de-prensa-no-169-2021-inei.pdf>

Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018). *XII Censo de Población y VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. "Resultados Definitivos de la provincia de Lima"*

INEI. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitaes/Est/Lib1583/](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaes/Est/Lib1583/)

Ismodes, J. (1997). *Economía Urbana Teoría y Práctica, la Ciudad de Lima*. Talleres Gráficos de Cruz y Cía.

Lentini, M., y Palero, D. (1997). El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit habitacional. *INVI* 31, 23-32.

Ley N.ª 30220. Ley Universitaria (9 de julio de 2014). Normas Legales N.º 12914. Diario Oficial El Peruano.

Libertun, N. (2017). *¿Por qué allí?, Los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina*. Banco Interamericano de Desarrollo-BID. <https://publications.iadb.org/es/por-que-alli-los-motivos-por-los-que-promotores-privados-de-vivienda-social-construyen-en-las>

Lozano, M. (2011). *Gestión de viviendas autoconstruidas en Asentamientos Humanos de Lima*. [Tesis de Maestría, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela de Arquitectura Técnica]. Repositorio institucional UPM. [https://oa.upm.es/9319/2/TESIS\\_MASTER\\_MARGARITA\\_LOZANO\\_R.pdf](https://oa.upm.es/9319/2/TESIS_MASTER_MARGARITA_LOZANO_R.pdf)

Mac Donald, J. (2005). *La otra agenda urbana. Tareas, experiencias y programas para aliviar la pobreza y precariedad en las ciudades de América Latina y el Caribe*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.

Mac Donald, J. (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento MVCS - Dirección Nacional de Urbanismo – DNU, (s/f). *Situación de los Barrios Urbano Marginales en el Perú 2012, segunda aproximación*. MVCS-DNU.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (2021). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo Ley N.º 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y Exposición de Motivos*. MVCS

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Plan Nacional de Vivienda 2006 - 2015 “Vivienda para Todos”*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2016). *Informe Nacional Perú - Hábitat*

*III. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.*

Morales, R. (2003). *Situación actual del financiamiento a la vivienda en Bolivia*, Documento de Trabajo N.º 50 Banco Interamericano de Desarrollo – BID, y CIESS – Econométrica, SRL.

Motta, J. (2018). Procesos de mejoramiento del hábitat y la vivienda en Latinoamérica, la participación como instrumento de producción de la ciudad. *Cuestión Urbana*, Año 2, Nro. 3, junio 2018, 27-57

Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (s.f). *Plan de Desarrollo Concertado 2015-2021 Distrito de San Juan de Lurigancho*. Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (MDSJL).

Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (2022). *Plan de Acción de Seguridad Ciudadana 2022*. Municipalidad de San Juan de Lurigancho.

ONU-Hábitat (2006). *La microfinanciación de la vivienda, Hacia la configuración de un nuevo sistema habitacional*. ONU-Hábitat.

Organización de las Naciones Unidas – ONU. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)*. En United Nations, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. [http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html#El derecho](http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html#El+derecho)

Organización de las Naciones Unidas – ONU. (2017). *Nueva Agenda Urbana. Hábitat III*. Quito 17-20 octubre 2016. ONU.

Organización de las Naciones Unidas – ONU. (2018) Noticias humanas Historias humanas, (14 de agosto 2023), Millones de personas viven sin techo o en casas inadecuadas, un asalto a la dignidad y la vida. <https://news.un.org/es/story/2018/07/1437721>

Programa de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo-PNUD (14 de agosto del 2023). *Objetivo 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles*. <https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals/ciudades-comunidades-sostenibles>

Quispe, J. (2020). Inversiones en las partes altas del AHJCM. En Escalante, C. (Ed.). *Es vida no experiencia, estudio de gestión de territorio en las laderas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, S.J.L.* Serie: Construyendo lugares de Esperanza. Instituto de Desarrollo Urbano CENCA.

Rojas C. y Morales L. (2021). *Análisis y diseño estructural de una edificación de vivienda multifamiliar de ocho niveles en el Distrito de la Perla – Callao*. [Tesis pregrado, Universidad San Ignacio de Loyola]. Repositorio institucional USIL. <https://repositorio.usil.edu.pe/entities/publication/d0ec541e-e2eb-4539-8a23-0df83d8e191a>

Salazar, J., Justued, B., Gutiérrez, E. y Acuña, K. (2011). Microfinanciamiento para la vivienda progresiva en México: evaluación de los efectos sociales de Patrimonio Hoy en Zinacantepec, Estado de México. *Economía Sociedad y Territorio*, Volumen 11 número 35, pp. 225-251.

Sánchez, B. (2019). *El sector construcción y el financiamiento de viviendas en Lima Metropolitana 2000-2016*. Lima – Perú [Tesis de Maestría, Universidad Nacional

Federico Villarreal]. Repositorio institucional UNFV.

<https://repositorio.unfv.edu.pe/items/d34b5925-d915-4549-9de5-597bd6492650>

Santa María, R. y Tijero, B. (2016). *Limitado acceso a la vivienda en el Perú: caso Piura*. [Tesis de Maestría, Universidad de Piura]. Repositorio institucional UP <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/2966>

Segura, A. (14 de agosto del 2023). *Vivienda formal para las familias peruanas: consensos para una agenda público-privada 30/03/2021*, organizado por CAPECO (Cámara Peruana de la Construcción), ADI PERÚ Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y ASEI (Asociación de Empresas Inmobiliarias). <https://www.facebook.com/TrujilloSatelital/photos/a.2126374340719990/4324917887532280/?paipv=0&eav=AfanonBAQDOD5O7GjNdLuTJEsEEcdfT8iHM95W2nRV-EERKUd1GdOgxTpyjGUxFzM4E>

Sevilla, P. (2021). Antecedentes y evolución del subsidio para la vivienda. *Moneda* 186, 26-27.

Szalachman, R. (2000). *Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL. Unidad de Financiamiento para el Desarrollo.

Torres, D., Perleche, D., Aiquipa, A. Tuamana, M., Sánchez, C., Palacios, A. (2021). *Análisis de las condiciones de habitabilidad y el impacto de la pandemia por COVID 19 en los barrios del distrito de San Juan de Lurigancho 2021*. Universidad Nacional de Ingeniería.

- Torres, R. (2006). *La producción social de vivienda en México, su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*. Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina Regional para América Latina (HIC-AL)
- Universidad Nacional Federico Villarreal-UNFV, (2022), *Plan Estratégico Institucional 2020-2025, Ampliado*. UNFV.
- Valdivia, G. (2021). Logros y desafíos de una política de vivienda sostenible en el Perú. *Moneda*, N.º 186, 20-23.
- Vega Centeno, P. (1992). *Autoconstrucción y Reciprocidad, Cultura y Solución de Problemas Urbanos*. Instituto de Desarrollo Urbano CENCA, Asociación Peruana para el Fomento de las Ciencias Sociales FOMCIENCIAS.

## IX. ANEXOS

### Anexo A

#### **Metas físicas y económicas del Plan nacional de Vivienda 2006-2015**

#### **“Vivienda para Todos”**

**En el aspecto físico:** Desarrollar aproximadamente 2 millones doscientas cuatro mil acciones de producción habitacional y mejoramiento urbano, distribuidas de la siguiente manera:

- La construcción de 632 mil viviendas y el mejoramiento de 348 mil viviendas en el área urbana.
- El mejoramiento urbano de 2,900 barrios marginales en los que habitan 723 mil familias.
- La realización de acciones de mejoramiento habitacional y desarrollo social y productivo en 1,000 centros poblados, con las que se dará atención de 501 mil familias en el área rural.
- Adicionalmente, se espera conseguir que estas acciones beneficien a 9 millones 922 mil personas, de las cuales el 80% vive en pobreza o en pobreza extrema y el 60% vive fuera de Lima Metropolitana.

**En el aspecto económico:** El esfuerzo económico que demandaría el logro de las metas físicas en el periodo 2006-2015, ascendería a 13 mil 580 millones de dólares, de los cuales aproximadamente el 30% debería invertirse en los primeros cinco años, las fuentes serán las siguientes:

- US\$ 2,219 millones provendrán de los ahorros de las familias.

## Anexo B

### Cuestionario al/a jefe/a de familia

*Se está realizando una investigación sobre el financiamiento de las viviendas construidas en los barrios de San Juan de Lurigancho para una publicación especializada y como parte de ese trabajo se está visitando a residentes de Juan Pablo II y José Carlos Mariátegui, y lo hemos considerado a Ud. Le agradecemos por su tiempo.*

#### PARTE A

Los fondos que intervienen en el mejoramiento de una vivienda generalmente provienen de: Recursos familiares, Redes comunitarias y Prestamistas locales. Para el mejoramiento de su vivienda, durante los últimos 5 años, de donde considera que provinieron esos fondos:

I1.	%	I.2	Redes	%	I3.	%
Recursos familiares		Comunitarias			Prestamistas locales	

#### PARTE B

##### II.1 FINANCIAMIENTO PRIVADO:

##### II.1.1 RECURSOS FAMILIARES

**Se consideran recursos provenientes de: Esposos, padres, suegros, hijos, además de abuelos, hermanos, tíos, sobrinos, primos. Son de tres tipos: dinero, mano de obra y materiales.**

1 Del total invertido, en el mejoramiento de su vivienda, el aporte proveniente de sus **RECURSOS FAMILIARES** fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

2 El esfuerzo realizado para conseguir **RECURSOS FAMILIARES** para el mejoramiento de su vivienda fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

3 Recurrir a los **RECURSOS FAMILIARES**, para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años fue.

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

4 La decisión de invertir sus **RECURSOS FAMILIARES** en el mejoramiento de su vivienda fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

##### II.1.2 REDES COMUNITARIAS

Se consideran recursos provenientes de: Vecinos, amigos, y paisanos. Se consideran recursos como: Donación de materiales, mano de obra, acarreo de materiales, préstamo de agua, cuidado de la obra.

5 Del total invertido, en el mejoramiento de su vivienda, el aporte proveniente de sus **REDES COMUNITARIAS** fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

6 El esfuerzo realizado para conseguir recursos de sus **REDES COMUNITARIAS** para el el mejoramiento de su vivienda fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

7 Recurrir a sus **REDES COMUNITARIAS**, para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

8 La decisión de solicitar apoyo de sus **REDES COMUNITARIAS** para el mejoramiento de su vivienda fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

### II.1.3 PRESTAMISTAS LOCALES

Son aquellos provenientes de: Bancos, Financieras, Cooperativas, Cajas municipales, Prestamistas informales. Se incluye en este grupo a: Prestamos con intereses, Préstamos condicionados.

9 Del total invertido en el mejoramiento de su vivienda el aporte proveniente de los **PRESTAMISTAS LOCALES** fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

10 El esfuerzo realizado para conseguir financiamiento de **PRESTAMISTAS LOCALES** para el mejoramiento de su vivienda fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

11 Recurrir al financiamiento de **PRESTAMISTAS LOCALES**, para el mejoramiento de su vivienda, en estos últimos cinco años, fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

12 La decisión de recurrir al financiamiento de **PRESTAMISTAS LOCALES**, para el mejoramiento de su vivienda, fue:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

## II. SOBRE LA PRECARIEDAD DE LA VIVIENDA

Las siguientes apreciaciones comparan la calidad o habitabilidad actual de su vivienda con la situación que tenía hace cinco años

### II.2.1 ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

13 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al **servicio de agua potable** al interior de su vivienda es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

14 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al **servicio higiénico** de su vivienda es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

15 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en la **iluminación** de todos los ambientes de su vivienda es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

16 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en el **cableado eléctrico interno** de su vivienda en relación a la seguridad es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

### II.2.2 HACINAMIENTO

17 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en la **forma de ingreso a sus ambientes** es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

18 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años en relación a la **ventilación de su vivienda** es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

19 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si sus **dormitorios** son más independientes es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

20 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si sus **dormitorios** le brindan mayor privacidad es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

### II.2.3 CALIDAD ESTRUCTURAL:

21 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si el **piso de su vivienda ha** contribuido a mejorar la calidad estructural es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

22 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto al tarrajeo, pintado y si las nuevas **paredes le brindan** una mejor seguridad y confort es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

23 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si las mejoras en el **techo** de su vivienda permiten una mejor calidad estructural es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
----------	----------	----------	----------	----------

No importante      Poco importante      Algo importante      Importante      Muy importante

24 El cambio registrado por Ud. en los últimos cinco años respecto a si su vivienda ahora le brinda **mayor seguridad ante peligros naturales** es:

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
No importante	Poco importante	Algo importante	Importante	Muy importante

### PARTE C

#### III. FICHA SOCIAL DEL JEFE/A DE FAMILIA.

/2	1	Mz/ Lote		3	Asentamiento	
	4	Edad del titular		5	Grado de instrucción	
	6	Total de residentes en su vivienda		7	Lugar de nacimiento	
	8	A qué edad llegó a Lima		9	Fecha de llegada a su AF	

**Anexo C**  
**Matriz de consistencia**

**EL FINANCIAMIENTO PRIVADO Y LA PRECARIEDAD DE VIVIENDAS EN BARRIOS DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

<b>PROBLEMAS</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>
<b>General</b>	<b>General</b>	<b>General</b>	
¿Cómo el <b>financiamiento privado</b> contribuiría a solucionar la <b>precariedad de las viviendas</b> en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?	Explicar cómo el <b>financiamiento privado</b> contribuiría a solucionar la <b>precariedad de las viviendas</b> en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	El <b>financiamiento privado permitiría una mejor</b> solución de la <b>precariedad de las viviendas</b> en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.	<b>Variable Independiente (x)</b> <b>FINANCIAMIENTO PRIVADO</b> <b>DIMENSIONES E INDICADORES</b> a) Financiamiento de Recursos Familiares: Ingresos, ahorros, mano de obra. b) Financiamiento de Redes Sociales: Préstamos, Mano de obra, Donación de materiales c) Financiamiento de Prestamistas Locales: Préstamos de Bancos, Cajas Municipales, Financieras, ONGs, etc.
<b>Específicos</b>	<b>Específicos</b>	<b>Específicas</b>	<b>Variable Dependiente (y)</b> <b>PRECARIEDAD DE LA VIVIENDA EN LOS BUM</b> <b>DIMENSIONES E INDICADORES</b> a) Acceso a los servicios básicos: agua potable, servicio higiénico y electrificación. b) Niveles de hacinamiento: ventilación, privacidad. c) Calidad estructural: piso, paredes y techo.
1. ¿De qué modo el financiamiento de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?	1. Establecer cómo el financiamiento de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	1. El financiamiento de Recursos Familiares permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	
2. ¿De qué forma, el financiamiento de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?	2. Determinar cómo el financiamiento de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	2. El financiamiento de Redes Comunitarias permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	
3. ¿De qué manera el financiamiento de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021?	3. Determinar cómo el financiamiento de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021	3. El financiamiento de Prestamistas Locales permitiría una mejor solución de la precariedad de las viviendas en los Barrios Urbano Marginales de San Juan de Lurigancho entre los años 2017-2021.	