

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA  
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL**



**ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN VIVIENDAS DE  
INTERES SOCIAL, EN LA CIUDAD DE TARAPOTO**

**TESIS**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN  
GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**ELABORADO POR  
LUIS ERNESTO CUNIA PÉREZ**

**ASESOR  
MA. Ing. CARLOS NORIEGA NIÑO DE GUZMÁN**

**LIMA-PERÚ  
2015**

## AGRADECIMIENTOS

*La presente tesis de Maestría es el resultado de muchos años de trabajo e investigación en el sector inmobiliario de viviendas de interés social por parte del autor, en muchos de ellos realizando una recopilación de datos y de información relativas al tema, contando para ello con la ayuda inestimable de varios profesionales especialistas en el tema.*

*Profundo agradecimiento a mi familia, a mi papa **Jacinto**, porque siempre ha sido mi Maestro tanto en lo personal como en lo profesional, gracias por todo tu apoyo y consejo de siempre y en este trabajo; a mi mama **Semira**, también una incansable Maestra en mi vida, gracias por todas tus enseñanzas que han forjado al profesional que ahora soy.*

*A mis hermanas **Gabriela, Marleni y Maribel**, en quienes siempre he encontrado el apoyo solidario y oportuno para realizar con excelente calidad las tareas necesarias para el logro de los objetivos propuestos.*

*A la **Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Ingeniería Civil – Unidad de Post Grado**, que gracias a su apoyo tuve la oportunidad de realizar mis estudios de postgrado y concluirlos con éxito.*

*A mi asesor el **MBA Ing. Carlos Noriega Niño de Guzmán**, por acompañarme en todo el trayecto de este proyecto y porque con sus conocimientos, ideas, consejos y paciencia he podido llegar hoy hasta donde estoy.*

*Al coordinador de la maestría **Dr. Javier Arrieta Freyre**, por su paciencia y constante apoyo durante la realización de mis estudios.*

*Así mismo a todas las personas que de alguna manera colaboraron con la realización de la presente tesis.*

*¡Mil Gracias!*

## INDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	iii
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	iv
<b>INDICE</b> .....	v
<b>LISTA DE CUADROS</b> .....	viii
<b>RESUMEN</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	xiv
<b>CAPITULO I: EL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	16
1.1. Definición del Problema.....	16
1.2. Objeto del Estudio .....	18
1.3. Metodología.....	18
1.4. Alcances.....	19
1.5. Limitaciones .....	19
<b>CAPITULO II: MARCO TEORICO</b> .....	20
2.1. Antecedentes.....	20
2.2. Vivienda y Calidad de Vida .....	23
2.3. Las Viviendas Sociales.....	24
2.4. Factores en el Mercado Inmobiliario .....	26
2.4.1. Factor Económico.....	26
2.4.2. Factor Social y Cultural.....	26
2.4.3. Factor Legal o Político .....	27
2.4.4. Factor Físico o Geográfico .....	27
<b>CAPITULO III: ANALISIS DEL ENTORNO</b> .....	30
3.1. Análisis del Entorno Indirecto – Macro Entorno.....	30
3.2. Análisis del Entorno .....	40
3.2.1. Situación Actual de la Vivienda en el Perú .....	46
3.2.2. Situación Actual de la Vivienda en la región San Martín .....	51
3.3. Análisis del Entorno Directo – Micro Entorno.....	63

---

3.3.1. Síntesis del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Tarapoto.....	63
3.3.2. Clima .....	64
3.3.3. Fisiografía .....	64
3.3.4. Hidrología.....	64
3.3.5. Peligros, vulnerabilidad y riesgos en la zona urbana.....	65
3.3.6 Usos del suelo urbano.....	66
3.3.7. Equipamiento Urbano.....	67
3.3.8. Infraestructura de Servicios Básicos.....	68
3.3.9. Actividades Económicas Urbanas .....	69
3.3.10. Análisis del Sector Inmobiliario en Tarapoto.....	71
3.3.11. Oferta Inmobiliaria en la ciudad de Tarapoto.....	75
3.3.12. Mercado Inmobiliario – Demanda Potencial.....	77
3.3.13. Análisis de los Clientes Potenciales .....	82
3.4. Determinación de Oportunidades y Amenazas .....	84
3.4.1. Oportunidades.....	84
3.4.2. Amenazas .....	84
3.5. Productos del Fondo Mi Vivienda (FMV) .....	84
3.5.1. Nuevo Crédito Mi Vivienda .....	84
3.5.2. Mi Construcción.....	85
3.5.3. Mis Materiales.....	85
3.5.4. Techo Propio .....	85
3.6. Oferta de Financiamientos Inmobiliarios en Entidades Financieras .....	86
3.7. Mercado inmobiliario en la ciudad de Tarapoto.....	96
3.7.1. Tipos de Demanda .....	97
3.7.2. Características de la Demanda Efectiva .....	98
<b>CAPITULO IV: INVESTIGACIÓN DE MERCADO.....</b>	<b>102</b>
4.1. Generalidades .....	102
4.2. Objetivos.....	102
4.3. Justificación del estudio .....	103
4.4. Estudio Cuantitativo – Encuesta.....	103
4.4.1. Definición de la Población .....	103

---



---

4.4.2. Definición del Tamaño de la Muestra .....	103
4.5. Definición de la Demanda Efectiva.....	104
4.5.1. Análisis del Estudio Cuantitativo .....	105
<b>CAPITULO V: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>106</b>
5.1. Resultados Obtenidos .....	106
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>124</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>129</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>133</b>

## LISTA DE CUADROS

<b>Cuadro N° 01:</b> Crecimiento mundial y términos de intercambio (Var. % anual).....	33
<b>Cuadro N° 02:</b> Huelga de Trabajadores del Perú – Sector Privado (1970 – 2013) .....	35
<b>Cuadro N° 03:</b> Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado por años, según actividad económica.....	36
<b>Cuadro N° 04:</b> Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado, según actividad económica (2013).....	38
<b>Cuadro N° 05:</b> Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado por años, según actividad económica.....	39
<b>Cuadro N° 06:</b> PERU: Principales indicadores económicos (Julio 2014).....	43
<b>Cuadro N° 07:</b> PERU: Producto Bruto Interno (PBI) – I Trimestre.....	44
<b>Cuadro N° 08:</b> PBI: Sector construcción (Abril 2014).....	44
<b>Cuadro N° 09:</b> Variación porcentual mensual y acumulada de materiales de construcción (junio 2014).....	46
<b>Cuadro N° 010:</b> PERU: Déficit habitacional por componente cuantitativo y cualitativo, según área de residencia (2007) .....	48
<b>Cuadro N° 011:</b> PERU: Desembolso de créditos Mivivienda (en miles de S/.).....	50
<b>Cuadro N° 012:</b> PERU: Desembolso de créditos Mivivienda (en números).....	50
<b>Cuadro N° 013:</b> Materiales predominantes en las viviendas .....	57
<b>Cuadro N° 014:</b> SAN MARTÍN: Déficit habitacional provincia y área de residencia (2007) ....	62
<b>Cuadro N° 015:</b> TARAPOTO: Mapa de Vulnerabilidad del Área Conurbada.....	65
<b>Cuadro N° 016:</b> TARAPOTO: Mapa de Riesgos ante desastres naturales en Area Conurbada.....	66
<b>Cuadro N° 017:</b> TARAPOTO: Cuadro General de Áreas de la ciudad de Tarapoto.....	67
<b>Cuadro N° 018:</b> TARAPOTO: Déficit habitacional área conurbada de Tarapoto (2007).....	71
<b>Cuadro N° 019:</b> TARAPOTO: Oferta Inmobiliaria - 2014.....	75
<b>Cuadro N° 020:</b> TARAPOTO: Demanda potencial y efectiva de viviendas, mejora y/o ampliación.....	83
<b>Cuadro N° 021:</b> TARAPOTO: Tipos de Financiamiento Inmobiliario.....	87
<b>Cuadro N° 022:</b> TARAPOTO: Población y muestra de hogares (2014).....	104

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura N° 01:</b> PBI Mundial 2013: Principales países emergentes/avanzados (Var % anual) .....	32
<b>Figura N° 02:</b> PBI del Perú 2013 (Var. % anual) .....	32
<b>Figura N° 03:</b> PBI América Latina 2013 – 2016 (Var. % anual promedio) .....	34
<b>Figura N° 04:</b> Producción Nacional 2013 – Sector Construcción .....	42
<b>Figura N° 05:</b> Variación Porcentual Mensual y Anual del Índice de Precios de Materiales de Construcción (enero-junio 2013) .....	45
<b>Figura N° 06:</b> PERÚ: Déficit habitacional por Departamentos (2007) .....	49
<b>Figura N° 07:</b> SAN MARTÍN: Despacho local de Cemento (2013 – 2014) .....	52
<b>Figura N° 08:</b> Hogares según régimen de tenencia de la vivienda (N° Hogares, Porcentaje) .....	53
<b>Figura N° 09:</b> Hogares que poseen título de propiedad (Porcentaje) .....	53
<b>Figura N° 010:</b> Tipo de Vivienda (N° de viviendas) .....	54
<b>Figura N° 011:</b> Viviendas según número de habitaciones (Porcentaje) .....	54
<b>Figura N° 012:</b> Viviendas con Licencia de Construcción (Porcentaje) .....	55
<b>Figura N° 013:</b> Viviendas construidas con asistencia técnica (Porcentaje) .....	55
<b>Figura N° 014:</b> Material en las paredes (N° de viviendas) .....	56
<b>Figura N° 015:</b> Material en las pisos (N° de viviendas) .....	56
<b>Figura N° 016:</b> Material en los techos (N° de viviendas) .....	57
<b>Figura N° 017:</b> Hogares con acceso al sistema de alcantarillado (N° de hogares) .....	58
<b>Figura N° 018:</b> Hogares con acceso al servicio de alumbrado eléctrico (Porcentaje) .....	58
<b>Figura N° 019:</b> Hogares con acceso al servicio de agua (N° hogares, Porcentaje) .....	59
<b>Figura N° 020:</b> Fuente de financiamiento para compra, mejora y/o construcción de vivienda (N° hogares) .....	59
<b>Figura N° 021:</b> Destino del financiamiento (Porcentaje) .....	60
<b>Figura N° 022:</b> Monto del crédito promedio (Nuevos Soles) .....	60
<b>Figura N° 023:</b> Dificultades en el cronograma de pago del crédito (Porcentaje) .....	61
<b>Figura N° 024:</b> Mapa del proceso de evolución urbana de la ciudad de Tarapoto. ....	73
<b>Figura N° 025:</b> Formación de un nuevo AA.HH. en la periferia de la ciudad de Tarapoto. ....	74
<b>Figura N° 026:</b> Núcleos familiares, según nivel socioeconómico. ....	78

<b>Figura N° 027:</b> Características del jefe de hogar, según nivel socioeconómico (Género, rango de edad).....	78
<b>Figura N° 028:</b> Características del jefe de hogar, según nivel socioeconómico (Condición laboral e ingreso conyugal) .....	79
<b>Figura N° 029:</b> Características jefe hogar, según nivel socioeconómico (Nivel educativo) .....	79
<b>Figura N° 030:</b> Principales mejoras y/o ampliaciones deseadas, según nivel socioeconómico ..	80
<b>Figura N° 031:</b> Financiamiento de la mejora y/o ampliación deseada (Núcleos familiares con ahorro y cuota mensual destinada para mejora).....	81
<b>Figura N° 032:</b> Financiamiento de la mejora y/o ampliación deseada (Cuota mensual destinada para ampliación y medio de financiamiento).....	82
<b>Figura N° 033:</b> TARAPOTO: Tipos de demanda de viviendas (%).....	98
<b>Figura N° 034:</b> TARAPOTO: Tipo de Vivienda que Habita (%).....	98
<b>Figura N° 035:</b> TARAPOTO: Material Predominante en las paredes (%).....	99
<b>Figura N° 036:</b> TARAPOTO: Material Predominante en los pisos (%).....	99
<b>Figura N° 037:</b> TARAPOTO: Nivel de Satisfacción con su Vivienda (%).....	100
<b>Figura N° 038:</b> TARAPOTO: Acceso a los servicios básicos (%).....	101
<b>Figura N° 039:</b> TARAPOTO: Conocimiento de la población acerca de los programas de vivienda del Estado .....	106
<b>Figura N° 040:</b> TARAPOTO: Opinión de la población respecto a los programas de vivienda del Estado .....	107
<b>Figura N° 041:</b> TARAPOTO: Conocimiento acerca de proyectos de viviendas del Estado .....	108
<b>Figura N° 042:</b> TARAPOTO: Búsqueda de información sobre proyectos de viviendas del Estado .....	109
<b>Figura N° 043:</b> TARAPOTO: Interés por los programas de viviendas del Estado .....	110
<b>Figura N° 044:</b> TARAPOTO: Opinión sobre el mejor programa de viviendas del Estado.....	111
<b>Figura N° 045:</b> TARAPOTO: Forma de obtención de la vivienda.....	112
<b>Figura N° 046:</b> TARAPOTO: Lugar de construcción de vivienda.....	113
<b>Figura N° 047:</b> TARAPOTO: Preferencia de ubicación de la vivienda .....	114
<b>Figura N° 048:</b> TARAPOTO: Preferencia del Tipo de vivienda.....	115
<b>Figura N° 049:</b> TARAPOTO: Áreas preferidas de las viviendas .....	116
<b>Figura N° 050:</b> TARAPOTO: Número de Dormitorios preferidos .....	117

---

<b>Figura N° 051:</b> TARAPOTO: Monto de Inversión en una Vivienda .....	118
<b>Figura N° 052:</b> TARAPOTO: Forma de pago para la adquisición de una vivienda.....	119
<b>Figura N° 053:</b> TARAPOTO: Número de Pisos por vivienda.....	120
<b>Figura N° 054:</b> TARAPOTO: Número de SS.HH. por vivienda .....	121
<b>Figura N° 055:</b> TARAPOTO: Precio promedio dispuesto a pagar por vivienda.....	122
<b>Figura N° 056:</b> TARAPOTO: Medios de comunicación preferidos.....	123

## RESUMEN

El mercado inmobiliario en el Perú, actualmente pasa por un buen momento, debido al crecimiento macroeconómico del país; así durante los últimos años se ha registrado una expansión extraordinariamente alta del sector inmobiliario, especialmente en el segmento de viviendas, producto de una creciente y sostenida demanda por parte de los sectores emergentes de la población, vinculado a una mejora en sus ingresos así como al dinamismo del crédito hipotecario; los financiamientos para este mercado están en todo su apogeo, por ello, adquirir una vivienda es más fácil debido a las condiciones favorables del mercado.

El objetivo de la Tesis es brindar información de primera fuente a futuros inversionistas sobre la conveniencia o no de invertir en viviendas de interés social, con la finalidad de obtener la mayor rentabilidad de su inversión; razón por la cual, se decidió realizar un Estudio de Mercado al respecto.

El trabajo de tesis abarca el análisis de factores que intervienen en la evaluación de un proyecto de inversión inmobiliario específico, tales como: factores sociales, económicos, políticos o legales, físicos o geográficos y de mercado, con el propósito de orientar al inversionista sobre las diferentes alternativas de inversión en proyectos inmobiliarios. La presente tesis incluye los siguientes aspectos:

- Investigación sobre el sector vivienda y los programas impulsados por el Estado, a través de la inversión pública y privada.
- Identificación de los diversos factores que intervienen en los proyectos de inversión inmobiliario.
- Realización de un estudio de mercado en la ciudad de Tarapoto, que nos brindará indicadores sobre el potencial para la realización de inversiones inmobiliarias en viviendas de interés social.
- Resultados del estudio.
- Acercamiento con inversionistas interesados en el mercado inmobiliario de viviendas de interés social.

## ABSTRACT

The real estate market in Peru, currently going through a good time, because of the country's macroeconomic growth of the country. In addition, in recent years there has been an unusually high expansion of the property sector, especially in the housing segment, the product of a growing and sustained demand from the emerging sectors of the population, linked to an increase in their income as well as dynamism of mortgage credit; the financing for this market are in full swing. Therefore, buying a home is easier due to favorable market conditions. The aim of the thesis is to provide first-hand information to prospective investors, on whether or not to invest in social housing, in order to get the most return on your investment. Reason, we decided to perform a market study about it. The scope of this thesis, from analysis of factors involved in evaluating a project specific real estate investment, such as social, economic, political or legal, physical or geographical market and with the purpose of guiding investors on the different investment alternatives in real estate projects. Specifically, in this thesis the following is included:

- Documentary research on the housing sector and the programs promoted by the state, through public and private investment.
- Identification of the various factors involved in real estate investment projects.
- Conducting a market study in the city of Tarapoto, which will provide us with indicators of the potential for the realization of real estate investments in affordable housing.
- Results of the study.
- Approach with investors interested in the real estate market of affordable housing.



## INTRODUCCIÓN

Actualmente el estudio de los desarrollos inmobiliarios en las ciudades es muy importante, puesto que son estos los que conforman las ciudades, a través de conjuntos habitacionales, industriales, comerciales y recreativos, toda vez que son los que propician el crecimiento ordenado de las ciudades originando nuevos requerimientos de los servicios de agua potable, desagüe, drenaje pluvial, infraestructura vial, transportes, telecomunicaciones, parques, jardines, etc.

El estudio de los desarrollos inmobiliarios requiere de un proceso de análisis, que incorpore aspectos como: sociales, económicos, legales o políticos, físicos o geográficos, de mercado, impacto ecológico, financieros, equipamiento e infraestructura, entre otros.

Las ciudades crecen principalmente por los desarrollos inmobiliarios, siendo éstos agentes que modifican las ciudades en forma positiva y en ocasiones, cuando se carece de una adecuada planeación y evaluación, los resultados son negativos.

La construcción de viviendas es uno de los principales detonadores de la economía por la función social que cumple, así como, por el dinamismo económico ante la activación de diversos sectores de la industria de la construcción, participando en esta cadena, también otros tipos de proyectos inmobiliarios tales como: industriales, comerciales, recreativos, entre otros.

Para garantizar el éxito de un proyecto inmobiliario de viviendas de interés social para su venta en el mercado se requiere en forma indispensable el análisis de diversos factores que permitan establecer juicios sobre los riesgos específicos del desarrollo, mediante el estudio objetivo de fuerzas y debilidades implícitas en la organización general de dicho proyecto.

El proceso de análisis de un proyecto inmobiliario no se limita a la simple recopilación de información sobre las características físicas del producto inmobiliario que sean susceptibles de edificación, ni de los datos generales de las empresas desarrolladoras, o de los valores de ofertas encontradas en un determinado mercado, sino que va más allá de esto; el proceso medular consiste en un método de análisis donde se interrelacionen los diversos factores que participan en un



negocio de esta naturaleza, con el propósito de obtener conclusiones especializadas sobre el éxito de un proyecto.

Es así que las instituciones financieras y/o inversionistas necesitan contar con elementos fehacientes sobre los cuales basen sus decisiones, es decir, con información global de los proyectos de inversión en todos sus aspectos, entre los que se destaca el Estudio de Mercado, el cual finalmente es el indicador tan importante de la factibilidad de un proyecto, como el análisis del retorno de capital comprometido para el desarrollo del mismo.

---

## CAPITULO I: EL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. Definición del Problema

Los movimientos migratorios de la costa y la sierra hacia la región San Martín, ocurridos en las tres últimas décadas, no solo ha incrementado la población rural y urbana, ampliando la frontera agrícola, creando nuevos centros poblados, y exigiendo la construcción de nuevas carreteras, puentes y canales de riego, dinamizando la producción agrícola; sino que en las ciudades importantes de la región San Martín las nuevas familias han incrementado la demanda de viviendas, edificaciones de locales para: comercios, oficinas, almacenes y exigiendo la instalación de servicios públicos básicos: escuelas, postas médicas, hospitales, agua, electricidad, comisarias, etc.

La ciudad de Tarapoto, es la capital de la provincia de San Martín, en la región San Martín; y se encuentra ubicada en la cadena oriental del Área Natural Protegida Cerro Escalera: a 6° 31' 30" de latitud Sur y a 76° 22' 50" longitud Oeste y a una altura de 333.00 m.s.n.m. La ciudad comprende las áreas urbanas de los distritos de Morales y Banda de Shilcayo.

Particularmente, en la ciudad de Tarapoto, la migración es de costa, sierra y de las provincias y distritos periféricos, por un lado, y el crecimiento demográfico interno, por el otro; y ambos han generado un fuerte crecimiento poblacional, creándose un déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas, cuyos efectos se expresan en los siguientes aspectos.

Los migrantes de la costa y sierra, al adquirir tierras y otras propiedades a los antiguos habitantes lugareños, generaron un movimiento migratorio del campo a la ciudad donde, según el censo del 2007, se estimó una población de 28,905 hogares; en un escenario normal, en que cada hogar posea una vivienda, al comparar la cantidad de hogares con las 26,500 viviendas particulares con ocupantes presentes, nos deja un déficit cuantitativo de 2,405 unidades de vivienda, hasta el año 2007; posteriormente en el periodo comprendido entre el año 2007 al 2010 por un crecimiento normal de la población el número de hogares se incrementó a 2,805 nuevos hogares, teniendo un total de unidades de viviendas sin atender de 5,210 unidades dentro de la ciudad de Tarapoto (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).

A este déficit cuantitativo, le habría que agregarle el déficit de viviendas inadecuadas, que según el INEI, son las construidas predominantemente con material precario en sus paredes, pisos y la carencia de servicios higiénicos; y que en la ciudad de Tarapoto entre los años 2007 – 2010, está compuesto por: casas con paredes de material precario que sumaban 2,071 (7.8%), las casas con pisos de material precario que sumaban 7,272 (27.2%) y las casas con carencia de servicios higiénicos que eran 7,232 (27.3%) (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).

La demanda de viviendas adecuadas ha obligado a los sectores de escasos recursos económicos a realizar espontaneas acciones de expansión urbana, invadiendo propiedades privadas, y dando lugar al surgimiento de varios asentamientos humanos en la periferia de la ciudad, donde en algunos casos subsisten conflictos judiciales por solucionar, problemas de propiedad de lotes ocupados, la autoconstrucción, problemas de alineamiento de calles, parques y alcantarillas, así como, la atención a la creciente demanda de servicios públicos (Quispe, 2005).

Por su parte, el Estado Peruano, ha impulsado programas sociales de viviendas, como el **FONAVI**, el fondo **MIVIVIENDA**, el programa **TECHO PROPIO**, **BANCO DE MATERIALES**; que ha permitido en cierta forma disminuir el déficit de viviendas en la ciudad de Tarapoto.

Algunos inversionistas al ver el auge del mercado inmobiliario, decidieron invertir en este sector en la ciudad de Tarapoto, muchas veces por intuición, más no realizando un minucioso análisis de mercado, herramienta fundamental para poder decidir si la inversión es o no rentable. Es por eso que en la ciudad de Tarapoto se desarrollaron algunos proyectos inmobiliarios en zonas alejadas de la ciudad (Zona baja de Tarapoto, parte alta de Tarapoto y la Banda de Shilcayo y en el sector Las Palmas), sin contar con los servicios básicos, sin presentar el equipamiento urbano adecuado (establecimientos de salud, parques, vías de acceso, estación de bomberos, etc.), que den un valor agregado a estos proyectos; así mismo, no se definió bien el segmento al cual estarían dirigidas las viviendas, con un plan de marketing deficiente respecto al producto que ofertan; incluso muchos de estos proyectos en la actualidad presentaban deficiencias técnicas.

Si este déficit de viviendas se mantiene en la ciudad de Tarapoto, aun con los esfuerzos de los programas del estado y la inversión privada, y considerando el inminente crecimiento demográfico en los próximos años, volvería a generarse nuevas expansiones urbanas espontaneas y los conflictos internos, situación que nos obliga a plantearnos las siguientes interrogantes: **¿Conviene**

**invertir en el negocio inmobiliario de viviendas de interés social?, ¿Cómo es el comportamiento del mercado inmobiliario de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto?, ¿Es rentable el negocio inmobiliario en este sector?; y si fuera así ¿Hacia qué sectores o segmentos de la población se debería orientar la inversión?.**

Al responder estas interrogantes nos permitirá cubrir el objeto del Estudio a través de:

- Conocer el déficit de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto.
- Conocer el mercado inmobiliario de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto.
- Identificar los tipos de proyectos con mayor demanda en la ciudad de Tarapoto.
- Identificar la demanda efectiva de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto.
- Conocer los tipos de financiamientos ofertados por las entidades financieras, y los proyectos inmobiliarios con mayor demanda.

## **1.2. Objeto del Estudio**

- Analizar la demanda y el potencial del negocio inmobiliario de viviendas de interés social, en la ciudad de Tarapoto, a través de:
  - Análisis de información secundaria (avisos publicitarios, revistas especializadas y otros).
  - Análisis de información primaria (encuestas e información estadísticas del sector inmobiliario).

## **1.3. Metodología**

La metodología utilizada para la presente investigación es mediante dos fuentes de información (Hernández, 1997):

- La Información Secundaria, que consiste en revisar otros estudios sobre esta problemática, Censos, Estadísticas de entidades públicas, entre otros.
- La información Primaria, a través de la investigación directa del sector inmobiliario de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto.

El trabajo de tesis abarca el análisis de sector Inmobiliario en la ciudad de Tarapoto, así como de factores que intervienen en la evaluación de un proyecto de inversión inmobiliario específico, tales

como: factores sociales, económicos, políticos o legales, físicos o geográficos y de mercado, con el propósito de orientar al inversionista sobre las diferentes alternativas de inversión en proyectos inmobiliarios.

#### **1.4. Alcances**

El enfoque que se pretende dar a este trabajo de investigación, es sobre proyectos inmobiliarios de viviendas de interés social, por su importancia ante la demanda real que actualmente se presenta de la misma, por lo que no se hará referencia a otro tipo de desarrollos como: industriales (plantas), recreativos (hoteles), comerciales u oficinas, etc., aun cuando algunos de ellos se desarrollan de manera conjunta a la viviendas, ya que éstos proyectos de viviendas a su vez requiere de ciertos servicios y equipamiento urbano para la satisfacción del usuario final.

#### **1.5. Limitaciones**

Dentro de las limitaciones encontradas durante el desarrollo de la investigación tenemos a la escasa información documentada respecto a programas de viviendas del Estado, así como la desconfianza en las empresas inmobiliarias y entidades bancarias al momento de solicitar información respecto a los proyectos de viviendas que vienen desarrollando en la ciudad de Tarapoto.

---

## CAPITULO II: MARCO TEORICO

La vivienda es habitada por diferentes personas y por las culturas que ellas mismas implantan, pues tales culturas forman parte de sus vidas, proveen identidad a los residentes y son transmitidas de esta manera a la vivienda. El valor de una vivienda puede ser creado, mantenido, modificado o destruido por la interacción de cuatro grandes factores, los mismos que motivan las actividades de los seres humanos; estos factores son: los ideales y los estándares sociales, los ajustes y cambios económicos, las leyes o políticas gubernamentales y las fuerzas físicas o naturales; y dichas influencias crean el patrón de las variables para el valor de los bienes inmuebles (Soto, 2000).

Cada factor es dinámico, combinados, son la esencia de la causa y efecto, y que entrelazados se convierten siempre en una acción cambiante que rodea e influencia en un bien inmueble. El estudio de algunos de estos factores demuestra que son multitudinarios y se encuentran siempre cambiantes.

### 2.1. Antecedentes

En la última parte del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX, la economía peruana se sustentaba en la producción agrícola y en la exportación de materias primas tales como el guano, la caña de azúcar y después el caucho. Paralelamente, las necesidades de la vida moderna llevaron al desarrollo de una incipiente industria que congregó a un naciente proletariado urbano (Ruíz, 2003).

En este panorama, en los años veinte, las ciudades se modernizaron, construyéndose grandes avenidas y se remodelaron edificios de carácter históricos; y se construyeron casas para empleados y obreros, en el caso de Lima, en las localidades del Rimac y en el puerto del Callao. En materia de vivienda social, algunas instituciones se encargaron de la construcción, alquiler y supervisión de la higiene de las viviendas en los sectores de menos recursos. El programa de Barrios Obreros patrocinado por la Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Fomento, entre los años 1936 y 1939, construyó cuatro conjuntos habitacionales ubicados en terrenos de zonas de expansión urbana de la ciudad (Ruíz, 2003). Estos conjuntos de viviendas crecieron, no obstante, del equipamiento necesario y sin contar con un sistema que los integre plenamente a la ciudad.

Esta experiencia, aunque limitada, fue uno de los primeros aportes estatales destinados a abordar el problema de la vivienda. Sin embargo, debido a que no se trató de una respuesta integral, no consiguió influir directamente en la solución del problema de la vivienda.

Su gran acogida tuvo como inconveniente su limitada oferta respecto del número de beneficiarios y costos. En los años posteriores, la construcción de nuevas viviendas destinadas a obreros fue sobre todo producto de la presión social.

Los cambios políticos y económicos, tanto nacionales como internacionales de la segunda guerra, favorecieron la concentración poblacional en las ciudades capitales, lo que originó un acelerado proceso de migración entre los años 40 y 60. Uno de los productos principales de este fenómeno fue la aparición de barriadas (Ruíz, 2003).

A partir de la segunda mitad de los años 40 las barriadas se concentran en dos ubicaciones preferenciales: los cerros que bordean el centro de la ciudad al noreste y las márgenes del Rímac al este. Esta elección se produce por dos factores determinantes como: el valor de los terrenos y la proximidad a zonas de actividad (Jean-Claude, 1991).

El tema de las barriadas en el Perú es necesario comprenderlo en forma específica debido a la cantidad de habitantes que tienen y al fuerte grado de cohesión social que se ha presentado históricamente en cada una de estas. Las barriadas son responsables por una parte considerable del crecimiento urbano del área metropolitana y de la creciente dimensión de las ciudades peruanas en general.

Por otro lado, la fuerte presión poblacional por acceder a una vivienda cerca de las zonas de mayor actividad económica, ha generado, entre otras causas, la invasión de terrenos públicos o privados por parte de la población sin control real de la autoridad, que más bien ha alentado esta iniciativa como una solución al problema de la vivienda. Estos terrenos invadidos han estado ubicados preferentemente en las márgenes de los ríos, laderas de los cerros o grandes predios baldíos periféricos a la ciudad. En 1940, la propuesta de las unidades vecinales formó parte del Programa Nacional de Vivienda de aquella época (Maquet, 1990).

En efecto, hasta mediado de la década del 50, la concepción de vivienda para sectores de bajos ingresos estaba resumida a los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado, careciendo esta oferta de manera precisa el mercado al cual quiere atender o satisfacer. Es así que se construye tanto en la periferia de la ciudad como en zonas urbanas consolidadas (Maquet, 1990).



El financiamiento de estos conjuntos habitacionales dependía en muchos casos de préstamos internacionales y el costo de las viviendas no era favorable para los sectores pobres de la sociedad. A inicios de la década del 60 se plantearon los primeros diseños en torno al enfoque del problema de la vivienda en el país, las necesidades del público usuario y el rumbo que debían tener las políticas de vivienda del Estado (Maquet, 1990).

En esos años los gobiernos tenían dos propuestas diferenciadas con respecto al problema de la vivienda:

- Para los sectores de bajos recursos, el asistencialismo y la construcción de unidades de vivienda de bajo costo.
- La introducción de programas de viviendas para sectores medios a través del financiamiento vía el Sistema Mutua.

La construcción de viviendas en nuevos núcleos urbanos, prácticamente aislados de la actividad productiva, industrial y comercial, no ayudaron a solucionar el problema existente debido principalmente a que no existía trabajo cerca a estos núcleos.

A inicios de la década del sesenta, las políticas públicas de viviendas se afianzaron en la construcción de viviendas para sectores medios, favoreciendo la presencia de financieras y constructoras privadas. Paralelamente en los sectores populares se consolidaban las barriadas y obtienen servicios básicos, tales como agua y energía eléctrica.

En la década de los setenta, el Estado inicio programas de renovación urbana, destugurización y reubicación de excedentes dirigidos al mejoramiento de la vivienda.

En el periodo de 1980 – 1984 se priorizaron habitaciones para la clase media y se construyeron conjuntos habitacionales como: Torres de San Borja con 2,405 viviendas, Precursores para 921, Marbella 300 familias, Pachacamac para 4000, Limatambo 2467, Santa Rosa 4000, Naranja 2142, en Lima Metropolitana (Jesús, 2005).

Con la creación del Banco de Materiales, en los ochenta, se inició un periodo de crecimiento del sector inmobiliario popular. El préstamo en materiales, sobre todo para el mejoramiento de vivienda fue una de las primeras iniciativas estatales destinada al mejoramiento de la vivienda de los sectores de bajos recursos.

A diferencia de la Constitución de 1979, la de 1993 no reconoce el derecho a la vivienda como una necesidad básica de la persona, y restringió el concepto de políticas públicas. En ese contexto,



el financiamiento para la vivienda estatal priorizo a los sectores medios. Sin embargo, el Banco de Materiales siguió prestando apoyo a nivel nacional para la autoconstrucción pero en menor escala que en la década anterior. El Plan Nacional de Vivienda aprobado en el 2003 realiza un diagnóstico exhaustivo del problema de la vivienda y plantea una gama amplia de posibles soluciones. Reconoce como patrones de ocupación del suelo residencial, la invasión, la formalización y la urbanización progresiva. Con relación al financiamiento habitacional, señala como objetivos:

- Lograr un mayor flujo de recursos financieros para apoyar la adquisición, construcción y mejoramiento habitacional.
- Disponer mecanismos de apoyo estatal para la población de menores ingresos en su esfuerzo por adquirir una vivienda de interés social prioritario, la construcción en sitio propio o el mejoramiento de su vivienda.

En el marco de este Plan Nacional, el Banco de Materiales tiene en la actualidad los siguientes programas: De apoyo a la autoconstrucción de viviendas, De Vivienda Progresiva y De Vivienda Básica. Los tres programas indirectamente pueden servir para el mejoramiento de la vivienda, pero el segundo contempla de manera explícita que los préstamos que se otorgan pueden ser empleados para la construcción de núcleo básico de material noble (30m<sup>2</sup>), módulos de material liviano (18m<sup>2</sup>), ampliación y/o mejoramiento de la vivienda (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2007). El programa MIVIVIENDA, por su lado, centrado en sectores medios, ha permitido un crecimiento significativo del sector construcción. El financiamiento de estas obras es posible gracias a que se establece con los bancos un fondo de garantía.

Así mismo se tiene los dos programas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como son Techo Propio y los préstamos BANMAT.

## 2.2. Vivienda y Calidad de Vida

La vivienda denominada como el espacio doméstico en un sentido arquitectónico y antropológico como el espacio físico que tiene la condición de albergue, dejando de lado las significaciones y las expresiones de quienes la construye (Espinosa, 2011).

En el ámbito internacional el acceso a la vivienda adecuada y digna forma parte de la agenda de la ONU y ha sido considerado entre los Objetivos de Desarrollo del Milenio (2000) y en el Programa UN-HABITAT (2002) (UNICEF, 1981). Lo cierto es que el acceso a la vivienda adecuada y digna

es un tema fundamental para lograr la sustentabilidad integral; entendida como una categoría que implica tres dimensiones necesarias para lograr el desarrollo equitativo de los territorios; ambiental, económica y social (Díaz, 2005).

### 2.3. Las Viviendas Sociales

Podemos definir a la vivienda de interés social como una herramienta que busca disminuir la pobreza y la miseria y poder brindar una mejor calidad de vida a los propietarios.

La vivienda de interés social en el país es un problema de tipo de derecho, por lo que es fundamental diferenciar los derechos según su naturaleza; los derechos civiles y políticos que exigen un compromiso del Gobierno y son de aplicación inmediata (Córdova, 1958).

Por su parte, los derechos económicos, sociales y culturales, como el caso de la vivienda, no son exigibles de inmediato como sí lo son los derechos civiles y políticos sino que son de exigibilidad gradual, porque las obligaciones estatales correlativas son positiva o de acción, y están sometidas a la condición que las autoridades reúnan los recursos necesarios para poder darles cumplimiento.

En este sentido, el cumplimiento implica de políticas públicas graduales a fin de alcanzar paulatinamente la cobertura total de viviendas sociales (Córdova, 1958).

En la década de los ochenta se crea el Banco de Materiales, iniciándose un periodo de crecimiento del sector inmobiliario popular. El préstamo en materiales, sobre todo para el mejoramiento de la vivienda fue una de las primeras iniciativas estatales destinada al mejoramiento de la vivienda de los sectores de bajos recursos.

El 15 de Enero de 1998 mediante Ley N° 26912 denominada “**LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO DE LA POBLACIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA DE VIVIENDA Y FOMENTO DEL AHORRO, MEDIANTE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO CON PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO**” se crea el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA (Fondo MIVIVIENDA, 2014), teniendo como objeto, dedicarse a:

- La promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente de interés social.
- La realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.

- La participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

El 01 de Enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA, se convierte en Sociedad Anónima (S.A.).

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, publicado el 25 de junio del 2008, se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas (Fondo MIVIVIENDA, 2014).

A partir de la promulgación de esta Ley que crea el Fondo MIVIVIENDA, en estos últimos 15 años se ha comenzado con la inversión pública y privada en el sector construcción específicamente en viviendas a través de programas sociales como Techo Propio, Mi Vivienda, Mi Barrio, etc., siendo el soporte de estos programas sociales la creación del subsidio familiar (Bonos), el cual es un aporte estatal en dinero o en materiales de construcción, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo a restitución por parte de este, que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de su vivienda.

La política del estado en este caso se orienta a facilitar la operación del mercado a través de estrategias que faciliten la oferta de viviendas y otras que buscan hacer parte efectiva la demanda. Dentro de estas estrategias se tiene la eliminación de barreras a la entidad y a la optimización de la estructura de costos de las mismas. Por otro lado, es fundamental el Marco Normativo en lo concerniente a la tenencia de los predios y los trámites legales de la vivienda como son la titulación, licencias de construcción, entre otros.

En términos generales la política de vivienda de interés social está asociada a la eficiencia y acceso a la calidad de los servicios, en donde el Estado entrega competencias a los municipios, por ser estos los que cuentan con información más oportuna sobre las necesidades de la población y la manera que se pueden enfrentar los problemas asociados (Santistebán, 2005).

En particular se espera que el Estado continúe con su política de vivienda de interés social; que ayude a cerrar la brecha frente a la tenencia de vivienda y que proporcione vivienda digna y de calidad. Por último se debe tener en cuenta que tanto las entidades privadas como públicas que

ofrecen viviendas de interés social deben tener una clara concepción de las Normas, Especificaciones Técnicas y Calidad esperada en las viviendas.

## **2.4. Factores en el Mercado Inmobiliario**

### **2.4.1. Factor Económico**

La tierra es una entidad física con derechos de propiedad inherentes que pueden restringirse legalmente para bien de la sociedad. La tierra también constituye una fuente importante de riqueza que, en términos económicos, puede medirse en dinero o en valor de intercambio. La tierra y sus productos sólo tienen un valor económico cuando se convierten en bienes o servicios útiles y deseables y que sean pagados por los consumidores (Appraisal, 2002). Las fuerzas económicas que incluyen los recursos y esfuerzos del hombre para lograr sus ideales sociales, están integrados a factores tales como: los recursos naturales, su cantidad, calidad, localización y grado de uso, tendencias comerciales e industriales, tendencias de los empleos y niveles de salarios, disponibilidad de dinero y créditos, niveles de precios, tasas de interés e impuestos, todos los factores que infieren directa o indirectamente sobre el poder de compra (Michelle, 2008).

### **2.4.2. Factor Social y Cultural**

El uso de la tierra y la distribución de los derechos ha sido motivo de creciente preocupación para la sociedad moderna. La cantidad de tierra disponible es fija. Por lo mismo, entre mayor sea la demanda de tierra, mayor será la presión para que esta sea utilizada más eficientemente. Frecuentemente surgen conflictos entre grupos que sostienen puntos de vista diferentes sobre el uso apropiado de la tierra. Quienes consideran que la tierra es un recurso que debe ser compartido por todos, desean preservar el paisaje de la tierra y sus importantes funciones ecológicas. Otros ven la tierra principalmente como un bien comercial. Consideran que los intereses de la sociedad quedan mejor atendidos mediante una tenencia privada y sin restricciones (Appraisal, 2002).

Ambos puntos de vista cuentan con un fundamento legal. Como recurso, se protege a la tierra para el bien de la sociedad. Como bien comercial, se reglamenta su tenencia, uso y disposición para impedir una violación de los derechos individuales. Además de esos puntos de vista, existen factores tales como: el crecimiento o decrecimiento de la población, los cambios de densidad

poblacional, los cambios de la composición numérica de la familia, la distribución geográfica del nivel social, actitudes hacia las actividades educacionales y sociales y actitudes hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad, que deben tomarse en cuenta para evaluar un inmueble (Muñoz Hernández, 2008). Este crecimiento de la población y las demandas insatisfechas de la población por parte el Estado genera conflictos sociales, dificultando el normal desarrollo de la región.

### **2.4.3. Factor Legal o Político**

El uso de la tierra se deriva de los mandatos de una sociedad organizada. En países donde la propiedad y el comercio de la tierra no son libres, el gobierno frecuentemente controla el uso de la tierra. En economías de libre mercado, el uso de la tierra se reglamenta dentro de un marco de leyes. Para comprender cómo funcionan las diversas fuerzas que afectan la tierra, es indispensable reconocer el papel que la ley desempeña (Appraisal, 2002). Las actitudes culturales, políticas, gubernamentales y económicas de una sociedad, se ven reflejadas en sus leyes. La abogacía no se enfoca en las características físicas de la tierra, sino en los derechos y en las obligaciones asociadas con los diversos intereses que se relacionan con ella. El concepto básico de la propiedad privada permite un uso libre siempre y cuando no se lesionen en forma irrazonable los derechos de otras personas.

Los aspectos legales que han sido de un interés especial para los valuadores, incluyen derechos de servidumbre, reglamentación sobre accesos al terreno, restricciones sobre su uso y el registro y transferencia de títulos de propiedad. Además deben estar familiarizados con las leyes locales y estatales, ya que estas son las que inicialmente afectan la tierra. Las leyes del gobierno creadas por factores políticos son: las leyes de zonificación, los reglamentos de construcción, reglamentos de tránsito, control de arbitrios, préstamos hipotecarios del gobierno, política monetaria que afecte el libre uso del bien raíz.

### **2.4.4. Factor Físico o Geográfico**

El estudio de la ubicación del inmueble requiere consideración de sus diversas características físicas y cómo estas características se combinan en un área específica. Cada inmueble es único y su ubicación es un atributo muy importante. La utilidad del inmueble y la forma en que mejor

puede disponerse de ella se ven reflejadas significativamente por sus características físicas, ubicación, y otras consideraciones afines que en términos generales, se conocen como geografía (Appraisal, 2002). La actividad inmobiliaria es una actividad fuertemente relacionada a la inversión, donde generalmente se mueven grandes volúmenes de dinero, tiempo, recursos e información.

Este grado de complejidad hace particularmente importante la correcta toma de decisiones. La evaluación de proyectos, entendida como una potente herramienta para generar información respecto de la factibilidad de un proyecto en particular, y en alguna medida también para predecir el futuro del mismo, es una técnica básica e indispensable. En la industria inmobiliaria existe una tendencia a imitar los buenos proyectos de la competencia o simplemente a seguir los mercados exitosos sin hacer evaluaciones previas que señalen diferentes alternativas de acción. Existen ejemplos de cómo esta estrategia ha tenido desastrosos finales, puesto que no coincide con la evolución del mercado. La evaluación de proyectos inmobiliarios debe entenderse como una disciplina que traduzca la visión o intuición del empresario en algo concreto, tangible y alcanzable y su objetivo es facilitar la formulación y materialización de proyectos que resulten rentables o bien, descartar los que resulten menos beneficiosos. Lo anterior conlleva forzosamente la aplicación de criterios que provienen del campo de la ingeniería, la economía y la administración, así como de otras profesiones y actividades que tengan que ver con la industria inmobiliaria. Un proyecto de inversión se puede describir como un plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, podrá producir un bien o un servicio, útil al ser humano o a la sociedad en general (Borrero, Téllez y otros, 2009).

Existen cuatro estudios fundamentales con los que se puede describir cualquier idea de inversión:

- Estudio de mercado
- Estudio técnico
- Estudio financiero
- Estudio de organización



Existen diversas técnicas de análisis que van desde las matemáticas financieras hasta los modelos de simulación y pronósticos, y es una ardua tarea que deberá ser llevada a cabo por un equipo de especialistas en la materia. La evaluación de proyectos inmobiliarios es compleja puesto que involucra altos montos de inversión, difíciles variables que explican el comportamiento del consumidor y largos procesos de financiamiento y construcción (Arceo, 2002).

---

## CAPITULO III: ANALISIS DEL ENTORNO

### 3.1. Análisis del Entorno Indirecto – Macro Entorno

Luego de la caída del Muro de Berlín el 9 de noviembre de 1989; el mundo se transformó con el surgimiento de una serie de economías emergentes. Al mismo tiempo, a inicios de 1990, el conjunto de redes de comunicación descentralizadas creadas en 1969 se transformaba gracias a la aparición del protocolo mundialmente conocido como *World Wide Web (WWW)* dándole verdadero carácter al concepto de globalización que comenzaba a tomar fuerza en ese entonces.

Por otro lado, el nacimiento de la Unión Europea el primero de noviembre de 1993, agrupando a 27 estados europeos, dio origen a un bloque económico que paulatinamente se colocaría como una fuerza predominante en Europa y el mundo. Finalmente, la República Popular China comenzó a ver los beneficios de su política de transformación, impulsada en los años setenta; dio un impulso definitivo que ocasiono que en 1992 el gigante asiático despertara con un crecimiento de Producto Bruto Interno (PBI) (Jorge Castañares, 2010).

Tras el fuerte crecimiento especulativo que se vivió con la llamada nueva economía y las empresas “**punto com**”; vino posteriormente una crisis aguda, lo que originó la llamada “burbuja tecnológica”.

El estallido de la “burbuja tecnológica”, a finales de la década de los noventa, así como el “sentimiento de vulnerabilidad” que generaron los atentados terroristas del 11 de Setiembre del 2001, provocaron una fuga de capitales en la búsqueda de oportunidades de inversión con mayor seguridad como los Bienes Raíces. Durante este periodo y alimentado por la necesidad de seguridad y el fácil acceso al crédito se produjeron grandes inversiones inmobiliarias en todos los países industrializados con excepción de Japón, el cual sufrió su propia “burbuja inmobiliaria” en la década de los noventa (Jorge Castañares, 2010).

Es durante este periodo y alimentado por la necesidad de seguridad y el fácil acceso al crédito que se producen grandes inversiones inmobiliarias institucionales y familiares apalancadas, en varios países industrializados.



El incremento en los precios en el sector inmobiliario que había sido espectacular entre los años 2001 y 2005 se frenó de forma abrupta en el año 2006, generando un inusitado crecimiento en la cartera vencida de créditos hipotecarios, incremento de la morosidad; lo que generó que los inversionistas, bancos, calificadores de riesgo y gobiernos advirtieran inconsistencias en la valoración del riesgo del sector inmobiliario (Jorge Castañares, 2010).

Fue a finales del año 2007 que la crisis inmobiliaria originó el endurecimiento de las políticas de cobro de los créditos hipotecarios; como la cancelación de líneas de crédito tanto para compradores como desarrolladores del sector inmobiliario; esto redujo de manera acelerada la demanda de inmuebles, al mismo tiempo que las entidades financieras intentaban recuperar sus capitales; lo que originó una fuerte sobreoferta en el mercado, desplomando los precios y llevando al colapso a todo el sector inmobiliario (Jorge Castañares, 2010).

En setiembre del 2008, estalla una crisis de magnitud histórica en los Estados Unidos de Norteamérica, generando inestabilidad en las Bolsas de Valores y la desaceleración económica del mundo entero.

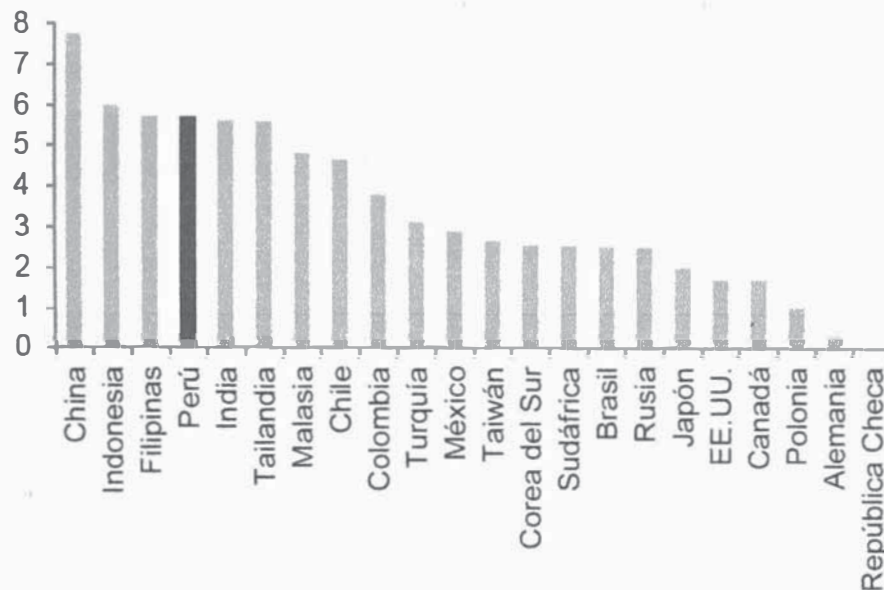
Ante un entorno internacional incierto y un crecimiento económico errático resulta indispensable que los países y sus gobiernos reactiven sus motores internos; y uno de los cuales es precisamente el sector inmobiliario, pero, para reactivarlo es necesaria su reinvención.

Durante los últimos meses del 2014 a nivel mundial creció la incertidumbre respecto al retiro del estímulo monetario en los EE.UU. y los impactos que generarían, sumados a una desaceleración mayor a la prevista en China. Todas las economías emergentes, así como las de la región; incluida la economía peruana han sufrido una serie de shocks extremos como: menores términos de intercambio, ajuste a la baja en las perspectivas de crecimiento de socios comerciales, aumento de los costos de financiamiento, salida de capitales y depreciación de sus monedas (Ministerio de Economía y Finanzas, 2013).

Todo este escenario generó la reducción de las expectativas de crecimiento e inversión en los diferentes países de la región y el Perú no es la excepción.

**Figura N° 01:**

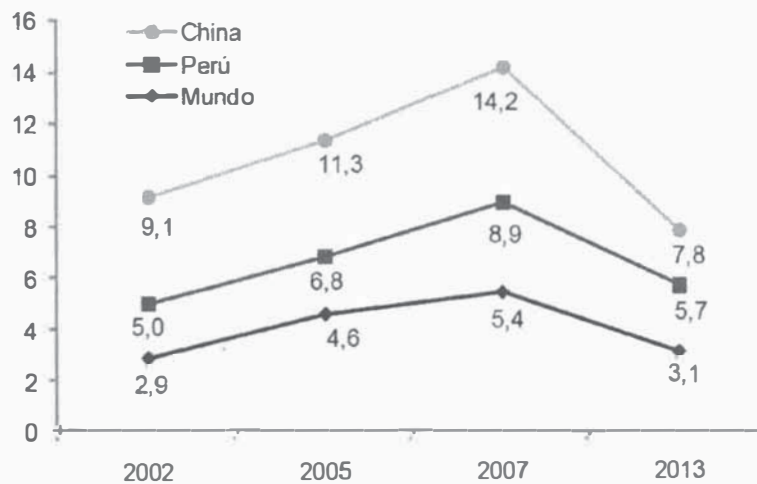
PBI Mundial 2013: Principales países emergentes/avanzados (Var % anual)



FUENTE: Ministerio de Economía y Finanzas – Marco Macroeconómico Multianual: 2013.

**Figura N° 02:**

PBI del Perú 2013 (Var. % anual)



FUENTE: Ministerio de Economía y Finanzas – Marco Macroeconómico Multianual: 2013.

A pesar de los recortes en las previsiones de crecimiento global, los indicadores adelantados evidenciarían un mayor dinamismo en los próximos trimestres, y el consenso espera que para el 2014 un mayor avance mayor al de del 2013. Así mismo se tiene que los precios de los metales y

productos agrícolas fueron a la baja, aunque se mantienen altos en términos históricos; mientras que el petróleo registra una tendencia creciente (Ministerio de Economía y Finanzas, 2013).

**Cuadro N° 01:**

Crecimiento mundial y términos de intercambio (Var. % anual)

	Prom.		MMM 2014-2016				MMM Revisado			
	2000-2011	2012	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
<b>PBI Mundo</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>
Estados Unidos	1,9	2,8	1,7	2,6	3,0	3,0	1,5	2,6	3,0	3,0
Zona Euro	1,4	-0,6	-0,5	0,8	1,2	1,4	-0,8	0,2	0,8	1,4
China	10,2	7,8	8,0	8,0	8,0	8,0	7,5	7,5	7,5	7,5
<b>PBI Socios Comerciales</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>
<b>Términos de intercambio</b>	<b>4,4</b>	<b>-4,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,7</b>	<b>-4,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>
<b>Precios de Exportaciones</b>	<b>12,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,5</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>
Cobre (cUS\$/libra)	210	361	330	320	310	300	325	300	295	290
Oro (US\$/onza troy)	669	1 670	1 475	1 450	1 425	1 400	1 380	1 300	1 300	1 300
Plomo (cUS\$/libra)	60	94	95	95	95	95	95	95	95	95
Zinc (cUS\$/libra)	77	88	86	86	86	86	86	86	86	86
<b>Precios de Importaciones</b>	<b>7,3</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>
Petróleo (US\$/barril)	57	94	95	95	98	100	98	100	103	105
Trigo (US\$/TM)	175	276	280	278	275	270	268	266	265	265
Maíz (US\$/TM)	123	273	273	250	245	240	270	250	245	240

FUENTE: Ministerio de Economía y Finanzas – Marco Macroeconómico Multiamual: 2013.

Si bien el escenario base contempla una recuperación de la economía global, de 2.8% en el 2013 a 4.0% en el 2016, aún prevalecen importantes riesgos a la baja. En los EE.UU., el retiro anticipado y desordenado del estímulo monetario generaría serias consecuencias en la economía mundial. En la Zona Euro, la recesión podría extenderse más de lo debido, incluso en los principales países de la región. En China, la desaceleración podría ser mayor a la esperada debido a los retos asociados con el cambio en el modelo económico y los esfuerzos para frenar el crecimiento del crédito en el sector no tradicional. Así mismo la probabilidad de una mayor desaceleración de las economías emergentes se ha incrementado, teniendo en cuenta los riesgos de un menor crecimiento potencial, condiciones externas débiles, desaceleración y encarecimiento del crédito, en especial si el recorte del estímulo monetario en los EE.UU. genera fuertes incrementos en las tasas de interés y reversiones en los flujos de capitales (Ministerio de Economía y Finanzas, 2013). En los últimos meses, no solo la economía peruana sino toda la región de Latinoamérica y los mercados emergentes han sufrido una serie de shocks externos como:

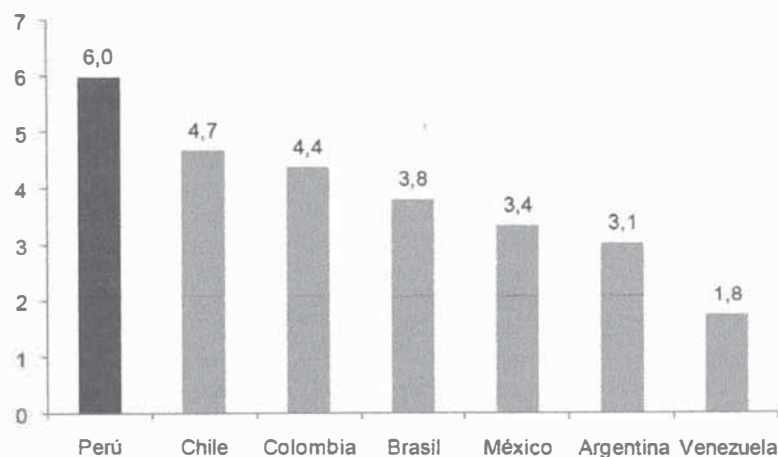
- Menores términos de intercambio.

- Ajuste a la baja en las perspectivas de crecimiento de socios comerciales.
- Aumento de los costos de financiamiento.
- Salida de capitales y depreciación de las monedas.

Durante el 2013, el crecimiento de la economía peruana se mantuvo a la baja de 6,0% a 5,5%, debido principalmente al deterioro del entorno internacional. De acuerdo a las proyecciones del Ministerio de Economía y Finanzas entre los años 2014 – 2016, el Perú continuará liderando el crecimiento en la región aunque crecerá a un ritmo más moderado entre 5,8% - 6,3%; debido a un entorno internacional menos favorable como: menor crecimiento de los socios comerciales, mayor caída de los términos de intercambio y costos de financiamiento más altos (Ministerio de Economía y Finanzas, 2013).

**Figura N° 03:**

PBI América Latina 2013 – 2016 (Var. % anual promedio)



*FUENTE: Ministerio de Economía y Finanzas – Marco Macroeconómico Multianual: 2013.*

**Cuadro N° 02:**

**Huelga de Trabajadores del Perú – Sector Privado (1970 – 2013)**

AÑOS	HUELGAS	TRABAJADORES COMPRENDIDOS	HORAS - HOMBRE PERDIDAS
1970	345	110 000	5 781 854
1971	377	101 415	10 881 952
1972	409	130 843	6 331 012
1973	788	418 251	15 688 686
1974	570	302 737	13 413 036
1975	779	617 120	20 200 428
1976	440	258 101	6 822 220
1977	234	408 461	6 543 350
1978	304	1 398 387	38 144 734
1979	653	841 144	13 410 735
1980	739	481 484	17 918 880
1981	871	856 915	19 973 932
1982	809	572 263	22 750 879
1983	643	785 545	20 300 000
1984	509	694 234	14 081 764
1985	579	237 895	12 228 220
1986	648	249 374	16 867 444
1987	720	309 407	9 067 930
1988	814	693 252	38 274 800
1989	667	208 235	15 223 168
1990	613	268 234	15 067 880
1991	315	180 728	8 680 888
1992	219	114 656	2 319 379
1993	151	41 474	2 167 764
1994	188	62 940	1 936 647
1995	102	28 182	1 048 753
1996	77	36 242	1 399 888
1997	66	19 196	319 414
1998	58	17 333	323 168
1999	71	52 080	724 260
2000	37	5 280	181 691
2001	40	11 050	488 930
2002	64	22 825	912 648
2003	68	37 323	681 362
2004	107	29 273	582 328
2005	65	19 022	478 738
2006	67	19 585	448 584
2007	73	48 088	2 216 520
2008	63	34 011	1 520 960
2009	99	36 114	1 452 468
2010	83	30 606	1 279 380
2011	84	28 770	1 799 418
2012	89	25 845	1 878 690
2013	94	28 736	1 573 202

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo / OGETIC / OFICINA DE ESTADISTICA.



Cuadro N° 03:

Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado por años, según actividad económica.

ACTIVIDAD ECONOMICA	HUELGAS												TRABAJADORES COMPRENDIDOS												HORAS - HOMBRE PERDIDAS											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
CULTURA, DEPORTE, RECREACION Y TURISMO	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
INDUSTRIAS MINERAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
COMERCIO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TRANSPORTE, ALBERGUE Y SERVICIOS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ACTIVIDADES FINANCIERAS, DE SEGUROS Y SERVICIOS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ACTIVIDADES DE SERVICIOS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL  
UNIDAD DE POSGRADO

ACTIVIDAD ECONOMICA	HUELGAS										TRABAJADORES COMPRENDIDOS										HORAS - HOMBRE PERDIDAS									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA	2	1	3	1	1	1	2	2	2	601	887	2 480	250	182	115	225	6 403	12 603	19 346	27 360	1 280	5 006	6 220							
MINERIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485	-	36	119	-	2 037 222	1 619 624	1 676 782	613 640	280	204	-							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	78	78	33	35	30	33	33	33	33	61 676	28 135	28 877	14 377	16 618	8 849	82 148	26 037 222	1 619 624	1 676 782	1 338 808	1 338 808	1 034 088	1 034 088							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	8	8	23	23	24	18	28	28	28	1 087	612	1 242	6 730	2 863	8 288	6 248	26 200	48 085	266 676	241 852	228 816	328 634	328 634							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	3	2	2	5	2	2	2	2	2	160	913	228	2 463	938	279	150	9 776	6 162	1 588	53 246	38 160	2 826	1 520							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	5	4	4	4	4	5	5	5	5	233	577	1 325	533	282	250	482	23 782	7 049	31 360	20 340	33 436	3 520	18 576							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688	96	1 031	1 737	-	-	-	6 286	1 520	91 456	41 628							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	13	3	8	4	8	8	8	8	8	2 728	828	1 927	2 721	828	1 028	347	87 022	9 078	38 472	88 864	83 456	88 864	18 084							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	5	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	72	262	1 378	64	-	-	-	1 820	4 632	28 852							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	2	-	-	-	-	-	-	-	-	102	57	-	-	64	320	324	600	1 200	-	-	512	10 024	13 260							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	4	1	4	5	3	12	7	7	7	206	341	652	1 683	655	1 555	771	4 632	8 162	93 088	23 612	28 696	29 634	27 030							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53	143	520	1 34	34	15	607	404	1 144	4 160	544	100	31 344								
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103	285	22	-	4 085	1 520	-	408	1 678	-	-	439 154	82 562							
INDUSTRIA Y CONSTRUCCION DE BIENES DURABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	223	-	46	70	-	-	-	3 382	-	18 238	2 088							
TOTAL	78	83	64	68	64	68	64	64	64	68 809	64 679	161 615	28 688	34 778	28 845	28 778	23 814 085	1 688 408	1 688 408	1 678 808	1 688 408	1 688 408	1 688 408							

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo / OGETIC / OFICINA DE ESTADISTICA.

**Cuadro N° 04:**

Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado, según actividad económica (2013).

ACTIVIDAD ECONOMICA	HUELGAS		TRABAJADORES COMPRENDIDOS		HORAS - HOMBRE PERDIDAS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA Y SILVICULTURA	2	2,13	225	0,84	6 720	0,43
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	33	35,11	12 144	45,42	1 057 074	67,19
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	28	29,79	6 388	23,89	269 400	17,12
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	2	2,13	190	0,71	1 520	0,10
CONSTRUCCIÓN	2	2,13	482	1,80	10 576	0,67
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR, REPARACIÓN VEHICULOS AUTOMOTORES	3	3,19	1 737	6,50	41 688	2,65
TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	8	8,51	847	3,17	18 008	1,14
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	1	1,06	1 374	5,14	30 856	1,96
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES, Y DE ALQUILER	1	1,06	334	1,25	13 360	0,85
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	7	7,45	771	2,88	27 688	1,76
ENSEÑANZA	2	2,13	601	2,25	31 344	1,99
SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD	3	3,19	1 567	5,86	62 952	4,00
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES	2	2,13	76	0,28	2 016	0,13
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>	<b>100,00</b>	<b>28 736</b>	<b>100,00</b>	<b>1 573 202</b>	<b>100,00</b>

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo / OGETIC / OFICINA DE ESTADISTICA.



Cuadro N° 05:

Huelga, trabajadores comprendidos y horas-hombre pérdidas en el sector privado por años, según actividad económica.

CATEGORIAS ECONÓMICAS O ZONAS DE TRABAJO	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN EL COMERCIO	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LOS SERVICIOS	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA AGRICULTURA	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA CONSTRUCCION	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA MINERIA	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA ENERGIA	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA COMERCIALIZACION	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA TRANSPORTACION	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA SALUD	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA EDUCACION	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA CULTURA	EMPLEADOS QUE TRABAJAN EN LA INDUSTRIA DE LA RECREACION	OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS	TOTAL		
																ABSOLUTO	%	
<b>AREQUIPA</b>																		
Huelga																	10	0,64
Trabajadores Comprendidos																	770	0,05
Horas - Hombre perdidas																		
9 DE MARZO																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	68	0,08
Horas - Hombre perdidas																	1.232	0,09
<b>CAJAMARCA</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	2	2,13
Horas - Hombre perdidas																	272	1,02
<b>CUZCO</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	8.704	0,55
Horas - Hombre perdidas																		
<b>HUACAYBANI</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	2	2,13
Horas - Hombre perdidas																	516	1,93
<b>PIURA</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	8.082	0,51
Horas - Hombre perdidas																		
<b>TACNA</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	2	2,13
Horas - Hombre perdidas																	516	1,93
<b>TUMBES</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	8.082	0,51
Horas - Hombre perdidas																		
<b>UCAYALI</b>																		
Huelga																		
Trabajadores Comprendidos																	9	0,03
Horas - Hombre perdidas																	260	0,02
<b>TOTAL</b>																		
Huelga																	94	0,04
Trabajadores Comprendidos																	2028	0,05
Horas - Hombre perdidas																	127302	1,05

FUENTE: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo / OGETIC / OFICINA DE ESTADISTICA.

## 3.2. Análisis del Entorno

La construcción y la infraestructura son sectores básicos de cualquier economía y está demostrado su impacto en la generación de empleos y crecimiento económico sostenido; sin embargo, los problemas de financiamiento y el generalizado nivel de desconfianza hacen que los recursos públicos tarden en ejercerse y por ende es prioritario que el sector inmobiliario en su conjunto busque alternativas de inversión que garanticen su recuperación y crecimiento.

En este sentido nuestro país tiene una posición privilegiada que debemos y podemos aprovechar si construimos nuevos paradigmas y reinventamos el sector para beneficio de todos.

En el año 2010, la venta de viviendas registro un crecimiento del 12.8%, luego de la desaceleración en el 2009. Esta recuperación se ha dado en un entorno de fuerte expansión de la actividad, generación de empleo formal, una mayor confianza del consumidor y condiciones de financiamiento que se mantuvieron atractivas. La mayor demanda de viviendas continuó concentrándose en los sectores de mayores ingresos que concentraron el 83% de participación en las ventas (BBVA Continental, 2011).

Se estima que las ventas de viviendas mostraran un mayor dinamismo y podrían ubicarse en niveles cercanos a los observados en el año 2010, debido a:

- Crecimiento constante de la demanda efectiva de viviendas.
- Condiciones atractivas de financiamiento hipotecario (tasas estables y mayores plazos).
- Dinamismo y fortaleza de la economía del país.

Se destaca el dinamismo de los proyectos de viviendas multifamiliares y complejos habitacionales dirigidos a los segmentos de menores recursos, debido al apoyo del Gobierno a los programas estatales de viviendas a familias con menores recursos, a través de créditos **Mi Vivienda**, **Techo Propio**, **Banco de Materiales**. Este año no sería la excepción ya que los proyectos con mejor comportamiento estuvieron dirigidos a los sectores medios bajos.

Los precios en los distritos de clase media son los que vienen registrando un mayor dinamismo debido a que la mayor parte de la demanda insatisfecha se encuentra en viviendas orientadas a dichos hogares.

Algunos factores apuntan que el ritmo de aumento continuara, estos factores son:

- Mayor precio de los terrenos por falta de espacios.
- El alza de los precios de los materiales de construcción debido a la tendencia creciente en la cotización internacional del acero.
- La elevación de los salarios en el sector construcción debido a la insuficiente mano de obra calificada.
- Mayor capacidad adquisitiva de la población.

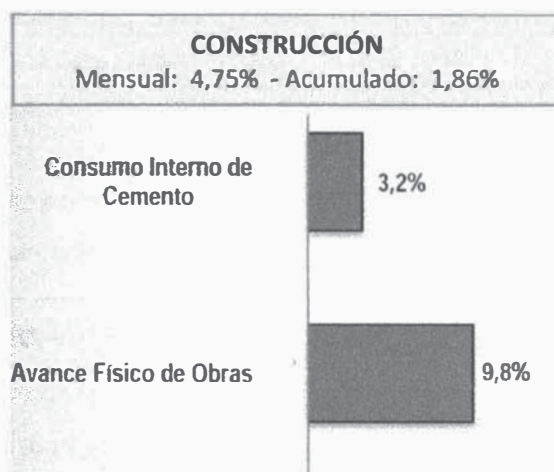
Debemos ser muy claros, el mundo está atravesando por la mayor crisis económica global de la que se tenga memoria hasta el momento, estamos en una recesión de tal magnitud que representa el fin de una era económica y que demanda el planteamiento de un nuevo orden económico mundial. Para el futuro inmediato se presenta una visión de cautela, análisis profundo, paciencia y presencia constante en el mercado. Es tiempo de invertir en el Perú, de apostarle a la consolidación de la nación que queremos (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

El Panorama Económico Nacional para el mes de mayo del 2014 presentó cifras estables de crecimiento. La Producción Nacional registró un crecimiento de 1.84%, contabilizando 58 meses de crecimiento continuo, sustentado por el desenvolvimiento positivo de la mayoría de los sectores. La actividad productiva del país registró una variación positiva de 3.57%. El Sector Construcción creció 4.75%, reflejado en el mayor consumo interno de cemento en 3.22%; y la inversión del avance físico de obras aumentó en 9.81%. El crecimiento del consumo interno de cemento es explicado por el mayor ritmo de obras de infraestructura vial, centros comerciales, centros empresariales, ampliación de recintos universitarios, entidades de salud; infraestructura portuaria; asimismo continuó la construcción de casas, condominios y edificios para viviendas; el empleo en el Sector Construcción en Junio del 2014 presentó un crecimiento del 7.35% (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

El avance físico de obras creció en 9.81%, ante la mayor inversión pública en construcción, especialmente en infraestructura vial de carreteras y puentes tanto en los gobiernos regionales como en el gobierno nacional. Los gobiernos regionales que realizaron obras fueron el de Lima, Arequipa, Junín y Puno. En Lima destacan los proyectos de infraestructura vial, especialmente en el rubro de transporte, como la construcción de la vía Costa Verde-Costanera Tramo-Callao. En Arequipa, figuran la construcción de la vía Troncal Interconectora (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

**Figura N° 04:**

Producción Nacional 2013 – Sector Construcción



*FUENTE: Informe Técnico N° 07 – Julio 2014 – Ministerio de Economía y Finanzas. Visita 28/07/2014.*

Entre las obras del Gobierno Nacional figuran las realizadas por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones en los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna con la construcción y mejoramiento de la carretera Camaná - desvío Quilca – Matarani – Ilo - Tacna. En el departamento de Lima con la rehabilitación y mejoramiento de la carretera Huaura-Sayán-Churín y la carretera Lima-Canta-La Viuda-Unish. Asimismo el precio del barril de petróleo para junio de 2014 fue de \$ 105.242 y el tipo de cambio bancario para junio de 2014 fue de 2.795.

Es importante señalar que el Despacho Nacional de Cemento en Junio del año 2014 presenta un crecimiento del 1.51%. En resumen, el comportamiento de los indicadores presentados a junio del año 2014, permiten señalar que seguirán estables (Fondo MIVIVIENDA, 2014).

**Cuadro N° 06:**

PERU: Principales indicadores económicos (Julio 2014).

Actualizado con información disponible hasta el 16 de julio de 2014	2014						ACUMULADO 2014
	1er. Trimestre			2do. Trimestre			
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	
PBI Nacional <sup>(1)</sup> =	4.23% ↑	5.72% ↑	4.91% ↑	2.01% ↑	1.84% ↑	ND	3.57%
Índice de Precios al Consumidor en Lima Met. <sup>(2)</sup>	0.32% ↑	0.53% ↑	0.52% ↑	0.39% ↑	0.23% ↑	0.16% ↑	2.23%
Empleo: Nacional (PEA Ocupada) <sup>(3)</sup>	1.60% ↑	2.28% ↑	2.07% ↑	0.94% ↑	0.53% ↑	0.84% ↑	1.37%
Precio del barril de Petróleo <sup>(4)</sup>	94.997 ↑	100.704 ↑	100.573 ↑	102.164 ↑	92.711 ↑	105.242 ↑	99.398 <sup>(5)</sup>
Tipo de Cambio Bancario (soles a dólares)	2.810 ↑	2.813 ↑	2.607 ↑	2.795 ↑	2.787 ↑	2.795 ↑	2.801 <sup>(5)</sup>
PBI de Construcción <sup>(1)</sup>	3.20% ↑	9.78% ↑	3.06% ↑	-8.89% ↓	4.75% ↑	ND	1.12%
IPMC: Precios de Materiales de Construcción <sup>(2)</sup>	0.23% ↑	0.49% ↑	0.18% ↑	-0.07% ↓	0.13% ↑	0.04% ↑	1.00%
Empleo: Sector Construcción (PEA Ocupada) <sup>(3)</sup>	6.20% ↑	7.00% ↑	9.00% ↑	1.80% ↑	6.27% ↑	7.35% ↑	6.20%
Despacho Nacional de Cemento - ASOCEM <sup>(1)</sup>	-3.10% ↓	3.65% ↑	3.85% ↑	-3.42% ↓	2.12% ↑	1.51% ↑	0.67%
Producción de Ladrillos <sup>(1)</sup>	-2.00% ↓	7.10% ↑	18.40% ↑	-7.50% ↓	6.70% ↑	3.70% ↑	3.90%
Créditos hipotecarios privados para vivienda <sup>(1)</sup> S/.	-2.30% ↓	1.90% ↑	8.60% ↑	-17.50% ↓	-19.30% ↓	-9.50% ↓	-3.80%

Fuente: INEI, BCRP, ASOCEM, PRODUCE, SBS, MVCS Subió ↑ Bajó ↓ Igual =  
 Elaboración: MVCS - OGEI - Unidad Estadística (1) Variación porcentual (%) respecto a igual mes del año anterior  
 Actualización: 16/07/2014 (2) Variación % en comparación del mes anterior  
 Estimado BCRP (3) Se refiere al trimestre móvil que se publica en el mes indicado  
 Estimado por OGEI (4) Petróleo West Texas Intermed. late US\$/bl. Precio promedio del mes  
 No disponible (5) Es promedio del año

\*Nota: El dato oficial es publicado por el INEI con 1 mes y medio de retraso.

FUENTE: Página Web del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Visita 28/07/2014.

Para incentivar el crecimiento del sector de construcción y como parte de las acciones gubernamentales para combatir la desaceleración, el presidente Ollanta Humala adelantó en su Mensaje a la Nación que se enviará al Congreso de la República un proyecto de ley que propone la eliminación de los casos de doble carga tributaria y que establecerá un régimen especial temporal para incentivar la construcción de viviendas y edificaciones, aumentando temporalmente la tasa de depreciación acelerada de 5% a 20% hasta el 2016.

Asimismo, se destinarán S/.500 millones para ser entregados como bono familiar y el bono de buen pagador en los programas de Techo Propio y el Fondo Mi vivienda, lo cual permitirá la construcción de 34 mil viviendas y beneficiará a 150 mil peruanos (Diario "El Comercio", 2014).

Según el Banco Central de Reserva del Perú, el PBI registró un crecimiento del 2.0 por ciento en Abril; acumulando un crecimiento del 4,0 por ciento en el primer cuatrimestre (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).



**Cuadro N° 07:**

**PERU: Producto Bruto Interno (PBI) – I Trimestre.**

(Variación porcentual del Índice de volumen físico respecto al mismo período del año anterior)

Año Base 2007=100

Actividades	2013/2012					2014/2013
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	IV Trim.	Año	I Trim.
<b>Economía Total (PBI)</b>	<b>4,5</b>	<b>6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>6,9</b>	<b>5,8</b>	<b>4,8</b>
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	5,5	-0,4	-0,5	2,2	1,4	0,8
Pesca y acuicultura	8,4	-11,5	-2,2	109,8	18,1	0,9
Extracción de petróleo, gas y minerales	-1,3	7,0	6,1	7,4	4,9	4,7
Manufactura	1,8	5,6	4,3	11,0	5,7	2,9
Electricidad, gas y agua	4,6	5,9	5,8	5,8	5,5	5,8
<b>Construcción</b>	<b>10,6</b>	<b>15,8</b>	<b>7,6</b>	<b>4,1</b>	<b>9,1</b>	<b>5,3</b>
Comercio	5,3	6,0	5,1	7,0	5,9	5,2
Transporte, almacenamiento, correo y mensajería	6,9	8,6	6,3	4,7	6,6	4,0
Alojamiento y restaurantes	6,6	7,2	5,9	5,9	6,4	5,8
Telecomunicaciones y otros servicios de información	8,6	8,5	7,3	9,0	8,4	6,1
Servicios financieros, seguros y pensiones	8,2	10,2	10,8	13,0	10,5	12,9
Servicios prestados a empresas	5,5	5,2	6,8	6,6	6,0	7,7
Administración pública y defensa	5,4	5,2	5,2	5,1	5,2	5,1
Otros servicios	4,3	4,8	4,9	4,8	4,7	5,2
<b>Total Industrias (VAB)</b>	<b>4,4</b>	<b>6,2</b>	<b>5,5</b>	<b>7,3</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>
DM-Otros Impuestos a los Productos	5,4	6,5	3,4	2,9	4,5	2,5

FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

Específicamente el Sector Construcción en el mes de abril disminuyó 8,9 por ciento asociado a un menor consumo interno de cemento por efecto de Semana Santa y a una disminución del avance físico de obras públicas (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

**Cuadro N° 08:**

**PBI: Sector construcción (Abril 2014)**

**SECTOR CONSTRUCCIÓN**

(Var. % respecto a igual periodo del año anterior)

	Consumo interno de cemento	Avance físico de obras	Sector construcción
Ene-2014	1,2	21,1	3,2
Feb	6,9	24,2	9,8
Mar	6,4	-6,3	3,1
<b>Abr</b>	<b>-4,5</b>	<b>-19,8</b>	<b>-8,9</b>

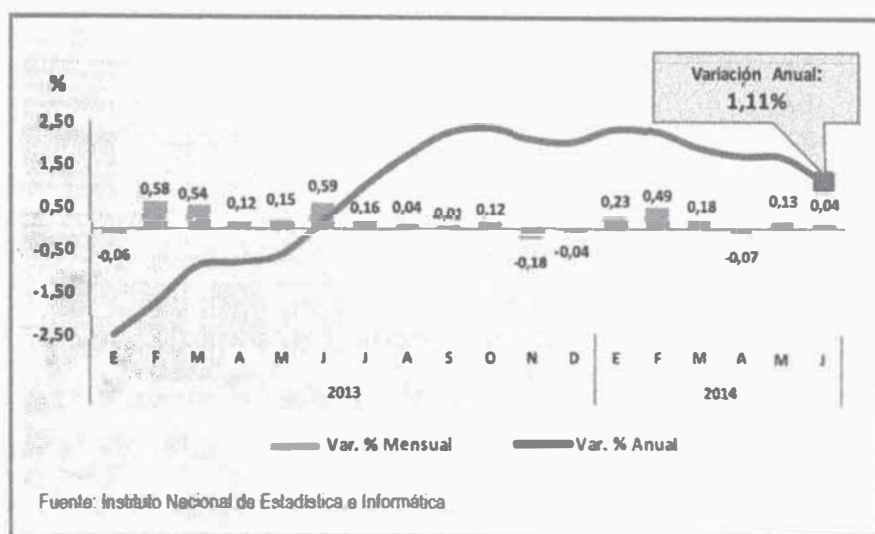
FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.



Durante el mes de Junio 2014, los materiales de construcción registraron un ligero crecimiento de 0.04%, acumulando en el primer semestre del año, una variación de 1,00%, con una tasa promedio mensual de 0,09% (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

**Figura N° 05:**

Variación Porcentual Mensual y Anual del Índice de Precios de Materiales de Construcción  
 (enero-junio 2013)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

Esta relativa estabilidad de precios en el índice, se explica por el comportamiento diferenciado en los precios, de una parte se observó mayores precios en el grupo de maderas (0,5%), básicamente las de tipo roble, tornillo y los tableros aglomerados; debido al efecto del mayor costo del transporte, los tubos y accesorios de plástico con 0.20%, por el aumento de precios en tubos y accesorios de PVC para agua y desagüe.

Del mismo modo, mostraron un incremento en los precios los suministros eléctricos con 0,20%; y en menor medida, los agregados con 0.10% (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

**Cuadro N° 09:**

Variación porcentual mensual y acumulada de materiales de construcción (junio 2014)

PRODUCTOS	VARIACIÓN PORCENTUAL	
	JUNIO	ENE - JUN 14
<b>Maderas</b>	0,5	0,9
<b>Madera roble</b>	0,7	0,8
<b>Madera tornillo</b>	0,3	1,1
<b>Tableros aglomerados</b>	0,2	1,7
<b>Tubos y accesorios de plástico</b>	0,2	1,7
<b>Accesorios de PVC para agua y desagüe</b>	0,9	3,4
<b>Tubos para agua</b>	0,3	2,3
<b>Tubos para desagüe</b>	0,2	1,9

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática

FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

De acuerdo a la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, la traba en las inversiones hizo bajar en 20% la venta de viviendas en el primer semestre del año frente a similar periodo del 2013; debido a las normas que emitieron tanto el Banco Central de Reserva como la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) que endurecieron los créditos, por lo que acceder a uno es mucho más difícil. Así mismo CAPECO presentó una propuesta al ejecutivo para impulsar la construcción de viviendas sociales por el sector privado. En esta propuesta se plantea que el Gobierno brinde un estímulo para construir al menos 50 mil viviendas así como aumentar los subsidios (Diario "La República", 2014). Durante el mes de Junio el sector construcción habría crecido en un 6.2%, lo cual demostraría una aceleración en el ritmo de expansión de esta actividad económica. Esta perspectiva se basa en la mayor demanda de cemento en el mercado interno y en la reactivación de una serie de obras, entre las que destacan los megaproyectos como la modernización de la Refinería de Talara y la construcción del Gasoducto Sur Peruano, además de la ejecución de proyectos privados (Diario "El Peruano", 2014).

### 3.2.1. Situación Actual de la Vivienda en el Perú

La mayor demanda efectiva de viviendas sociales se localiza en Lima, existe una parte importante en provincias, con alrededor de 200 mil hogares con capacidad de comprar una vivienda. Cabe señalar también que se estima que del déficit habitacional de casi 2 millones de viviendas, solo el 25% se encuentra en Lima, por lo que hay un gran espacio para expandir la oferta inmobiliaria en

las provincias (CAPECO, 1996). Por el lado de financiamiento de vivienda social en provincias también hay espacio para incrementar la profundización tanto de los créditos **Mi Vivienda** como los bonos de **Techo Propio** (BBVA Continental, 2011). Así, uno de los retos de los programas estatales de viviendas es llegar a las zonas del interior del país donde se encuentra la población con menos recursos, donde la penetración de los productos de financiamiento de viviendas es escasa. Con la mejora de los ingresos de las familias, los niveles de empleo y la ejecución de proyectos inmobiliarios, el mercado de viviendas en provincias se avizora con buenas oportunidades de expansión. Si bien la oferta de viviendas ha mostrado una evolución importante en los últimos años, en especial la dirigida a sectores de menores recursos con apoyo de los programas estatales, todavía es insuficiente para acompañar a la demanda en el mediano plazo dado el déficit habitacional existente (2 millones de viviendas a nivel nacional) el cual afectaría al 25% de hogares en el Perú. Actualmente en el Perú se construyen alrededor de 40mil viviendas en el sector formal; comparado con las 140 mil viviendas que se construyen en Chile y Colombia (BBVA Continental, 2011). En este contexto el Estado podría promover medidas que permitan aumentar la oferta inmobiliaria del sector privado dirigida a los sectores de bajos ingresos, así como buscar reducir la construcción informal.

Entre los factores a tomarse en cuenta para dinamizar más el mercado inmobiliario (Intituto de la Construcción y Gerencia, 2004) tenemos:

- Eliminación de barreras burocráticas para la obtención de licencias de construcción.
- Definición de esquemas de ordenamiento territorial por parte de las municipalidades para aprovechar mejor los espacios.
- Disminución del tiempo de demora de resolución de los litigios sobre terrenos disponibles para la construcción.
- Promoción de una mayor coordinación entre el Estado y la empresa privada para crear nuevos polos inmobiliarios.

De acuerdo al Censo del 2007, el total de viviendas particulares en el país, alcanzo la cifra de 7'566,142 unidades habitacionales. Esta cifra muestra, en relación con la obtenida en el Censo de 1993, un crecimiento anual de 176,182 unidades con ocupantes presentes.

Respecto al déficit habitacional no existe una cifra oficial actual; solo se cuenta con los datos del estudio “Mapa del Déficit Habitacional a Nivel Distrital”, elaborado el año 2007 por el INEI, en convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En este estudio se tiene que el déficit habitacional para el año 2007 ascendía a 1 millón 860 mil 692 viviendas, considerando sus dos componentes principales; como son el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2009).

**Cuadro N° 010:**

PERU: Déficit habitacional por componente cuantitativo y cualitativo, según área de residencia (2007)

Área de residencia	DÉFICIT HABITACIONAL							
	Total	CUANTITATIVO			CUALITATIVO			
		Total	Déficit tradicional	Viviendas no adecuadas	Total	Material irrecuperable (en paredes)	Viviendas hacinadas	Servicios básicos deficitarios
<b>TOTAL</b>	1 860 692	389 745	353 943	35 802	1 470 947	215 636	734 489	520 822
Urbana	1 207 610	375 699	341 761	33 938	831 911	187 118	408 006	236 787
Rural	653 082	14 046	12 182	1 864	639 036	28 518	326 483	284 035

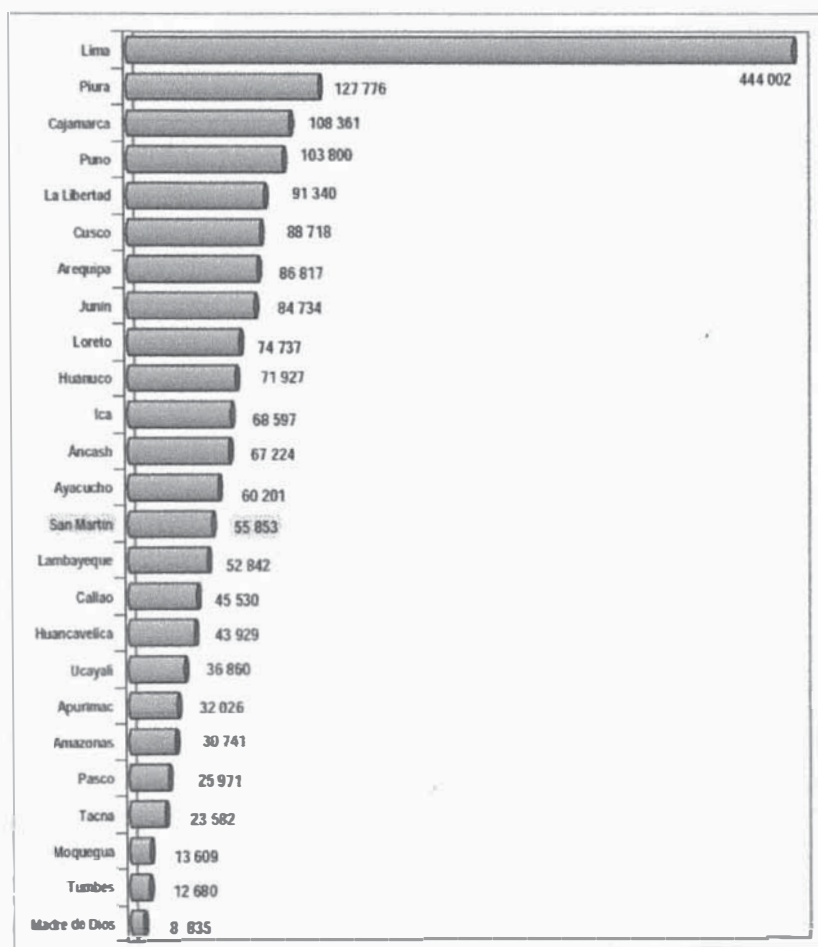
FUENTE: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

El déficit habitacional por departamento está encabezado por el departamento de Lima con un déficit habitacional de 444 mil 2 viviendas, seguido de Piura con 127 mil 776 viviendas, Cajamarca con 108 mil 361 viviendas, Puno con 103 mil 800 viviendas y La Libertad con 91 mil 340 viviendas.

Otros departamentos con valores de déficit habitacional elevados son: Cusco con 88 mil 718 viviendas, Arequipa con 86 mil 817 viviendas y Junín con 84 mil 734 viviendas. San Martín, presenta un déficit habitacional de 55,853 viviendas (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2009).

Figura N° 06:

PERÚ: Déficit habitacional por Departamentos (2007)



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

El desembolso de créditos Mivivienda durante el año 2013 fue de S/. 1'403,186.00 nuevos soles, que representa un total de 13,164 viviendas (Scotiabank, 2014).



**Cuadro N° 011:**

PERU: Desembolso de créditos Mivivienda (en miles de S/.)

PERÚ: Desembolso de créditos Mivivienda (en miles de S/.)						
Empresas	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Crédito	51,113	104,903	182,730	279,107	376,762	489,982
Interbank	83,807	56,351	188,243	279,926	292,466	295,124
BIF			2,234	14,463	58,764	122,880
Continental	22,632	33,217	95,143	154,815	137,801	110,272
Scotiabank	12,908	12,240	32,297	78,781	60,335	107,031
Financiero	9,228	16,100	32,871	44,596	54,872	58,369
Comercio	2,813	1,834	2,392	3,429	1,637	1,428
Mi Banco	153	-	-	-	336	680
Otras Entidades	29,424	47,786	89,298	92,180	130,601	217,420
<b>TOTAL</b>	<b>212,078</b>	<b>272,430</b>	<b>625,207</b>	<b>947,295</b>	<b>1,113,574</b>	<b>1,403,186</b>

Fuente: Fondo Mivivienda S.A.  
 Elaboración: Estudios Económicos Scotiabank

FUENTE: Informe: "Perspectivas del Mercado Inmobiliario Peruano"- Scotiabank.  
<http://www.scotiabank.com.pe/>.

**Cuadro N° 012:**

PERU: Desembolso de créditos Mivivienda (en números)

PERÚ: Desembolso de créditos Mivivienda (en número)						
Empresas	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Crédito	917	1,698	2,363	2,940	3,344	4,043
Interbank	1,701	884	2,293	3,091	3,008	2,386
Continental	373	383	881	1,478	1,320	1,055
BIF			193	153	446	989
Scotiabank	246	187	331	973	499	723
Financiero	147	212	380	613	653	527
Comercio	45	23	68	60	15	15
Mi Banco	2	-	-	-	4	6
Otras Entidades	958	1,443	1,947	1,763	2,020	3,420
<b>TOTAL</b>	<b>4,469</b>	<b>4,810</b>	<b>8,456</b>	<b>11,071</b>	<b>11,309</b>	<b>13,164</b>

Fuente: Fondo Mivivienda S.A.  
 Elaboración: Estudios Económicos Scotiabank

FUENTE: Informe: "Perspectivas del Mercado Inmobiliario Peruano"- Scotiabank.  
<http://www.scotiabank.com.pe/>.



### **3.2.2. Situación Actual de la Vivienda en la región San Martín**

La región San Martín, ubicada en la selva alta, con una superficie de 51,253.3Km<sup>2</sup>, la cual representa el 3.9% del total del país. San Martín limita por el Norte con la región Amazonas, por el sur con la región Huánuco, por el Este con la región Loreto y por el Oeste con la región La Libertad (Gobierno Regional de San Martín, 2014).

San Martín presenta una población de 806,452 habitantes; presenta una densidad poblacional de 15,73ha/Km<sup>2</sup>. Las provincias más pobladas son: San Martín con 181,946habitantes, Moyobamba con 140,299habitantes y Rioja con 123,053habitantes. El PBI de la región es de 6,041 Millones de nuevos soles; el sector construcción representa el 8,6% del PBI regional.

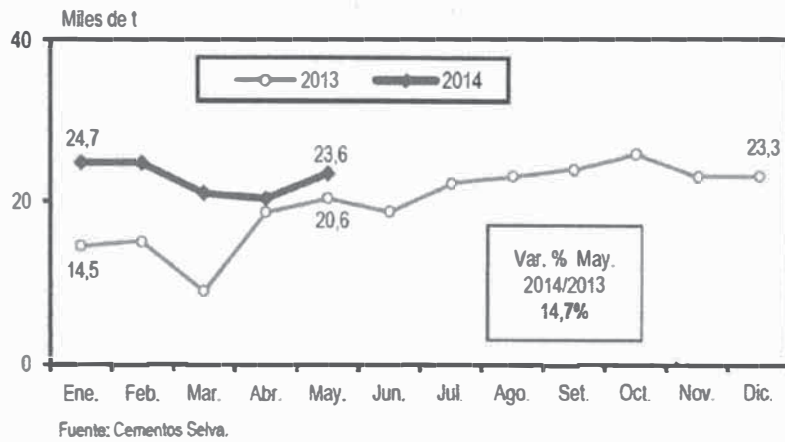
Actualmente en la región San Martín el número de hogares es de 204,692 y el número de viviendas es de 201,268. La tasa de analfabetismo es de 6.5% (mayores de 15 años); y el ingreso promedio mensual en la región es de 1,596.80 nuevos soles (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).

La migración de costa y sierra hacia la región San Martín, ocurrida en las tres últimas décadas, no solo ha incrementado la población rural y urbana, ampliando la frontera agrícola y creando nuevos centros poblados, y exigiendo la construcción de nuevas carreteras, puentes y canales de riego; dinamizando la producción agrícola, sino que en las ciudades importantes de la región San Martín las nuevas familias ha incrementado la demanda de unidades de vivienda, edificaciones de locales para: comercios, oficinas, almacenes y exigiendo la instalación de servicios públicos básicos: escuelas, postas médicas, hospitales, agua, electricidad, comisarias, etc.

En la región San Martín, los despachos locales de cemento, en el mes de Mayo 2014, fueron de 23 mil 571 toneladas y crecieron en 14.7%, respecto a lo observado en el mismo mes del año 2013, como resultado de la mayor demanda del producto para obras en el departamento (Banco Central de Reserva del Perú, 2014).

**Figura N° 07:**

SAN MARTÍN: Despacho local de Cemento (2013 – 2014)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

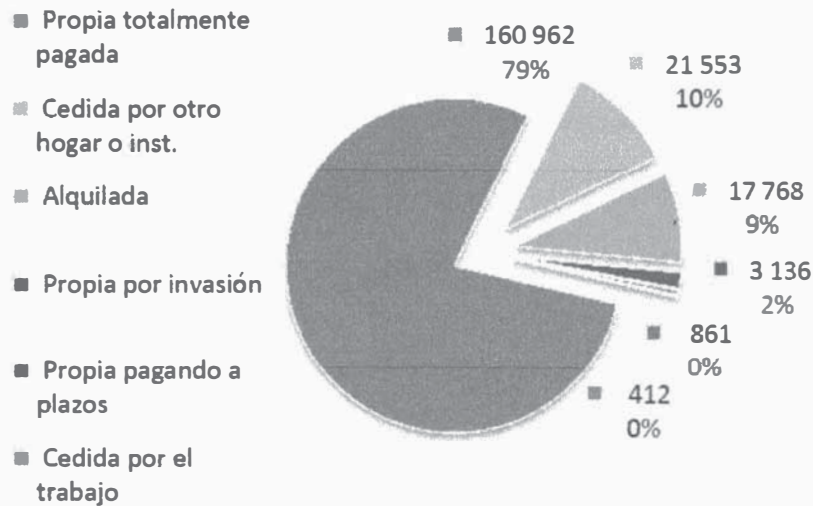
Un factor fundamental en la expansión del mercado de viviendas en el interior del país ha sido la mejora de los ingresos vinculado a la generación de empleo de calidad ante el auge de la actividad minera, construcción y agroindustrial. Esto, además, ha llevado a que las familias se trasladen de manera permanente a las ciudades en que operan las empresas de dichos sectores. En los últimos años, el mercado de viviendas en provincias también ha mostrado un crecimiento importante. Este desarrollo se ha visto reflejado en parte en el alza de los precios tanto de las viviendas como de los terrenos. Otro factor también importante ha sido el impulso de los centros comerciales y tiendas por departamento (Retail moderno) los que han generado nuevos polos inmobiliarios y elevado la demanda de las viviendas alrededor de estos debido a la cercanía a mayores servicios de calidad.

Existen también otros factores que ayudaron a que este mercado siga en alza como: un país pacificado sin problemas de terrorismo, una economía sólida frente a otros países de la región. La región presenta actualmente 204,692 hogares, de este total el 79% poseen viviendas propias y totalmente pagadas, el 10% residen en viviendas que han sido cedidas por otro hogar o institución y el 9% habitan en viviendas alquiladas. Los hogares que poseen títulos de propiedad ascienden a 86,136; de este total el 74% registraron sus predios ante la SUNARP. A nivel de viviendas, en la región San Martín existen 201,268 predios, de este total el 91% son casas independientes y el 6% son chozas o cabañas. Asimismo, el 50% de las viviendas cuentan con 2 o 3 habitaciones y el 37% cuentan con 4 o más. En tanto, el 69% de viviendas no presentan licencia de construcción y el 74%

fueron construidas sin asistencia técnica de un ingeniero civil o arquitecto (Fondo MIVIVIENDA, 2012).

**Figura N° 08:**

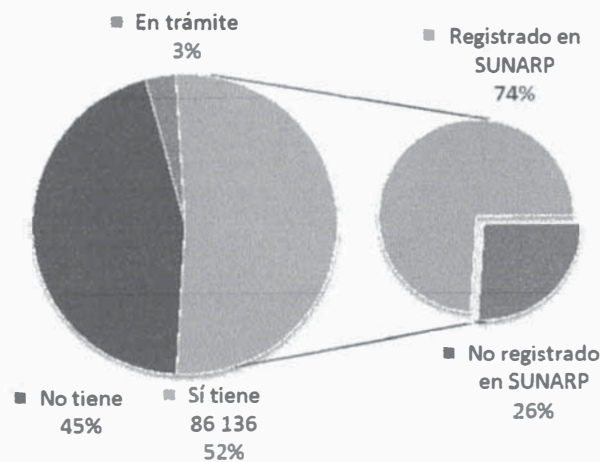
Hogares según régimen de tenencia de la vivienda (N° Hogares, Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 09:**

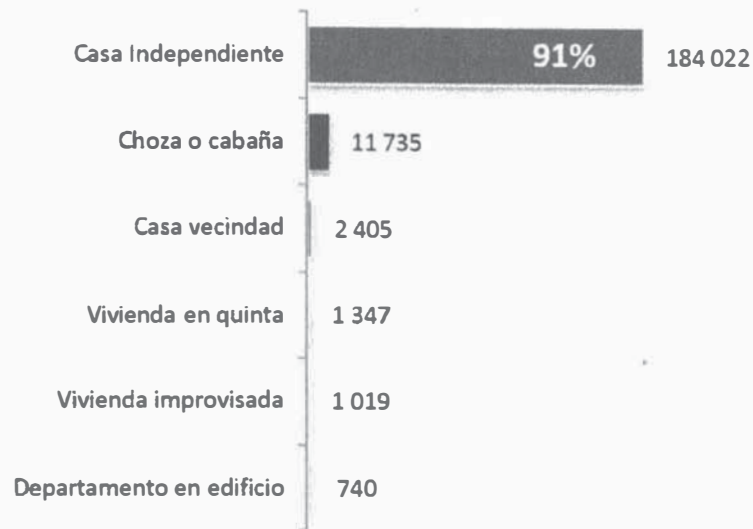
Hogares que poseen título de propiedad (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 010:**

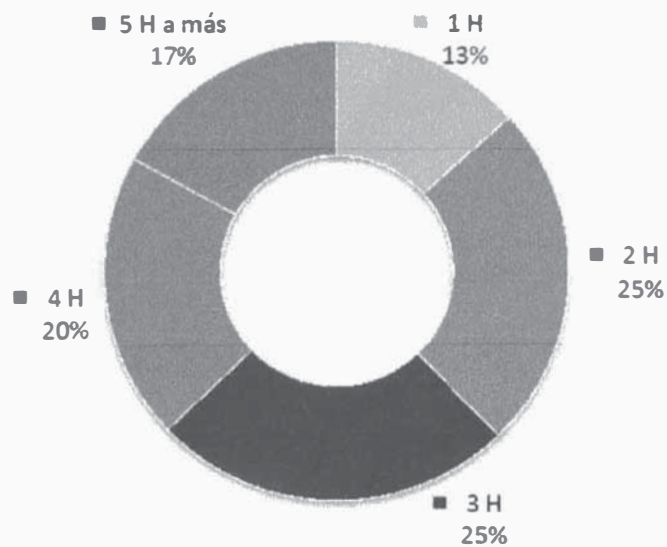
Tipo de Vivienda (N° de viviendas)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 011:**

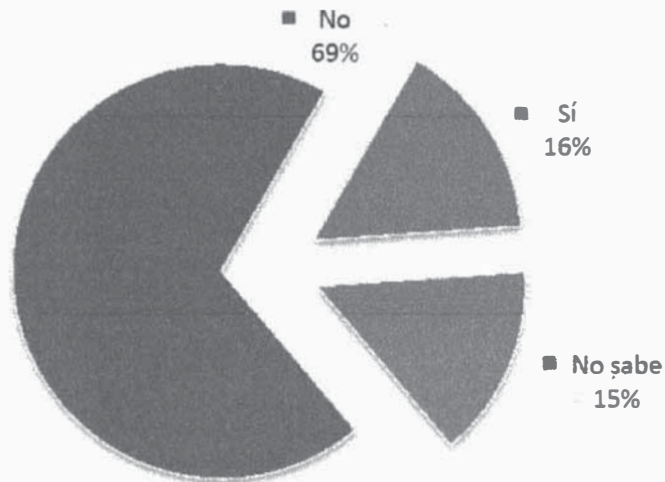
Viviendas según número de habitaciones (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 012:**

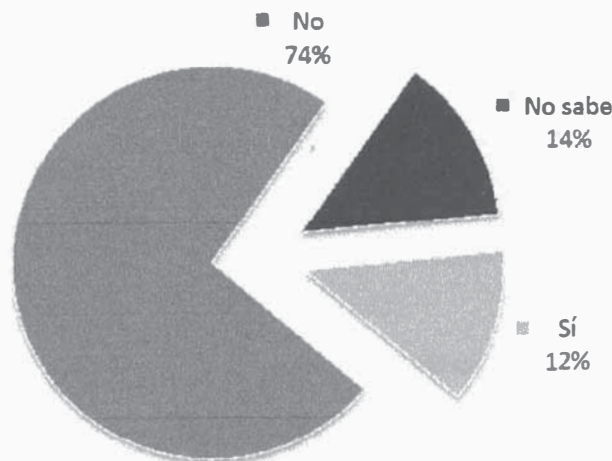
Viviendas con Licencia de Construcción (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 013:**

Viviendas construidas con asistencia técnica (Porcentaje)

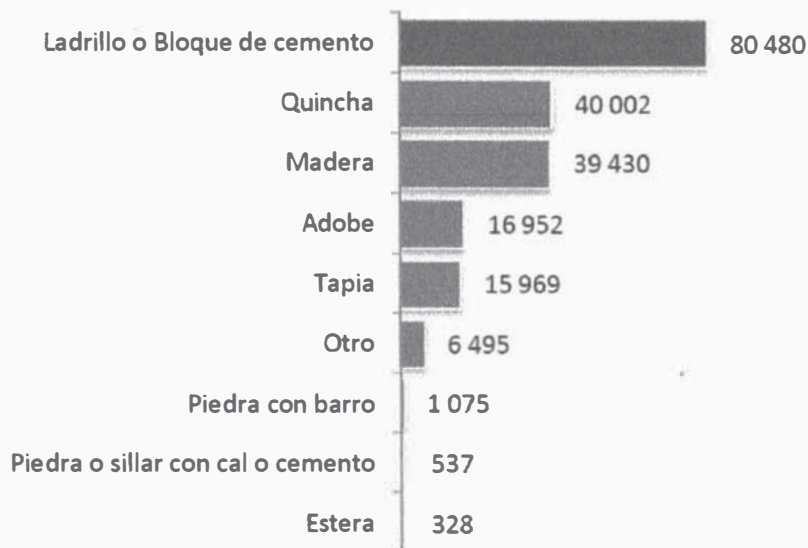


FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

Los materiales predominantes en las paredes de las viviendas son el ladrillo (40%) y la quincha (20%). Los pisos son en su mayoría de cemento (51%) y de tierra (41%), mientras que los techos principalmente son de calamina (78%) y concreto (12%) (Fondo MIVIVIENDA, 2012).

**Figura N° 014:**

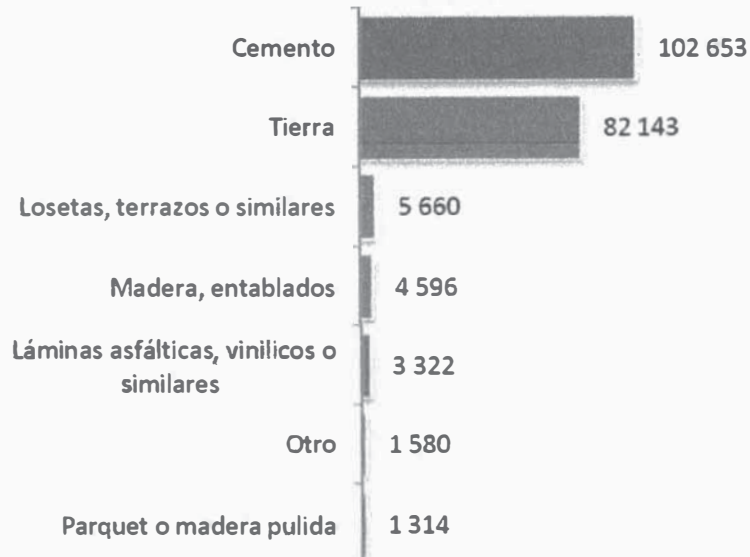
**Material en las paredes (N° de viviendas)**



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 015:**

**Material en las pisos (N° de viviendas)**

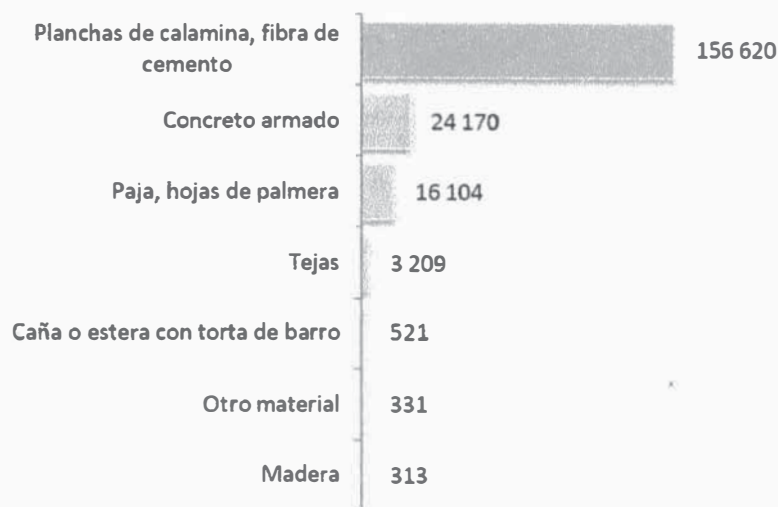


FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.



**Figura N° 016:**

**Material en los techos (N° de viviendas)**



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Cuadro N° 013:**

**Materiales predominantes en las viviendas.**

MATERIALES PREDOMINANTES		
PAREDES	PISOS	TECHOS
• Ladrillo: <b>40%</b> • Quincha: 20%	• Cemento: <b>51%</b> • Tierra: 41%	• Calamina: <b>78%</b> • Concreto: 12%

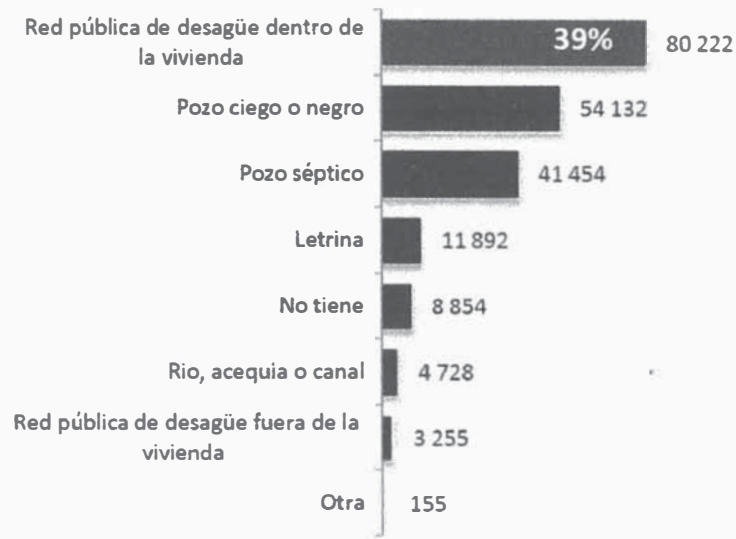
FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

Según el acceso a servicios básicos, el 85% de los hogares tienen conexión eléctrica, el 67% y el 39%, disponen de agua y servicios higiénicos conectados a una red pública dentro de la vivienda, respectivamente.

En tanto, el combustible más utilizado es el gas (46%) seguido de la leña (44%) (Fondo MIVIVIENDA, 2012).

**Figura N° 017:**

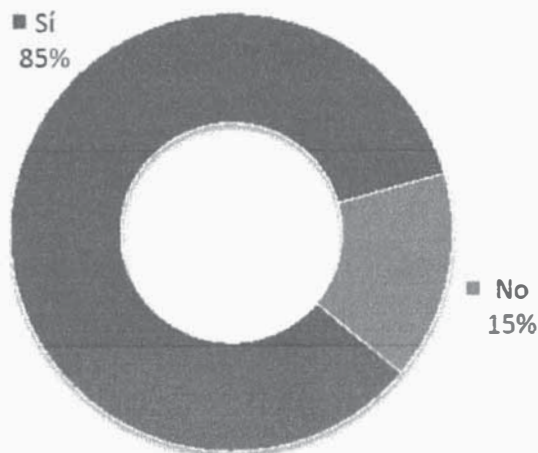
Hogares con acceso al sistema de alcantarillado (N° de hogares)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 018:**

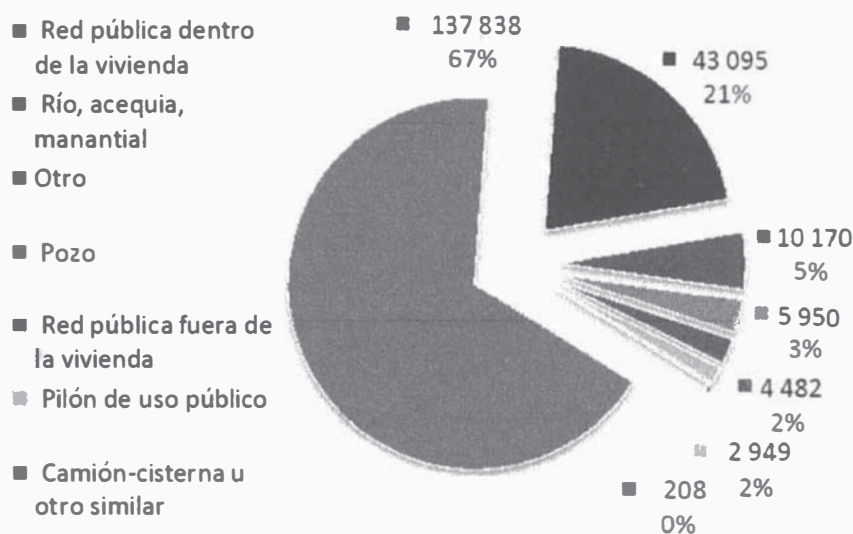
Hogares con acceso al servicio de alumbrado eléctrico (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 019:**

Hogares con acceso al servicio de agua (N° hogares, Porcentaje)

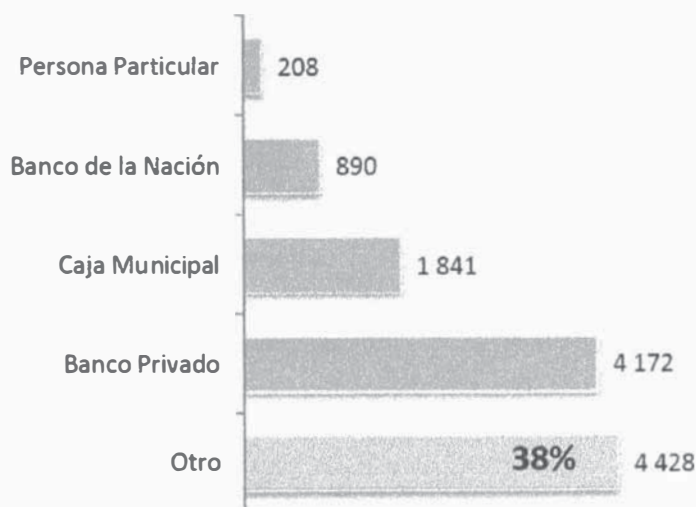


FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

Finalmente 11,539 hogares (6% del total) adquirieron un crédito destinado a vivienda durante los últimos meses. Los préstamos solicitados principalmente se destinaron para mejorar y/o ampliar viviendas (67%) con un monto de crédito promedio de S/. 14,884. Asimismo, se observó que el 86% de los hogares no mostraron dificultades para cumplir con el cronograma de pagos (Fondo MIVIVIENDA, 2012).

**Figura N° 020:**

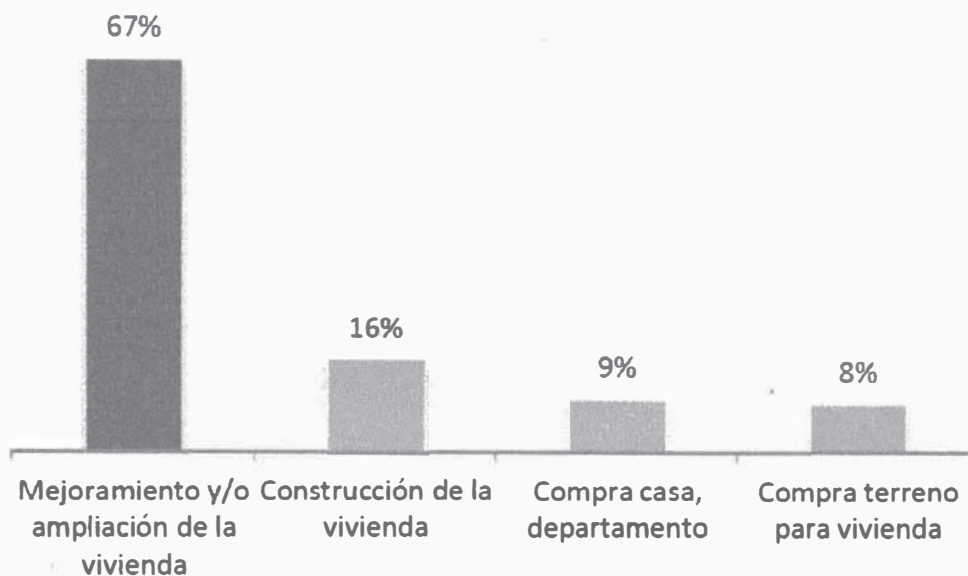
Fuente de financiamiento para compra, mejora y/o construcción de vivienda (N° hogares)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 021:**

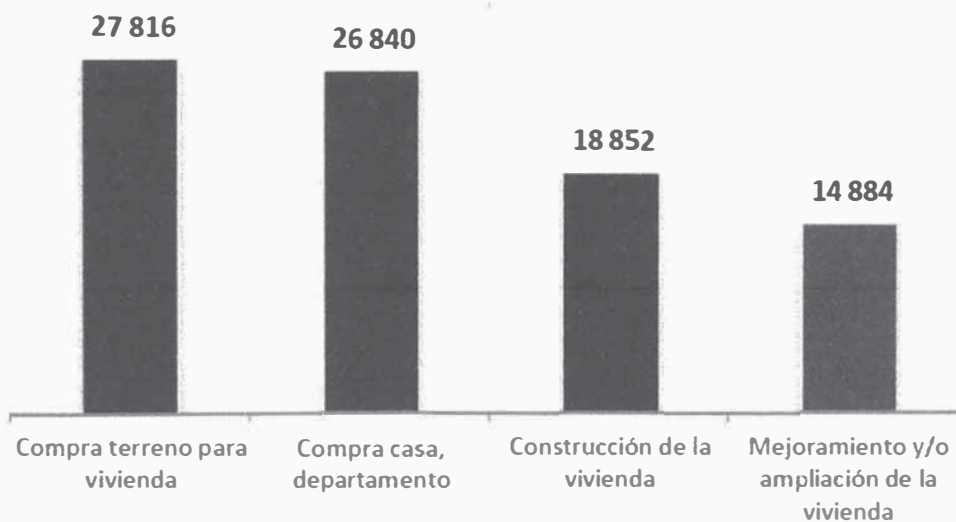
Destino del financiamiento (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 022:**

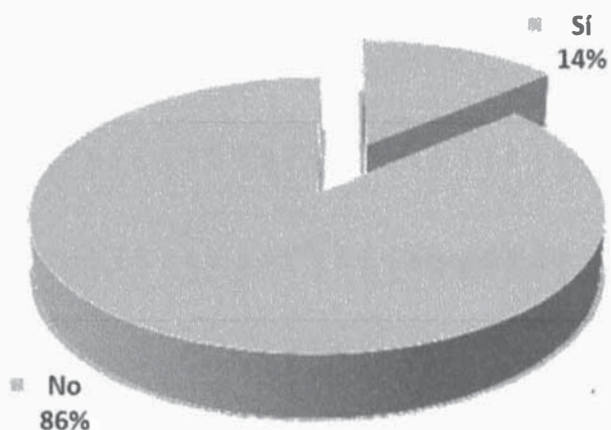
Monto del crédito promedio (Nuevos Soles)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

**Figura N° 023:**

Dificultades en el cronograma de pago del crédito (Porcentaje)



FUENTE: Página Web del Banco Central de Reserva del Perú – BCRP. <http://www.bcrp.gob.pe/>. Visita: 29/07/2014.

De acuerdo al Censo del 2007, el déficit habitacional en la provincia de San Martín fue de 10,151 viviendas, de los cuales 8,629 están en la zona urbana y 1,522 en la zona rural (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2009).

Cuadro N° 014:

SAN MARTÍN: Déficit habitacional provincia y área de residencia (2007)

N°	Provincia y área de residencia	Departamento	DEFICIT HABITACIONAL									
			Total	CUANTITATIVO		DEFICIT HABITACIONAL				CUALITATIVO		
				Total	Urbano tradicional	Urbano adecuado	Total	Material irreparable (en paredes)	Urbano mejorado	Servicios básicos deficientes		
175	MOYODAMIDA	SAN MARTIN	7 202	704	720	64	6 480	390	4 832	1 576		
	Urbano		3 633	732	674	58	2 901	289	1 333	1 077		
	Rural		3 640	52	46	6	3 597	101	2 907	490		
176	BELLAVISTA	SAN MARTIN	4 001	321	280	35	3 740	282	2 274	1 184		
	Urbano		1 992	266	240	26	1 716	178	955	683		
	Rural		2 079	55	46	9	2 024	104	1 419	501		
177	EL DORADO	SAN MARTIN	3 021	129	114	15	2 892	216	1 674	802		
	Urbano		942	98	92	6	844	151	468	225		
	Rural		2 079	31	22	9	2 048	65	1 406	577		
178	HUALLAGA	SAN MARTIN	2 403	171	161	10	2 222	120	1 308	806		
	Urbano		835	103	133	10	712	98	305	209		
	Rural		1 568	68	28	0	1 540	22	993	597		
179	LAMAS	SAN MARTIN	6 925	2 811	2 710	51	6 664	517	4 261	1 886		
	Urbano		2 605	107	160	27	2 609	422	1 406	861		
	Rural		4 030	64	50	14	3 966	85	2 870	1 005		
180	MARISCAL CÁCERES	SAN MARTIN	4 300	363	326	57	3 917	211	2 208	1 501		
	Urbano		1 983	338	289	49	1 645	122	948	576		
	Rural		2 317	45	37	8	2 272	89	1 257	826		
181	PICOTA	SAN MARTIN	2 652	305	321	64	2 277	209	1 191	787		
	Urbano		1 507	346	299	57	1 161	249	473	439		
	Rural		1 155	39	32	7	1 116	40	718	358		
182	RIQUJA	SAN MARTIN	8 660	764	635	129	7 796	382	5 109	2 216		
	Urbano		5 984	725	598	120	5 299	269	3 014	1 580		
	Rural		2 566	39	36	3	2 527	113	2 095	794		
183	SAN MARTIN	SAN MARTIN	10 151	2 923	2 763	160	7 278	1 311	3 360	2 557		
	Urbano		8 629	2 004	2 740	155	6 726	1 262	2 620	1 853		
	Rural		1 522	19	14	5	1 503	39	740	704		
184	IXICALIH	SAN MARTIN	6 488	588	523	63	5 907	276	2 716	2 910		
	Urbano		2 367	471	426	45	1 896	140	1 039	710		
	Rural		4 121	115	97	18	4 006	128	1 678	2 200		

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística e Informática.



Los distritos con los más bajos niveles de déficit habitacional inferiores a las 5 mil viviendas en la región San Martín son: Alberto Leveaú (17 viviendas) en la provincia de San Martín y Pilluana (18 viviendas) en la provincia de Picota (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2009).

### **3.3. Análisis del Entorno Directo – Micro Entorno**

#### **3.3.1. Síntesis del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Tarapoto**

Mediante convenio suscrito entre la Municipalidad Provincial de San Martín y el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano – INADUR, en el año 1998 se realizó el estudio *“ESQUEMA DE ESTRUCTURACION URBANA DE LA CIUDAD DE TARAPOTO”*, el mismo que se encuentra vigente a la fecha y se tomó como referencia.

El Esquema de Estructuración Urbana de la ciudad de Tarapoto y los Núcleos Urbanos de Morales y La Banda de Shilcayo, describe varios aspectos relevantes y acordes con el Plan de Acondicionamiento Territorial, lo que facilitara el desarrollo ordenado de la ciudad de Tarapoto.

Este Plan de Desarrollo Urbano establece lo siguiente:

- La zonificación de usos del suelo urbano y su normativa.
- El plan vial y de transporte y su normativa.
- Los requerimientos de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
- Los requerimientos de saneamiento ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
- La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.
- La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.

- El nivel de servicio de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación, institucional, comercial y otros servicios comunales.
- El Sistema de Inversiones Urbanas a fin de promover las inversiones al interior de la ciudad e incrementar el valor de la propiedad predial.

### **3.3.2. Clima**

La temperatura media anual en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto es de 33.3°C y las máximas llegan a 38.8°C. El clima predominante es cálido y semi-seco, sin exceso de agua durante el año y con una concentración térmica normal en verano. El promedio de la precipitación pluvial total anual del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, varía entre los 1,904 y 1,400mm; las mayores precipitaciones se presentan entre los meses de Setiembre y Abril.

La altitud de la zona urbana varía desde los 240m.s.n.m., hasta los 520m.s.n.m.

### **3.3.3. Fisiografía**

El área conurbada de la ciudad de Tarapoto se emplaza fisiográficamente en laderas moderadamente empinadas, presentando ondulaciones y pendientes moderadas, sin embargo existen zonas diferenciadas altitudinalmente, las mismas que generan el discurrimiento acelerado de las aguas pluviales hacia las zonas bajas de la ciudad, generando en ocasiones perjuicios por erosión e inundaciones sobre las viviendas asentadas en la parte baja de la ciudad.

### **3.3.4. Hidrología**

La ciudad de Tarapoto (Tarapoto, Morales y Banda de Shilcayo) se ubica en la red hidrográfica de la cuenca del Cumbaza, teniendo como afluentes principales por la margen izquierda el río Shilcayo y las quebradas Ahuashiyacu y Pucayacu y por la margen derecha la quebrada Shupishiña.

La ciudad Tarapoto carece de un sistema de drenaje que permita el encauzamiento de las aguas provenientes de las lluvias a través de obras que garanticen su evacuación inmediata, y constituye un problema al área urbana, trayendo como consecuencia el deterior de las viviendas asentadas en las partes bajas y poniendo en riesgo la integridad física de sus habitantes. El arrastre de partículas

del suelo que se producen durante las precipitaciones pluviales, desde la parte alta debido a la topografía accidentada, origina la sedimentación de estas partículas del suelo en la parte baja de área conurbada, y parte de estos sedimentos llegan hasta el río Cumbaza.

### 3.3.5. Peligros, vulnerabilidad y riesgos en la zona urbana

De acuerdo Plan de Desarrollo Urbano realizado por la Municipalidad Provincial de San Martín y el Instituto Nacional de Desarrollo – INADUR, respecto a los peligros, vulnerabilidad y riesgos en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, se muestran en los siguientes cuadros:

**Cuadro N° 015:**

TARAPOTO: Mapa de Vulnerabilidad del Área Conurbada.

CIUDADES	VULNERABILIDAD	AREA DE INFLUENCIA
<b>SUB-SECTOR</b>		
<b>Tarapoto</b>		
<b>T-1</b>	Baja	Todo el sub-sector (Coperolta, Tarapotillo, Circunvalación), Partido Alto, Barrio Sachapuquio
<b>T-2</b>	Baja	La Hoyada
<b>T-3</b>	Baja	Barrio Comercio y centro de la ciudad
<b>T-4</b>	Alta	Asentamientos Humanos 10 de Agosto, 2 de Mayo, sector Atumpampa
	Media	Barrio Huayco, sector Atumpampa
	Baja	PP.JJ “9 de Abril” y sector Aeropuerto
<b>Morales</b>		
<b>M-1</b>	Media	Todo el sub-sector
<b>M-2</b>	Media	Por el norte, desde el Jr. Francisco Pizarro y el centro urbano
	Baja	Por el sur, desde el Jr. Francisco Pizarro hasta el río Cumbaza
<b>M-3</b>	Media	Toda la sección comprendida entre la carretera Fernando Belaunde Terry hasta el canal Cumbaza y por el sur, la sección lateral derecha del río Cumbaza. (carretera Fernando Belaunde Terry)
	Baja	Por el sur, la sección lateral de la carretera Fernando Belaunde Terry (Recreo Papillón, colegio Militar)
<b>Banda Shilcayo</b>		
<b>M-1</b>	Alta	Partes altas, aledañas a la cabecera de la quebrada Choclino

	Media	Áreas desde la carretera Fernando Belaunde Terry – Sur hacia el norte y centro urbano
<b>M-2</b>	Baja	Al Oeste: Área del Colegio Virgen Dolorosa y alrededores, parte baja de la ciudad.

*Fuente: Mapa de Peligros de las ciudades de Tarapoto, Morales y Banda de Shilcayo – INDECI 2005.*

**Cuadro N° 016:**

TARAPOTO: Mapa de Riesgos ante desastres naturales en Area Conurbada.

RIESGO		AREA DE INFLUENCIA
<b>Tarapoto</b>		
<b>Bajo</b>	Todo el resto del sub-sector	
<b>Alto</b>	Asentamiento Humanos 10 de Agosto, 2 de Mayo, sector Atumpampa, quebradas Amorarca, Alfonso Ugarte, bordes del río Cumbaza y Shilcayo, Martínez de Compagnon.	
<b>Medio</b>	Barrio Huayco, sector Atumpampa	
<b>Bajo</b>	PP.JJ. “9 de Abril” y Aeropuerto	
<b>Morales</b>		
<b>Bajo</b>	Todo el resto del sub-sector	
<b>Medio</b>	Asentamiento Humano Cumbaza, centro urbano, por el Norte desde el Jr. Francisco Pizarro	
<b>Bajo</b>	Por el Sur, desde el Jr. Francisco Pizarro hasta el río Cumbaza	
<b>Medio</b>	Todo el resto del sub-sector	
<b>Banda Shilcayo</b>		
<b>Alto</b>	Área comprendida entre el río Shilcayo y la quebrada El Choclino, y el puente antiguo	
<b>Medio</b>	Centro de la ciudad, resto del sub-sector	
<b>Bajo</b>	Hacia el Oeste, parte baja (Instituto Tecnológico, colegio Virgen Dolorosa y alrededores).	

*Fuente: Mapa de Peligros de las ciudades de Tarapoto, Morales y Banda de Shilcayo – INDECI 2005.*

**3.3.6 Usos del suelo urbano**

En el Plan de Desarrollo Urbano realizado por la Municipalidad Provincial de San Martín el uso del área en la ciudad de Tarapoto está dada por:



**Cuadro N° 017:**

TARAPOTO: Cuadro General de Áreas de la ciudad de Tarapoto.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
DELIMITACIÓN	AREA (Has)	% DE OCUPACIÓN
Área total	4,659.90	100.00
Área urbana consolidada	2,333.26	50.07
Área de remanencia natural	561.79	12.06
Área agrícola	1,394.94	29.93
Otros (vías, áreas libres fuera del área conurbada)	369.91	7.94

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano. Municipalidad Provincial de San Martín – INADUR.

El uso residencial está distribuido en 1,017.46Has que corresponde al 43.61% del área urbana consolidada. Estas cifras incluyen a los tres núcleos urbanos de la ciudad, teniendo la siguiente estructura: 347.25Has que representa el 57.39% están ocupadas por el área de vivienda en Morales; 382.76Has que representa el 35.33% ocupada por viviendas en Tarapoto y 287.44Has que representa el 44.59% correspondiente al centro urbano de la Banda de Shilcayo.

El uso comercial ocupa un total de 292.94Has que representa el 12.55% del área total consolidada, siendo el núcleo urbano de Tarapoto quien concentra el 68.40% de la dinámica comercial, pues es el primer centro urbano comercial y de servicios de la ciudad, seguido de La Banda con el 14.25% y finalmente Morales con el 17.35%.

Existen además usos especiales que ocupan 172.81Has que representa el 7.41% del área urbana consolidada y el 3.71% del área total de estudio, siendo Tarapoto con la presencia del aeropuerto que concentra la mayor ocupación con 135.63Has representando el 78.5%, le sigue en importancia Morales con el 27.41Has y la Banda con el 9.77%. La infraestructura de otros usos en la ciudad está dada por la infraestructura destinada a servicios complementarios como cementerios, templos, aeropuerto, cárcel, cuartel, comisarias, instituciones públicas de gestión y prestación de servicios.

### 3.3.7. Equipamiento Urbano

**Educación:** El equipamiento de educación ocupa 165.94Ha que representa el 7.57% del área urbana consolidada, existen en total 113 instituciones educativas entre nacionales y privadas, de nivel inicial, primaria, secundaria, superior técnica, superior universitaria entre otros. El 73% de instituciones se localizan en Tarapoto, el 10% en la Banda de Shilcayo y el 17% en Morales.

**Recreación:** Existe limitada infraestructura de recreación tanto activa como pasiva; las pocas áreas existente no reciben el tratamiento adecuado, muchas de estas áreas se encuentran en abandono, muchas áreas recreativas planteadas en las nuevas habilitaciones urbanas se encuentran vacías.

**Salud:** El uso referido al uso urbano referido a la infraestructura de Salud estatal ocupa un área de 6.46Has, que representa el 0.29% del área urbana consolidada. La red asistencial de salud está cubierta por la red MINSA, ESSALUD, Sanidad Policial y Sanidad del Ejército.

### **3.3.8. Infraestructura de Servicios Básicos**

**Sistema de Agua Potable:** el abastecimiento de agua potable para el área conurbada de Tarapoto se realiza a través de las microcuencas del río Shilcayo, Cachiyacu y Ahuashiyacu, y el tratamiento del agua se realiza en la planta de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado - EMAPA San Martín. La demanda máxima es de 438lts/seg y la producción de todas las fuentes suma 400lts/seg, existiendo desabastecimiento en ciertas zonas de la ciudad.

**Sistema de Alcantarillado (Desagüe domiciliario):** el sistema de recolección de aguas residuales, se realiza íntegramente por gravedad, mediante el sistema separativo, a través de tres redes como:

- Red primaria: cubre un total de 31.48Km, con tuberías de 6” a 16” de AC y PVC.
- Red secundaria: con una extensión de 104.02Km, con tuberías de 3 a 4” en AC y PVC.
- Red auxiliar: recorre 245.65Km, con tuberías de ¾” a 2” en PVC.

Todo el sistema cuenta con 5 colectores o emisores de descarga, tres vierten las aguas servidas al río Cumbaza y dos al río Shilcayo.

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario (desagüe) que se brinda al área conurbada de Tarapoto abarca un total de 105,503Ha que representa el 78.80% del total de la población urbana.

**Sistema de Energía Eléctrica:** hasta diciembre del 2010 la producción de energía eléctrica para la ciudad se generaba a través de una Planta Termoeléctrica que producía una potencia efectiva de 18,100Kw. Actualmente la ciudad de Tarapoto está conectada al Sistema Nacional Eléctrico del Mantaro.



**Sistema de Limpieza Pública:** El área conurbada de Tarapoto tiene una inadecuada gestión de los residuos sólidos municipales, y solo se limita a la recuperación de los reciclables en condiciones inadecuadas, dentro del botadero municipal y sin medidas mínimas de seguridad. Actualmente se viene elaborando un proyecto para el tratamiento de los residuos sólidos municipales entre la Municipalidad Provincial de San Martín y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón - JICA.

**Sistema Vial y de Transporte Urbano:** El sistema vial de la población de Tarapoto se caracteriza por ser lineal y tener una trama predominantemente perpendicular. Las vías se caracterizan por tener fuertes pendientes en la ciudad de Tarapoto y la Banda de Shilcayo, al presentar topografías variables. El acabado de las vías es variado desde asfalto, piedra, adoquín, cemento. Asimismo el 75% del total de las vías de la ciudad son afirmadas y se erosionan constantemente por las lluvias.

Existen terminales terrestres de pasajeros que se localizan sobre vías principales, destacando los Terminales Terrestres de ómnibus que se dirigen hacia la costa que generan algunos problemas como: congestión vehicular en las vías de acceso a los terminales, comercio informal en los alrededores, flujo de peatones en zonas no adecuadas, altos niveles de contaminación sonora, inseguridad en los pasajeros, entre otros.

El transporte urbano principal dentro del área conurbada lo constituyen los motocarros, los cuales están organizados en sociedades y/o empresas, así como las motocicletas de uso personal; que en conjunto representan un 85.75% del parque automotor de la ciudad.

### **3.3.9. Actividades Económicas Urbanas**

La estructura económica de la ciudad de Tarapoto se caracteriza por el desarrollo de la actividad comercial de bienes y servicios, la actividad industrial, la actividad turística y la financiera.

La ciudad de Tarapoto como espacio económico muestra espacialmente la localización de actividades económicas y una dinámica que se sustenta principalmente en las relaciones comerciales y en la prestación de servicios, fundamentalmente los turísticos, que se establecen a partir de la demanda local, provincial, nacional e internacional.

La actividad turística a través de los servicios que ofrece genera una dinámica particular sobre la economía de la ciudad durante todo el año. La mayoría y los más importantes recursos se encuentran fuera de la ciudad; sin embargo en la ciudad están localizados los servicios de transporte, agencias de viaje, hoteles, restaurantes, etc. En este contexto el nivel de articulación con otros sectores de la economía como la comercial y los servicios es muy importante.

La actividad industrial se encuentra dispersa en la ciudad y corresponden a rubros como: agroindustria, ensamblaje de vehículos menores, molinos de arroz, plantas de procesamiento de alimentos, etc.; El aporte de la actividad industrial a la dinámica económica aún es muy incipiente. Su articulación con la economía local no es muy estrecha debido a que estas industrias se proveen de insumos y servicios necesarios de otras economías.

La actividad financiera igualmente tiene significación en la economía como actividad complementaria de la actividad comercial, industrial y agropecuaria. Especialmente se encuentra ubicada en el centro de la ciudad.

Un elemento fundamental para la economía de la ciudad es el eje vial (IIRSA Norte) que la articula e integra. Debido a esta razón, la ciudad de Tarapoto se encuentra vinculada con otros espacios regionales y extra-regionales, dinamizando su economía. Es así como esta vía nacional y el aeropuerto, constituyen los ejes más importantes de transporte, haciendo que se produzcan las principales relaciones económico – espaciales, teniendo a la ciudad de Tarapoto como capital administrativa y centro de convergencia de las actividades comerciales, institucionales, producción agropecuaria, agroindustrial y servicios diversos que ofrece la ciudad.

La presencia del único aeropuerto en toda la región San Martín, que está dotado de infraestructura, equipamiento y servicios necesarios que facilita a las empresas de transporte aéreo que operan a nivel nacional brinden servicios regulares de transporte de pasajeros y carga, lo que determina que el aeropuerto sirva a toda la región y a la provincia de Alto Amazonas en el departamento de Loreto.

### 3.3.10. Análisis del Sector Inmobiliario en Tarapoto

La ciudad de Tarapoto ha experimentado un crecimiento acelerado y a su vez desordenado debido a la falta de planificación. Hacia el año 1865, ya existían los núcleos urbanos de Morales (fundado en 1652) y Tarapoto (fundado en 1782), en ambas se aprecia una conformación típica de ciudades de fundación Española en épocas de colonia. Cien (100) años después, en el año 1961, percibimos la creación de un nuevo núcleo urbano, La Banda de Shilcayo (1948) los tres núcleos urbanos contaban en su conjunto una extensión de 220has, con una población de 16000 habitantes y una densidad de 72.72hab/ha.

En esa época, el distrito de Morales aún se encontraba separado físicamente de la “continuidad urbana”, mientras que La Banda de Shilcayo se vinculaba más por su cercanía al centro de Tarapoto. En esa época, como en la mayoría de las ciudades, se apreciaba un crecimiento lineal, tomando como referencia las principales vías de acceso a la ciudad.

Treinta años más tarde (1990) se apreció una ciudad ya conurbada y con vigorosidad en el crecimiento de su trama urbana. El crecimiento posterior, de los años 2004 a la actualidad, se denota densificación del área, crecimiento poblacional acelerado (Banda de Shilcayo), y consolidación de su tejido físico el cual se encuentra articulado, merced al desarrollo local (Municipalidad Provincial de San Martín - GDUC, 2011).

El déficit habitacional en el área conurbada está dada por: Tarapoto, con 3,176 viviendas, Morales con 1,247 viviendas y La Banda de Shilcayo con 2,255 viviendas (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2009).

**Cuadro N° 018:**

**TARAPOTO: Déficit habitacional área conurbada de Tarapoto (2007).**

N°	Distrito y área de residencia	Provincia	Departamento	DEFICIT HABITACIONAL								
				Total	Total	CUANTITATIVO			CUALITATIVO			
						Total	Deficit tradicional	Viviendas no adecuadas	Total	Material Irrecuperable (en paredes)	Viviendas hechas	Servicios básicos deficitarios
1766	LA BANDA DE SHILCAYO	SAN MARTIN	SAN MARTIN	100,0	(2 256)	17,3	16,1	1,2	82,7	17,6	30,6	34,8
	Urbana			100,0	(2 045)	18,7	17,5	1,3	81,3	18,2	27,9	35,1
	Rural			100,0	( 210)	2,9	2,9	0,0	97,1	10,0	55,7	31,4
1767	MORALES	SAN MARTIN	SAN MARTIN	100,0	(1 247)	41,7	39,9	1,8	58,3	14,0	33,0	11,3
	Urbana			100,0	(1 158)	44,8	42,8	2,0	55,2	14,2	32,1	8,8
	Rural			100,0	( 89)	1,1	1,1	0,0	98,9	11,2	43,8	43,8
1758	TARAPOTO	SAN MARTIN	SAN MARTIN	100,0	(3 176)	51,8	48,9	2,9	48,2	14,9	29,2	4,2
	Urbana			100,0	(3 157)	52,1	49,2	2,9	47,9	14,8	29,0	4,2
	Rural			100,0	( 19)	5,3	5,3	0,0	94,7	31,6	63,2	0,0

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

En los últimos años, el mercado de viviendas en provincias ha mostrado un crecimiento importante; este desarrollo se ha visto reflejado en parte en el alza de los precios tanto de las viviendas como de los terrenos. Un factor fundamental en la expansión del mercado de viviendas en el interior del país ha sido la mejora de los ingresos vinculado a la generación de empleo de calidad ante el auge de la actividad agroindustrial y minera.

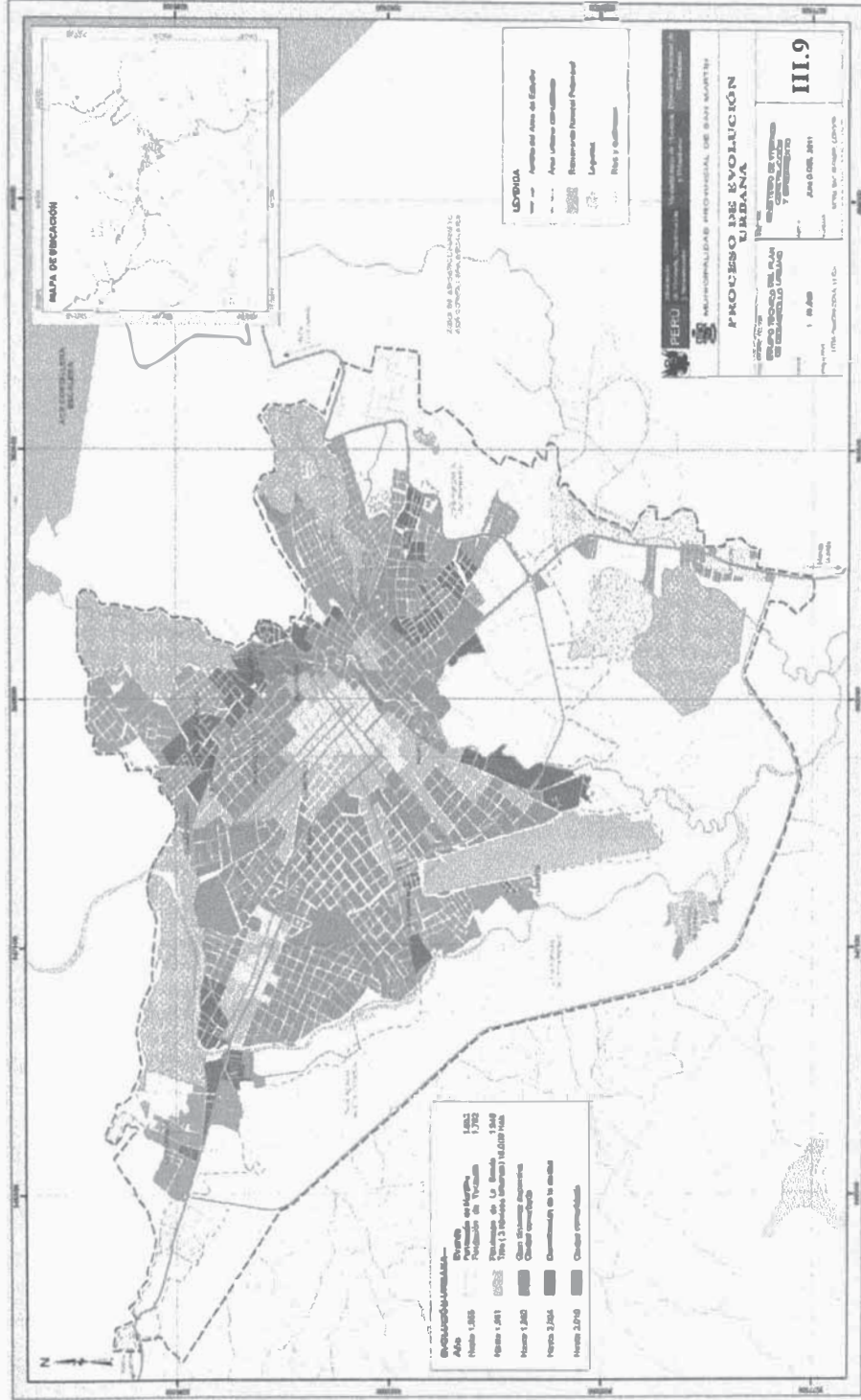
Particularmente, en la ciudad de Tarapoto, la migración es de costa, sierra y de las provincias y distritos periféricos, por un lado, y el crecimiento demográfico interno, por el otro, han generado un fuerte crecimiento poblacional, creándose un déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas, cuyos efectos se expresan en los siguientes aspectos: Los migrantes de la costa y sierra, al adquirir tierras y otras propiedades a los antiguos habitantes lugareños generaron un movimiento migratorio del campo a la ciudad donde, según el censo del 2007, se estimó una población de 28,905 hogares, en un escenario normal es que cada hogar posea una vivienda, al comparar la cantidad de hogares con las 26,500 viviendas particulares con ocupantes presentes; nos deja un déficit cuantitativo de 2,405 unidades de vivienda, hasta el año 2007; posteriormente en el periodo comprendido entre el año 2007 al 2010 por un crecimiento normal de la población el número de hogares se incrementó a 2,805 nuevos hogares, teniendo un total de unidades de viviendas sin atender de 5,210 unidades dentro de la ciudad de Tarapoto (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).

Al déficit cuantitativo, le agregamos el déficit cualitativo de viviendas, que según el INEI, las viviendas inadecuadas son las construidas predominantemente con material precario en sus paredes, pisos y la carencia de servicios higiénicos; en la ciudad de Tarapoto entre los años 2007 – 2010, se observó que las casas con paredes de material precario sumaban 2,071 (7.8%), las casas con pisos de material precario sumaban 7,272 (27.2%) y las casas con carencia de servicios higiénicos eran 7,232 (27.3%), estas cifras nos indican que hubo una oferta de viviendas cualitativamente inadecuada (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).



**Figura N° 024:**

Mapa del proceso de evolución urbana de la ciudad de Tarapoto.

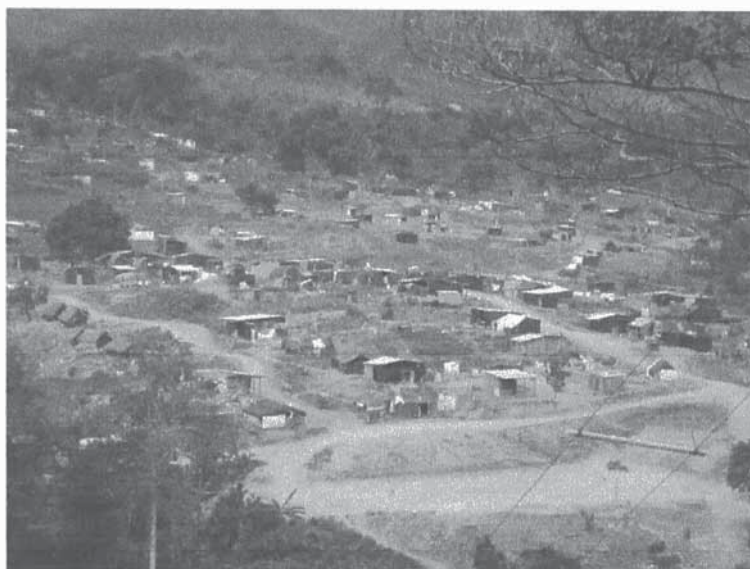


**FUENTE:** Municipalidad Provincial de San Martín – Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

La demanda de vivienda adecuadas ha obligado a los sectores de escasos recursos económicos a realizar espontaneas acciones de expansión urbana invadiendo propiedades privadas, dando lugar al surgimiento de más de cuarenta asentamientos humanos en la periferia de la ciudad, donde subsiste conflictos judiciales por solucionar el problema de la propiedad de lotes ocupados, la autoconstrucción, problemas de alineamiento de calles, parques y alcantarillas; así como la atención a la creciente demanda de servicios públicos.

**Figura N° 025:**

Formación de un nuevo AA.HH. en la periferia de la ciudad de Tarapoto.



*FUENTE: Investigación propia.*

Por su parte, el estado peruano, ha impulsado programas sociales de viviendas, como el **FONAVI**, el Fondo “**Mi Vivienda**”, el programa “**Techo Propio**”, **BANCO DE MATERIALES**; que ha permitido en cierta forma disminuir el déficit de viviendas en la ciudad de Tarapoto.

Algunos inversionistas al ver el auge del mercado inmobiliario, decidieron invertir en este sector en la ciudad de Tarapoto, muchas veces llevados a invertir por intuición, corazonadas, más no realizando un minucioso análisis de mercado; herramienta fundamental para poder decidir si es rentable o no la inversión. Es por eso que en la ciudad de Tarapoto se desarrollaron algunos proyectos inmobiliarios en zonas alejadas de la ciudad (Zona baja de Tarapoto, parte alta de Tarapoto, sector Las Palmas), muchas veces sin contar con los servicios básicos, sin presentar el equipamiento urbano adecuado (establecimientos de salud, parques, vías de acceso, estación de








bomberos, etc.); que den un valor agregado a estos proyectos; así mismo no se definió el segmento al cual estarían dirigidas las viviendas, sin ningún plan de marketing del producto que ofertan; incluso muchos de estos proyectos en la actualidad presentan deficiencias técnicas.



### 3.3.11. Oferta Inmobiliaria en la ciudad de Tarapoto

Se presenta en el siguiente cuadro la oferta inmobiliaria actual en la ciudad de Tarapoto.

**Cuadro N° 019:**  
 TARAPOTO: Oferta Inmobiliaria - 2014.

OFERTA	UBICACIÓN	VISTA FOTOGRÁFICA
<b>Residencial Torres de Quinilla</b>	Jr. Federico Sánchez Cdra. 8, Espalda del MTC – Tarapoto	
<b>Residencial Puente Alto</b>	Jr. Oxapampa Cdra. 3 – Morales	

<p><b>Residencial España</b></p>	<p>Jr. San Pedro Cdra. 5 – Tarapoto</p>	
<p><b>Condominio Las Lomas</b></p>	<p>Calle Los Sauces Cdra. 1 Esq. Jr. San Pedro Cdra. 9 – Tarapoto.</p>	
<p><b>Mirador de Tarapoto</b></p>	<p>Centro Poblado Menor Santa Rosa de Cumbaza – Tarapoto</p>	

<b>Residencial Los Sauces</b>	Carretera Fernando Belaunde Terry, Sur – La Banda de Shilcayo	
<b>Residencial Cumbaza</b>	Jr. Manco Cápac Cdra. 05 - Morales	

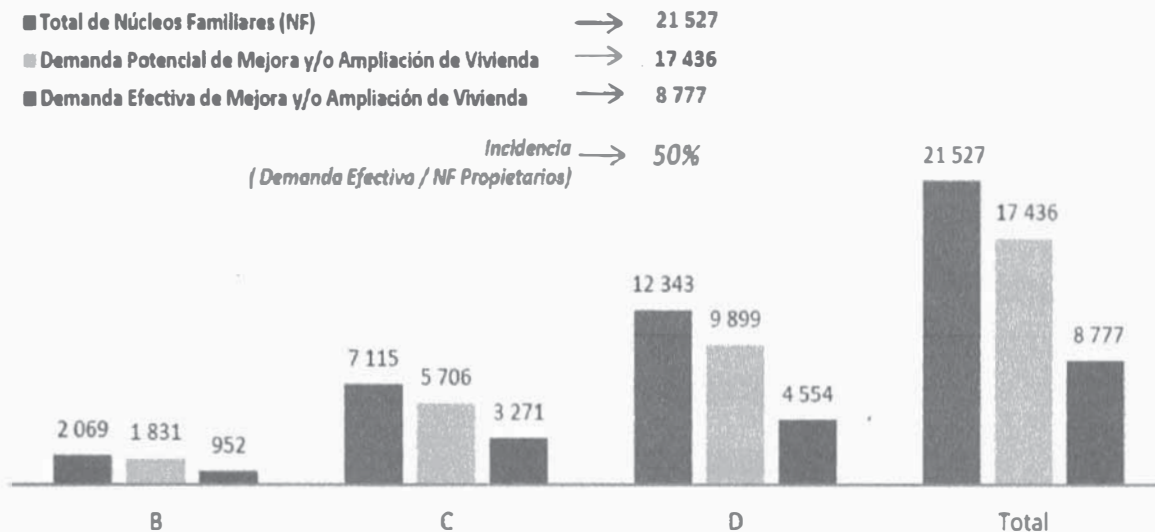
FUENTE: Revista del Fondo Mi Vivienda.

### 3.3.12. Mercado Inmobiliario – Demanda Potencial

En la ciudad de Tarapoto actualmente existe una Demanda Potencial de Mejora y/o Ampliación de Vivienda de 17,436viviendas, y una Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda de 8,777viviendas (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 026:**

Núcleos familiares, según nivel socioeconómico.

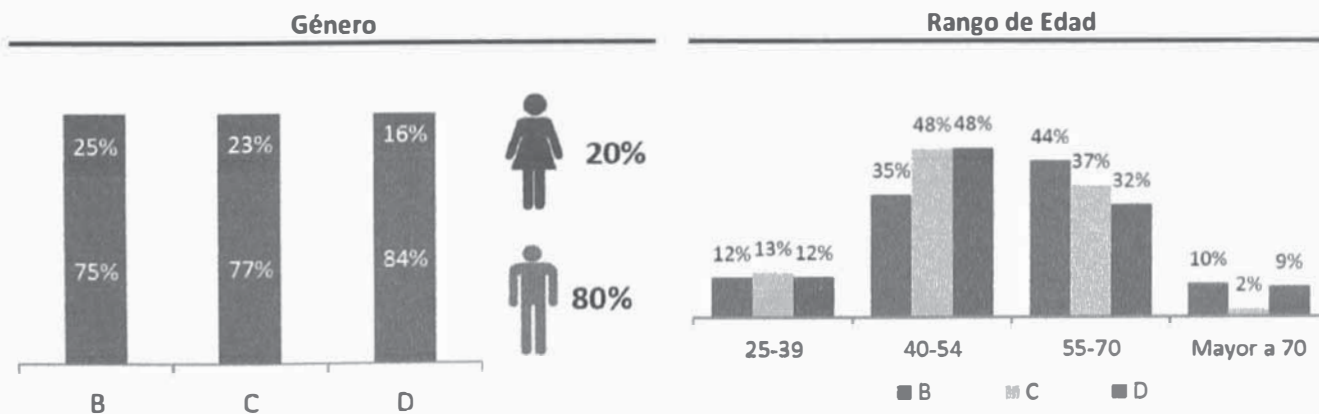


FUENTE: Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.

Las características del Jefe de Hogar, según el nivel socioeconómico indican que el 80% son varones y un 20% son mujeres. Así mismo el rango de edad mayor esta entre los 40 – 45 años (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 027:**

Características del jefe de hogar, según nivel socioeconómico (Género, rango de edad)



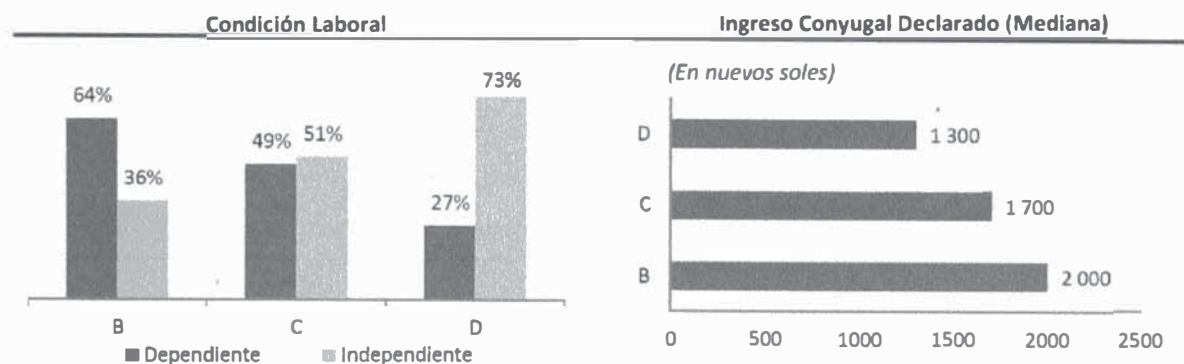
FUENTE: Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.



La condición laboral más alta se da en el sector independiente del estrato social D, mientras el mayor porcentaje de la condición laboral dependiente se da en el estrato social B. El mayor ingreso conyugal declarado se da en el estrato social B (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 028:**

Características del jefe de hogar, según nivel socioeconómico (Condición laboral e ingreso conyugal)

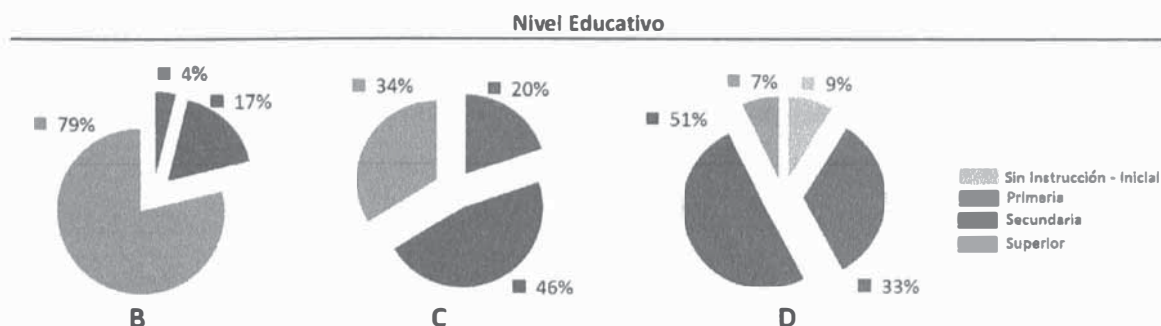


**FUENTE:** Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.

A nivel educativo; en el estrato social B, el 79% cuenta con nivel superior y un 4% con primaria. Mientras en el estrato social C, un 34% cuenta con nivel superior y un 20% con primaria; y finalmente en el estrato social D, un 7% cuenta con nivel superior, el 51% cuenta con secundaria, el 33% con primaria y un 9% no cuenta con estudios (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 029:**

Características jefe hogar, según nivel socioeconómico (Nivel educativo)



1/ Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda: Se considera a todos los núcleos familiares que poseen una vivienda propia y que tienen la intención de mejorarla y/o ampliarla, en un plazo menor o igual a dos (2) años.

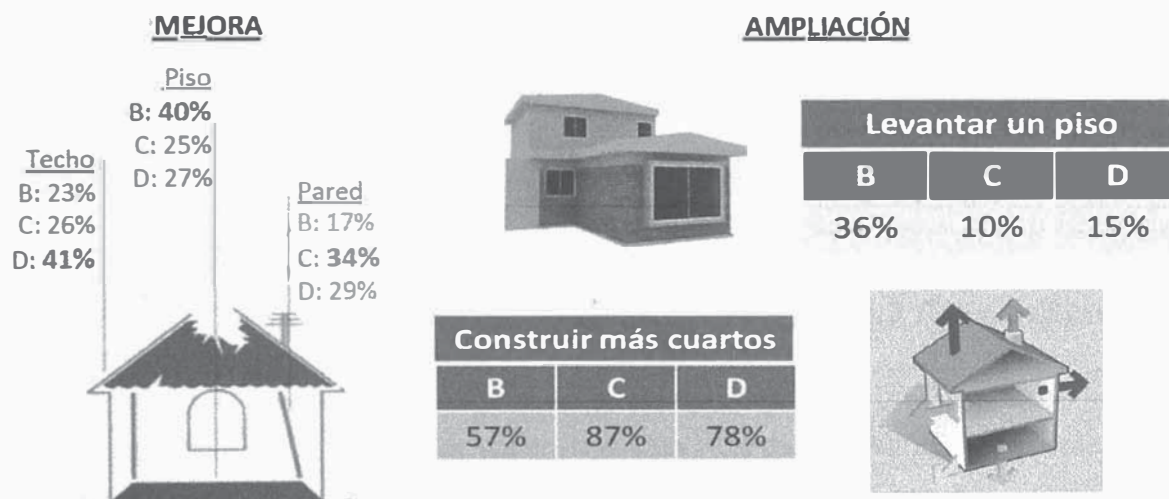
**FUENTE:** Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.

Dentro de las principales mejoras en todos los estratos se tiene que un 40% (estrato B) desea mejorar el piso de su vivienda, mientras un 41% (estrato D) desea mejorar el techo de su vivienda; y solo un 34% (estrato C) desea mejorar las paredes de su vivienda.

Dentro de las principales ampliaciones en todos los estratos se tiene que: en el estrato B un 36% desea levantar un piso, mientras en el estrato C un 10% desea levantar un piso más, y finalmente en el estrato D un 15% desea levantar un piso más en su vivienda. Otra de las ampliaciones es que un 57% del estrato B desea construir más cuartos, el 87% del estrato C desea construir más cuartos y un 78% del estrato D desea construir más cuartos (Fondo MIVIVIENDA, 2013)].

**Figura N° 030:**

Principales mejoras y/o ampliaciones deseadas, según nivel socioeconómico



*FUENTE: Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.*

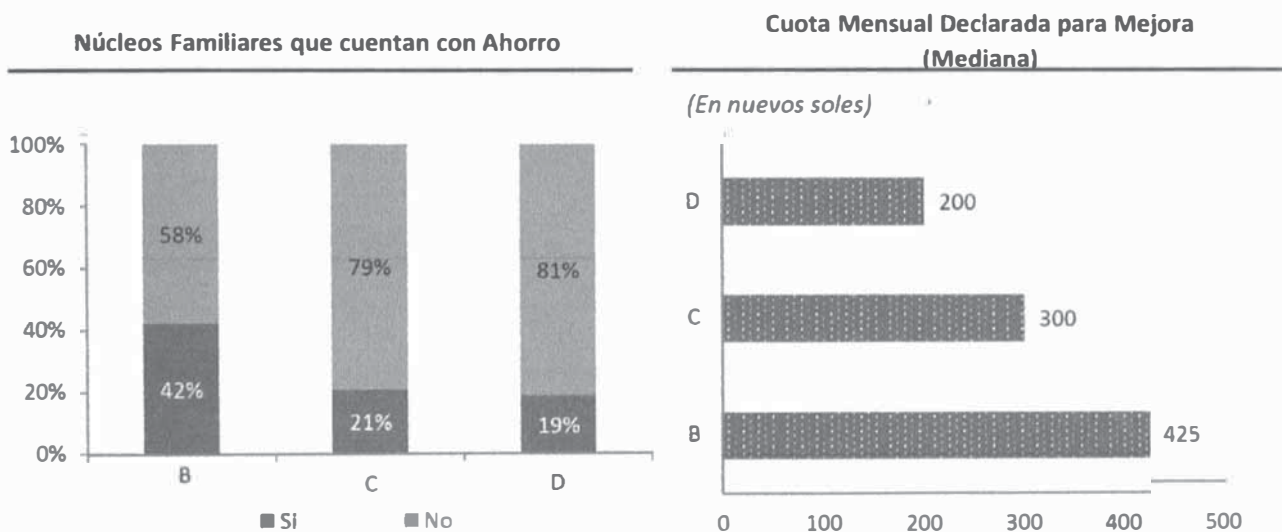
El financiamiento para las mejoras y/o ampliaciones deseadas se tiene que: en el estrato B, un 58% no cuenta con ahorro para las mejoras, mientras un 42% si cuenta con ahorros para tal fin. En el estrato C un 79% no cuenta con ahorro para las mejoras y un 21% si cuenta con ahorros para las mejoras. Mientras en el estrato D un 81% no cuenta con ahorro para las mejoras y un 19% si cuenta con ahorro para las mejoras.



La cuota mensual destinada para la mejora en el estrato B es de S/. 425.00 nuevos soles, mientras en el estrato C es de S/. 300.00 nuevos soles y en el estrato D es de S/. 200.00 nuevos soles (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 031:**

Financiamiento de la mejora y/o ampliación deseada (Núcleos familiares con ahorro y cuota mensual destinada para mejora).



**FUENTE:** Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.

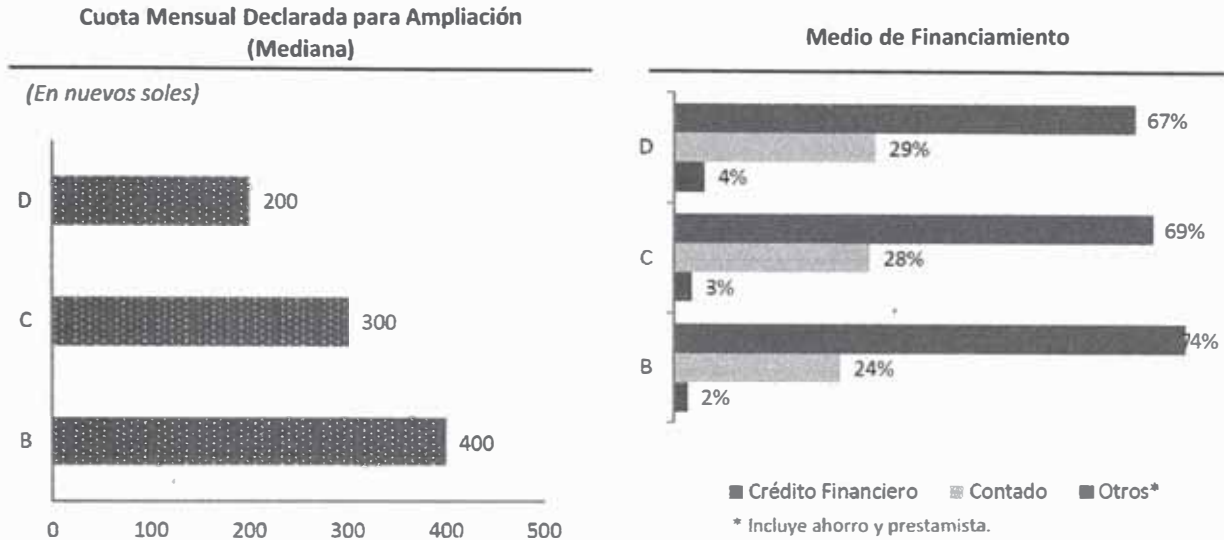
La cuota mensual destinada para la mejora en el estrato B es de S/. 400.00 nuevos soles, mientras en el estrato C es de S/. 300.00 nuevos soles y en el estrato D es de S/. 200.00 nuevos soles.

El medio de financiamiento para realizar los trabajos de mejora y/o ampliación en el estrato B se tiene que un 74% es a través de los créditos financieros, un 24% es al contado y un 2% es por otras fuentes.

Mientras en el estrato C un 69% es a través de los créditos financieros, un 28% es al contado y un 3% es por otras fuentes. Finalmente en el estrato D se tiene que un 67% es a través de los créditos financieros, un 29% es al contado y un 4% es por otras fuentes (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

**Figura N° 032:**

Financiamiento de la mejora y/o ampliación deseada (Cuota mensual destinada para ampliación y medio de financiamiento).



1/ Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda: Se considera a todos los núcleos familiares que poseen una vivienda propia y que tienen la intención de mejorarla y/o ampliarla, en un plazo menor o igual a dos (2) años.

*FUENTE: Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.*

### 3.3.13. Análisis de los Clientes Potenciales

Los clientes potenciales según el estudio de mercado realizado podrían estar dados por dos grupos: los trabajadores estatales jóvenes que poseen una remuneración mensual fija (sector público) y los trabajadores independientes jóvenes (comerciantes, etc.).

**Cuadro N° 020:**

TARAPOTO: Demanda potencial y efectiva de viviendas, mejora y/o ampliación.

**DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA<sup>1</sup>**

Ciudad	DEMANDA DE VIVIENDA (Núcleos Familiares No Propietarios)		DEMANDA DE MEJORA Y/O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA (Núcleos Familiares Propietarios)	
	Demanda Potencial <sup>2</sup>	Demanda Efectiva <sup>3</sup>	Demanda Potencial <sup>4</sup>	Demanda Efectiva <sup>5</sup>
Lima Centro	97 654	25 098	173 068	63 284
Lima Este	141 360	11 154	383 821	176 045
Lima Norte	146 245	46 629	410 332	228 315
Lima Sur	93 432	56 351	330 564	241 002
Callao	40 865	12 993	203 861	93 269
Arequipa	40 729	15 627	180 519	95 676
Cajamarca	6 243	1 923	25 277	10 064
Cañete	5 141	2 364	14 612	9 068
Chiclayo	34 175	12 366	75 186	47 106
Chimbote	19 115	6 263	57 906	30 570
Chincha	4 613	1 272	28 456	14 903
Huacho	3 706	945	11 793	7 581
Huamanga	5 007	747	18 635	9 591
Huancayo	23 142	4 365	43 430	22 030
Huánuco	9 350	3 111	24 289	15 378
Huaraz	5 917	1 280	21 519	13 445
Ica	8 511	4 184	48 578	22 321
Ilo	2 746	500	16 002	7 536
Iquitos	14 434	1 671	51 311	20 698
Pisco	4 655	3 182	11 687	8 044
Piura	14 732	4 056	63 064	27 593
Pucallpa	4 016	1 586	19 841	11 845
Puerto Maldonado	2 197	383	9 787	5 642
Puno	5 405	1 945	21 626	12 698
Sullana	5 078	886	31 340	19 221
Tacna	13 542	4 604	67 056	56 929
Tarapoto	4 091	1 278	17 436	8 777
Trujillo	30 844	14 985	118 590	61 202
Tumbes	2 761	624	18 829	9 579

<sup>1</sup> Para fines del presente estudio se hace la equivalencia de necesidades de vivienda con Demanda Potencial

<sup>2</sup> Demanda Potencial de Vivienda: Se considera a todos aquellos núcleos familiares que no poseen vivienda propia.

<sup>3</sup> Demanda Efectiva de Vivienda: Se considera a todos los núcleos familiares que no poseen vivienda propia y que tienen la intención de comprar una vivienda, en un plazo menor o igual a dos (2) años.

<sup>4</sup> Demanda Potencial de Mejora y/o Ampliación de Vivienda: Se considera a todos los núcleos familiares que poseen vivienda propia.

<sup>5</sup> Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda: Se considera a todos los núcleos familiares que poseen una vivienda propia y que tienen la intención de mejorarla y/o ampliarla, en un plazo menor o igual a dos (2) años.

*FUENTE: Estudio de Demanda de Vivienda a nivel de las principales ciudades 2013. Demanda Efectiva de Mejora y/o Ampliación de Vivienda. Fondo MIVIVIENDA.*

## **3.4. Determinación de Oportunidades y Amenazas**

### **3.4.1. Oportunidades**

Los clientes potenciales según el estudio de mercado realizado podrían estar dados por dos grupos: los trabajadores estatales jóvenes que poseen una remuneración mensual fija (sector público) y los trabajadores independientes jóvenes (comerciantes, etc.).

### **3.4.2. Amenazas**

La amenaza principal que podría afectar a las inversiones en el mercado inmobiliario a nivel nacional es que la economía sufra cambios bruscos o se haga inestable, frente a posibles guerras que podrían ocurrir en el mundo y al posterior incremento en el precio del petróleo.

## **3.5. Productos del Fondo Mi Vivienda (FMV)**

### **3.5.1. Nuevo Crédito Mi Vivienda**

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA es un préstamo hipotecario que permite financiar la compra o construcción de una vivienda; mediante tasas de interés por debajo de las de mercado para segmentos de ingresos bajos. El FMV provee créditos de manera indirecta otorgados a los participantes a través de los intermediarios financieros (banca privada comercial) y manejados por ellos, a tasa de interés menor a las de mercado.

El beneficio principal del Nuevo Crédito MIVIVIENDA es el Premio al Buen Pagador, un descuento de S/.12, 500 o S/.5, 000 como premio a la puntualidad en el pago de las cuotas mensuales (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

El tipo de viviendas que financia el crédito Mi Vivienda son:

- Bien terminado o Bien futuro (en proyecto o en construcción) con garantía hipotecaria.
- Viviendas de primera venta
- Valor de viviendas desde 14 UIT (S/. 51, 800.00) hasta 70 UIT (S/.259, 000).
- Viviendas en cualquier localidad del país

- Casas y/o departamentos.
- Construcción en sitio propio y/o mejoramiento de vivienda.

### **3.5.2. Mi Construcción**

El programa Mi Construcción es uno de los programas más joven del Fondo Mi vivienda, consiste en un crédito hipotecario que permite al propietario de un terreno la posibilidad de construir, ampliar o mejorar su vivienda con características particulares, que es donde se encuentra la mayor parte de la población y es un segmento del mercado que ha estado anteriormente desatendido (Fondo MIVIVIENDA, 2013), presenta las siguientes características:

- Es otorgado en nuevos soles.
- Tasa fija y el plazo de financiamiento es hasta 12 años.
- Eligiendo el que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del interesado.
- Opción de realizar prepagos sin penalidad.

### **3.5.3. Mis Materiales**

El programa Mis Materiales, es uno de los programas del Fondo Mi vivienda, y está orientado a la compra de materiales para las mejoras de hogares bajo determinados requisitos.

### **3.5.4. Techo Propio**

El Programa Techo Propio (PTP) es un programa del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos. Su objetivo es permitir el acceso a una Vivienda de Interés Social (VIS) que cuente con servicios de electricidad, agua potable y desagüe, así como con las condiciones adecuadas de habitabilidad. Uno de los principales atributos del programa es el Bono Familiar Habitacional (BFM) un subsidio otorgado por el estado a las familias beneficiarias del proyecto como un complemento al ahorro del que disponen para acceder a la vivienda. Orientado a ayudar a las personas de menores recursos (Fondo MIVIVIENDA, 2013). Posee las siguientes modalidades:



- Adquisición de Vivienda Nueva.
- Construcción en Sitio Propio – Postulación Colectiva.
- Construcción en Sitio Propio – Postulación Individual.
- Mejoramiento de Vivienda.

### **3.6. Oferta de Financiamientos Inmobiliarios en Entidades Financieras**

Hasta fines de la década pasada, la demanda inmobiliaria atendida por el mercado formal provenía básicamente de los estratos A y B, siendo muy limitada en los estratos de menores ingresos. No obstante, el mercado para los dos estratos mencionados ha experimentado un exceso de oferta inmobiliaria, generado básicamente por el "boom" de la edificación urbana de mediados de los noventa, el cual saturó un segmento cuyo tamaño es relativamente reducido.

Por su parte, los ingresos de este segmento se han visto afectados en los últimos años, reflejándose en una menor demanda por viviendas. Ello ha determinado que el exceso de oferta resultante se traduzca en un sostenido descenso en los precios y alquileres de viviendas orientadas a dichos estratos. Cabe mencionar que estos precios, en condiciones de equilibrio entre oferta y demanda, presentan una elevada sensibilidad ante el ciclo económico.



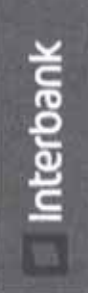

El mercado de viviendas económicas es reciente en el país, originándose a partir de la adaptación de la oferta inmobiliaria formal a las características y condiciones de la demanda insatisfecha de los estratos de menores ingresos, e impulsado por iniciativas públicas (Kinast, 2011).

En la ciudad de Tarapoto los tipos de financiamientos inmobiliarios que actualmente ofrecen las principales entidades financieras son los siguientes:



Cuadro N° 021:

TARAPOTO: Tipos de Financiamiento Inmobiliario.

ENTIDAD TIPO PRODUCTO	 Banco Continental	 Banco de Crédito > BCP >	 Interbank	 Scotiabank
CONTICASA	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Importe: Mínimo S/. 15,000.00 ó USD \$ 5,000.00</li> <li>⊕ Plazo: Mínimo 06 meses</li> <li>⊕ Moneda: Nuevos Soles / Dólares Americanos</li> <li>⊕ Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</li> <li>⊕ Garantías: Hipotecaria, en caso de Conticasa Especial: Hipotecaria y/o Prendaria Dineraria</li> <li>⊕ Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adicionales</li> <li>⊕ Viviendas independizadas registradas en SUNARP</li> </ul>			
CREDITO TECHO PROPIO			<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Compra de viviendas nuevas ubicadas en proyectos autorizados por el gobierno y acceder al Bono Familiar Habitacional valorizado en hasta S/. 19,250.00</li> <li>⊕ Créditos para viviendas valorizadas entre S/. 24,833.33 y S/. 77,000.00</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Crédito otorgado en nuevos soles y la tasa es fija por todo el periodo.</li> <li>⊕ Deberá contar con el 10% del valor del inmueble como cuota inicial.</li> <li>⊕ Hasta 12 meses para pagar tu primera cuota en proyectos en construcción y hasta 3 meses en viviendas terminadas.</li> <li>⊕ Cuotas extraordinarias en enero y agosto para disminuir el valor de la cuota mensual.</li> <li>⊕ Cuenta con la opción de incluir en el financiamiento los gastos de tramitación en tu crédito.</li> <li>⊕ No cobran por realizar prepagos ni por cancelaciones anticipadas.</li> <li>⊕ Cuentas con Seguro de Desgravamen.</li> <li>⊕ Calificación a un Crédito Techo Propio por Calificación Directa y además, si no puede el cliente sustentar todos sus ingresos con documentos, puede calificar a través de Ahorro Techo.</li> <li>⊕ Accede automáticamente al Bono Familiar Habitacional en función al valor de tu vivienda.</li> <li>⊕ No deberá ser propietario de una vivienda en cualquier localidad del país. Esta condición debe ser</li> </ul>
--	--	--	--

		<p>cumplida por tu conyugue y tus hijos menores de edad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Deberás haber sido declarado “Elegible” por el Fondo MiVivienda (El trámite se realiza en las oficinas del Fondo MiVivienda)</li> <li>⊕ El ingreso familiar mensual máximo debe ser S/. 1,860.</li> <li>⊕ El cliente o cónyuge no debe haber sido beneficiario de los programas del Fondo MiVivienda S.A., Techo Propio o Fonavi.</li> <li>⊕ El cliente no debe presentar un mal comportamiento de pago, ni estar reportado en forma negativa en las centrales de riesgo (Infocorp, Certicom, etc). La misma condición deberá cumplir la empresa donde labora.</li> <li>⊕ El cliente deberá tener entre 21 y 72 años. La edad máxima para pagar el crédito es hasta los 80 años, siempre y cuando a los 75 años tu saldo capital no sea mayor a S/. 33,000</li> <li>⊕ Deberás contar con un seguro de desgravamen aprobado por una empresa local.</li> </ul>	
--	--	--	--

			De ser casado, los requisitos deben ser cumplidos por tu pareja.	
<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</p> <p>Garantías: Hipotecaria</p> <p>Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adiciones</p> <p>Bono del Buen Pagador: S/. 12,500 cuando el valor de la vivienda está entre las 14 UIT's y 50 UIT's</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p> <p>Tener mínimo 19 años y 69 años de edad al solicitar el crédito.</p> <p>El cliente o cónyuge no debe haber sido beneficiario de los programas del Fondo</p>	<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Financia desde el 70% hasta el 90% del valor del inmueble</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</p> <p>Garantías: Hipotecaria</p> <p>Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adiciones</p> <p>Bono del Buen Pagador: S/. 12,500 cuando el valor de la vivienda está entre las 14 UIT's y 50 UIT's</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p> <p>Tener mínimo 19 años y 69 años de edad al solicitar el crédito.</p>	<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Financia desde el 70% hasta el 90% del valor del inmueble</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</p> <p>Garantías: Hipotecaria</p> <p>Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adiciones</p> <p>Bono del Buen Pagador: S/. 12,500 cuando el valor de la vivienda está entre las 14 UIT's y 50 UIT's</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p> <p>Tener mínimo 19 años y 69 años de edad al solicitar el crédito.</p>	<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Financia desde el 70% hasta el 90% del valor del inmueble</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</p> <p>Garantías: Hipotecaria</p> <p>Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adiciones</p> <p>Bono del Buen Pagador: S/. 12,500 cuando el valor de la vivienda está entre las 14 UIT's y 50 UIT's</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p> <p>Tener mínimo 19 años y 69 años de edad al solicitar el crédito.</p>	<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Financia desde el 70% hasta el 90% del valor del inmueble</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</p> <p>Garantías: Hipotecaria</p> <p>Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adiciones</p> <p>Bono del Buen Pagador: S/. 12,500 cuando el valor de la vivienda está entre las 14 UIT's y 50 UIT's</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p> <p>Tener mínimo 19 años y 69 años de edad al solicitar el crédito.</p>
<b>CREDITO MI VIVIENDA</b>				
				<p>Valor de vivienda o departamento de primera venta y segundo uso (Terreno más Fabrica): Mínimo 14 UIT (S/. 53,900) – Máximo 70 UIT (S/. 269,500)</p> <p>Plazo: Mínimo 120 meses / Máximo 240 meses</p> <p>Moneda: Nuevos Soles</p> <p>Monto Mínimo de financiamiento: desde 9.8 UIT</p> <p>Monto Máximo de financiamiento: hasta 63 UIT.</p> <p>Porcentaje de financiamiento: Hasta 90% del valor del inmueble.</p> <p>Seguros obligatorios de desgravamen y seguro del bien competitivos, con costos por debajo del promedio del mercado, lo que permite ofrecer la cuota hipotecaria más baja.</p> <p>Prepagos: se pueden realizar pagos parciales o cancelar anticipadamente el crédito sin penalidades, comisiones ni costos adicionales.</p> <p>Premio al Buen Pagador: El buen comportamiento de pago otorga un monto máximo de S/. 12,500</p> <p>Ingreso neto individual o conyugal de S/. 1,200.</p>

	<p>MiVivienda, Techo Propio o Fonavi.</p>	<p>El cliente o cónyuge no debe haber sido beneficiario de los programas del Fondo MiVivienda, Techo Propio o Fonavi.</p>	<p>El cliente no debe presentar un mal comportamiento de pago, ni estar reportado en forma negativa en las centrales de riesgo. La misma condición deberá cumplir la empresa donde labora.                  De ser casado, los requisitos deben ser cumplidos por tu pareja.</p>	<p>Tener mínimo 21 años y 72 años de edad al solicitar el crédito.                  El cliente o cónyuge no debe haber sido beneficiario de los programas del Fondo MiVivienda, Techo Propio o Fonavi.                  Si trabajas pero no tienes como sustentar tus ingresos puedes calificar a través de los Planes de Ahorro Hipotecario.                  Asesoría durante todo el proceso para obtener tu préstamo.                  Asesoría personalizada.</p>
<p><b>CREDITO HIPOTECARIO TRADICIONAL</b></p>	<p>Personas naturales entre 20 y 60 años cumplidos.                  Montos desde: US\$ 10,000 o S/. 32,000                  Compra de vivienda terminada: 90% del valor del inmueble.                  Construcción de Vivienda: 80% del valor del inmueble.                  Ampliación de Vivienda: 60% del valor del inmueble.                  Compra de Terreno: 60% del valor del inmueble                  Plazo: Entre 4 y 25 años                  Moneda: Nuevos Soles / Dólares Americanos</p>	<p>Personas naturales entre 21 y 72 años cumplidos.                  El cliente no debe presentar un mal comportamiento de pago, ni estar reportado en forma negativa en las centrales de riesgo. La misma condición deberá cumplir la empresa donde labora.                  Compra, remodelación o ampliación de vivienda, financiar un terreno.                  Montos desde: US\$ 7,000 o su equivalente en soles, hasta tu</p>	<p>Personas naturales entre 21 y 72 años cumplidos.                  El cliente no debe presentar un mal comportamiento de pago, ni estar reportado en forma negativa en las centrales de riesgo. La misma condición deberá cumplir la empresa donde labora.                  Compra, remodelación o ampliación de vivienda, financiar un terreno.                  Montos desde: US\$ 7,000 o su equivalente en soles, hasta tu</p>	<p>Adquisición de vivienda (casa o departamento).                  Terreno urbanizado en ciudad.                  Construcción de vivienda.                  Ampliación de vivienda.                  Financiamiento en nuevos soles y dólares estadounidenses.                  Tasas Fijas y Mixtas.                  Cuotas simples o dobles.                  Libertad para realizar pagos parciales o cancelar anticipadamente el crédito, sin penalidades, comisiones ni costos adicionales.</p>



<p><b>CREDITO                  HIPOTECARIO                  PARA EL                  PEQUEÑO Y                  MEDIANO                  EMPRESARIO</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</li> <li>⊕ Seguro: Sólo cubre el valor de edificación del inmueble</li> <li>⊕ Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adicionales</li> <li>⊕ Garantías: Hipotecaria</li> </ul>	<p>máxima capacidad de endeudamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Financia hasta el 90% del valor de la vivienda terminada</li> <li>⊕ Plazo: Hasta 30 años</li> <li>⊕ Moneda: Nuevos Soles / Dólares Americanos</li> <li>⊕ Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</li> <li>⊕ Seguro: Sólo cubre el valor de edificación del inmueble</li> <li>⊕ Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales</li> <li>⊕ Garantías: Hipotecaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Montos desde: US\$ 10,000 ó S/. 32,000</li> <li>⊕ Hasta 30 años para pagar.</li> <li>⊕ Seguro de desgravamen y de todo riesgo.</li> <li>⊕ Financiamiento hasta 90% del valor del inmueble.</li> <li>⊕ Ingreso mínimo individual o conyugal de S/. 1,000.</li> <li>⊕ Personas naturales entre 19 y 69 años cumplidos al solicitar el crédito.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Personas naturales entre 20 y 60 años cumplidos, inscritos en la SUNAT y que evidencien ingresos estables, que puedan hacer frente al pago de cuotas mensuales y que tengan la necesidad de adquirir una vivienda.</li> <li>⊕ Montos desde: US\$ 10,000 ó S/. 32,000</li> <li>⊕ Compra de vivienda terminada: 90% del valor del inmueble.</li> <li>⊕ Construcción de Vivienda: 80% del valor del inmueble.</li> <li>⊕ Ampliación de Vivienda: 60% del valor del inmueble.</li> <li>⊕ Compra de Terreno: 60% del valor del inmueble</li> <li>⊕ Plazo: Entre 4 y 25 años</li> </ul>		

<p><b>CREDITO HIPOTECARIO PARA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⌘ Moneda: Nuevos Soles / Dólares Americanos</li> <li>⌘ Seguro Asociado: Desgravamen e inmueble</li> <li>⌘ Seguro: Sólo cubre el valor de edificación del inmueble</li> <li>⌘ Tipo de cuotas: Fijas sin Adicionales / Fijas con Adicionales</li> <li>⌘ Garantías: Hipotecaria</li> <li>⌘ Crédito para Ampliación de Vivienda y debe ser usado en obras de infraestructura de la vivienda: piscina, cocina, piso, luminaria, pintura, 2do piso, jardines, agua y desagüe, instalaciones eléctricas y sanitarias. No aplica para artículos de decoración, Ej. Muebles, cuadros, electrodomésticos, etc.</li> <li>⌘ Personas naturales entre 20 y 60 años cumplidos, inscritos en la SUNAT y que evidencien ingresos estables, que puedan hacer frente al pago de cuotas mensuales y que tengan la necesidad de adquirir una vivienda.</li> <li>⌘ Montos desde: US\$ 10,000 ó S/. 32,000</li> <li>⌘ Ampliación de Vivienda: 60% del valor del inmueble.</li> </ul>		
---	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Plazo: Entre 4 y 10 años</li> <li>⊕ Moneda: Nuevos Soles / Dólares Americanos</li> <li>⊕ Seguro de Desgravamen: asegura la cancelación de la deuda pendiente en caso de fallecimiento o invalidez total y permanente del titular del crédito (y/o de su cónyuge en caso de contratación de seguro de desgravamen mancomunado)</li> <li>⊕ Seguro de Inmueble: Protege contra daños materiales del inmueble por imprevistos. Cubre solo el valor de la edificación del inmueble.</li> </ul>		
<p><b>CREDITO HIPOTECARIO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA – CASA INDIVIDUAL</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ El cliente cuenta con un terreno a su nombre y quiere construir su vivienda, se financia la construcción de su vivienda hasta el 80% del valor comercial del terreno.</li> <li>⊕ El cliente quiere ampliar ó remodelar su vivienda, se financia hasta el 60% del valor comercial de su vivienda.</li> <li>⊕ El cliente percibe ingresos mensuales brutos por US\$ 400 – o su equivalente en soles (S/. 1,400) ó tiene renta de 3ra categoría.</li> <li>⊕ El terreno por el valor del bien inmueble futuro constituye la</li> </ul>		

		<p>garantía del préstamo hipotecario. El terreno debe estar independizado y ser hipotecable (terreno y construcción).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ Clientes que contratan a ingenieros colegiados, arquitectos colegiados ó constructores para la construcción del inmueble.</li> <li>⊕ Clientes Dependientes (5ta Categoría) e Independientes (4ta Categoría), el ingreso bruto mínimo conyugal es de US\$ 400 o su equivalente en soles (S/. 1,400).</li> <li>⊕ Clientes con Renta de 3ra Categoría: Crédito Hipotecario Tradicional (Si ventas son mayores a US\$ 500,000 / S/. 1.5MM anuales – perfil Consolidado) ó el Hipotecario para Pequeña Empresa (Si tiene ventas entre US\$ 10,000 y US\$ 500,000 anuales – perfil PYME).</li> </ul>		
--	--	---	--	--

Fuente: Banco Continental – BBVA, Banco de Crédito del Perú – BCP, Banco Interbank, Banco Scotiabank. Oficinas Zonales de Tarapoto.

### 3.7. Mercado inmobiliario en la ciudad de Tarapoto

De acuerdo al Informe Final No Propietarios realizado por el Fondo Mivivienda en la ciudad de Tarapoto durante el periodo noviembre 2013 y enero 2014, realizado a 400 núcleos familiares no propietarios de viviendas (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014), se tiene lo siguiente:

- Los núcleos familiares no propietarios de viviendas, es una población joven con una edad promedio de 24 años, y la distribución por género es de 50.2% varones y 49.8% mujeres; asimismo el nivel educativo que predomina es secundaria completa (30.3%), y el 20.1% de los jefes de los núcleos familiares son mujeres.
- Con respecto a las características de la vivienda donde residen, el 92.8% de los núcleos familiares habitan en una vivienda independiente, con un área construida promedio de 90.1m<sup>2</sup>, con 1.2 baños y 1.1 duchas y el 82.1% tiene un área exclusiva para cocinar, presentando un total de 3.9 ambientes en promedio. Casi el 100% de las viviendas tiene servicio higiénico y abastecimiento de agua mediante la red pública dentro de la vivienda, además cuenta con alumbrado eléctrico.
- El material predominante de las paredes es el ladrillo o bloque de cemento (50.9%), en los pisos predomina el cemento (80.3%) y en los techos de las viviendas predomina las planchas de calamina (88.5%). Los medios de comunicación existentes en la vivienda son: teléfono fijo en una proporción de 10.4%, telefonía celular con un porcentaje de 84.8%, también poseen televisión por cable un 65.0% e internet el 10.7%.
- Gran porcentaje de los jefes de los núcleos familiares (96.1%) posee actualmente un trabajo y la mayoría de ellos (70.7%) perciben que laboraran en el mismo lugar dentro de un año, asimismo un 65.6% de ellos se encuentra satisfecho con su actividad laboral.
- El 55.0% de los jefes de los núcleos familiares trabaja de forma independiente y laboran en promedio 51.9 horas semanales. El 19.5% de los núcleos familiares el (la) cónyuge cuenta con un trabajo. El gasto promedio anual de los núcleos familiares llegan a los S/. 10,875.00, de los cuales el 44.5% es destinado a alimentos y bebidas.



- Un 19.2% de los núcleos familiares ahorra y por lo general el 66.6% hace con una frecuencia mensual y en promedio ahorran S/. 195.10 durante ese periodo. En cuanto a la forma de ahorro, un 39.9% ahorra en su hogar y un 29.4% lo hace en un banco. La cantidad ahorrada en promedio es de S/. 2,009.9 y el destino de estos ahorros preferentemente serían para la cuota inicial de una vivienda o terreno (76.2%), salud (11.8%), para construir en la casa que habita (6.5%).
- Respecto a la intención de compra o construcción de una vivienda, el 76.9% de los núcleos familiares no propietarios tienen intenciones de hacerlo, de los cuales el 57.6% prefiere comprar una vivienda totalmente construida.

### 3.7.1. Tipos de Demanda

En relación a la demanda, está dividido en tres, una **Demanda Potencial**, otra **Real** y una **Efectiva**; y de acuerdo al Informe Final No Propietarios realizado por el Fondo Mivivienda en la ciudad de Tarapoto durante el periodo noviembre 2013 y enero 2014; tenemos que:

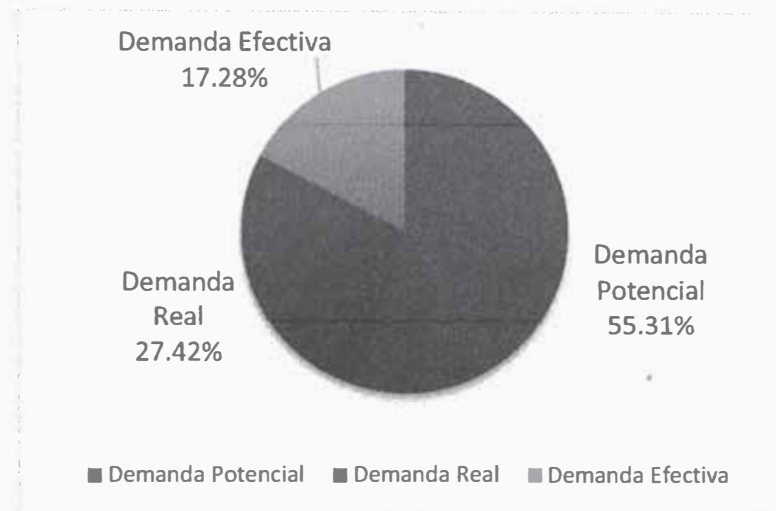
Se considera **Demanda Potencial** a todo núcleo familiar no propietario de vivienda, de tal forma que la demanda potencial estimada es de 4,091 núcleos familiares (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

Asimismo la **Demanda Real** se estima a partir de la demanda potencial y la intención de comprar una vivienda, este ejercicio da una demanda real estimada de 2,028 núcleos familiares (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

En referencia a la **Demanda Efectiva**, se estima tomando en cuenta la demanda potencial y adicionalmente se consideran dos variables; la intención de comprar una vivienda y la oportunidad o plazo en que el núcleo familiar proyecta llevar a cabo esta decisión en este caso se consideró un plazo igual o menor a veinticuatro meses. Así se tiene que la demanda efectiva estimada es de 1,278 núcleos familiares (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

**Figura N° 033:**

TARAPOTO: Tipos de demanda de viviendas (%)



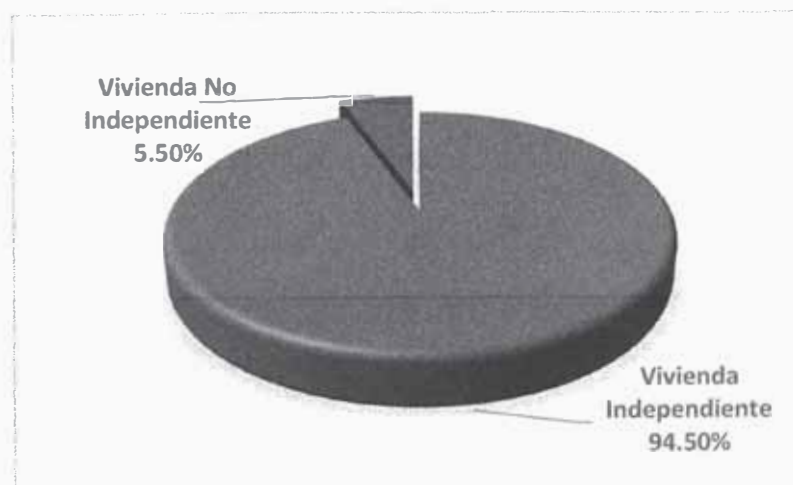
Fuente: Fondo MiVivienda.

### 3.7.2. Características de la Demanda Efectiva

Los núcleos familiares componentes de la demanda efectiva presentan ciertas características, una de ellas es el tipo de vivienda, la mayoría (94.5%) habita una vivienda independiente; el 87.6% cuenta con un ambiente exclusivo para cocinar. Casi el 100% tienen servicio higiénico y agua conectado a la red pública (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

**Figura N° 034:**

TARAPOTO: Tipo de Vivienda que Habita (%)

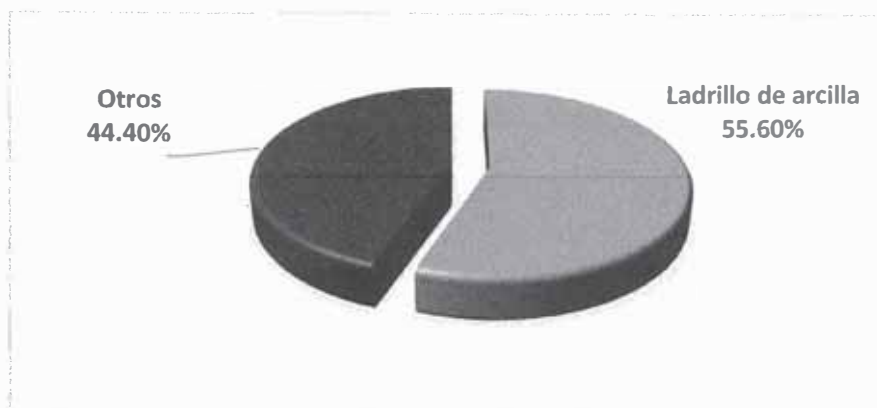


Fuente: Fondo MiVivienda.

En el 55.6% de las viviendas predomina el ladrillo en las paredes exteriores y el 81.9% cuenta con pisos de cemento (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

**Figura N° 035:**

TARAPOTO: Material Predominante en las paredes (%)



Fuente: Fondo MiVivienda.

**Figura N° 036:**

TARAPOTO: Material Predominante en los pisos (%)



Fuente: Fondo MiVivienda.

Respecto a los servicios que poseen, el 10.4% cuenta con teléfono fijo, el 89.6% con telefonía celular, el 74.6% con televisión por cable y un 9.8% con internet (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

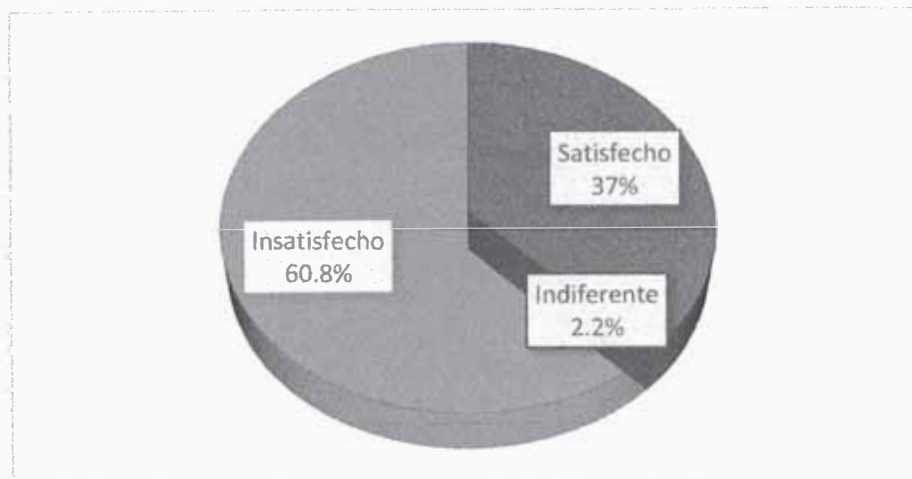
Los núcleos familiares de la demanda efectiva presentan una intención de compra de una vivienda por un monto de S/. 42,763.3 con las siguientes características:

- Tipo de vivienda : Casa
- Área del terreno : 129.3m<sup>2</sup>
- Área construida : 80.4m<sup>2</sup>
- Número de pisos : 1.2
- Numero de baños : 1.9
- Número de dormitorios : 3.0
- Número de ambientes : 5.0
- Paredes : Ladrillo

El 65.4% de los núcleos familiares no propietarios de la demanda efectiva paga un alquiler mensual por la residencia donde habitan, este monto en promedio es de S/. 279.2. El 37.0% de estos núcleos familiares se encuentra satisfecho con su morada, el 2.2% esta indiferente y el 60.8% insatisfecho (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO; 2014).

**Figura N° 037:**

TARAPOTO: Nivel de Satisfacción con su Vivienda (%)

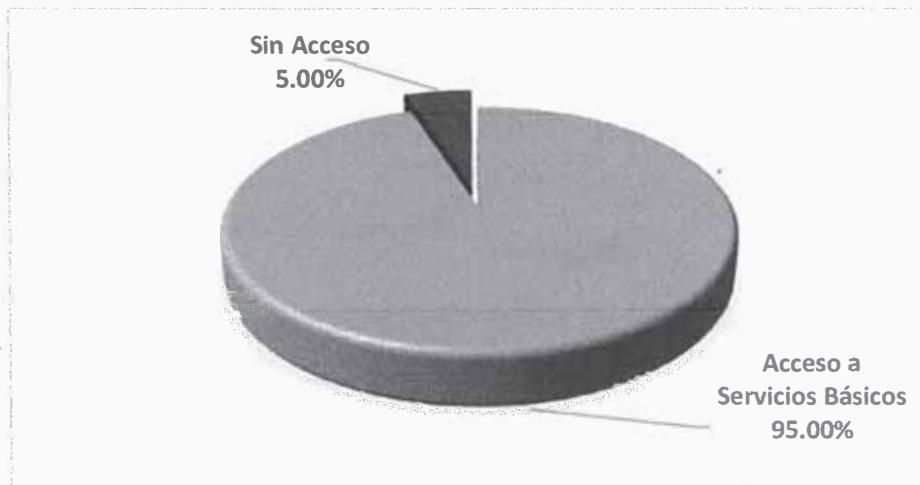


*Fuente: Fondo MiVivienda.*

En cuanto a los servicios básicos del entorno de la vivienda, más del 95.0% de este grupo, tienen acceso a la red de agua potable, red de energía eléctrica, red de desagüe y alumbrado público (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).

**Figura N° 038:**

TARAPOTO: Acceso a los servicios básicos (%)



*Fuente: Fondo MiVivienda.*

Finalmente, el 30.4% de los núcleos familiares componentes de la demanda efectiva percibe que el principal problema en el entorno de su residencia son los sucesivos cortes de agua (Fondo MIVIVIENDA & Instituto CUANTO, 2014).



---

## CAPITULO IV: INVESTIGACIÓN DE MERCADO

### 4.1. Generalidades

Todo estudio de mercado plantea una serie de interrogantes sobre aspectos básicos como son:

- ¿Cuáles son sus objetivos?
- ¿Qué métodos utilizar?
- ¿Qué es el análisis de la oferta y la demanda?
- ¿Cuáles son los métodos de proyección de la oferta y demanda?
- ¿Cómo determinar el precio de un servicio?
- ¿Cómo presentar un estudio de mercado?

La presente investigación de mercado está orientada a identificar y analizar los aspectos más importantes que actualmente rigen la dinámica del mercado de viviendas de interés social en el área conurbada de Tarapoto, con el fin que permita formar una base sólida y confiable de información para la toma de decisiones, combinada con información obtenida en estudios posteriores (técnico, económico y financiero).

### 4.2. Objetivos

- Verificar si existe un mercado insatisfecho y que es viable la creación de un proyecto de viviendas de interés social.
- Determinar el tamaño de la muestra de posibles clientes.
- Establecer las zonas con mayor demanda de viviendas en el área conurbada de Tarapoto.
- Identificar las preferencias y características del tipo de viviendas con mayor demanda.

### 4.3. Justificación del estudio

Al desarrollar el estudio de mercado pretendemos visualizar el panorama actual de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto; en otras palabras, se pretende:

- Verificar si existe un mercado insatisfecho y que es viable la creación de un proyecto de viviendas de interés social.
- Quienes y cuantos están interesados en viviendas sociales.
- Cuánto dinero está dispuestos a gastar por una vivienda social.
- Quienes ofrecen productos sustitutos a viviendas sociales.
- Características de los productos sustitutos a las viviendas sociales.
- Opinión respecto a los productos sustitutos a las viviendas sociales.

### 4.4. Estudio Cuantitativo – Encuesta

#### 4.4.1. Definición de la Población

**Población:** La población del presente trabajo está constituida por **27,259** hogares del área conurbada de la ciudad de Tarapoto (incluye a los distritos anexos de Morales y la Banda de Shilcayo) (INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2007).

#### 4.4.2. Definición del Tamaño de la Muestra

**Muestra:** Para la obtención de la muestra, se efectuará un muestreo probabilístico estratificado, para luego llegar a la unidad de análisis con un muestreo por conglomerados y sistemático.

El cálculo del tamaño de muestra, se ha realizado con el algoritmo correspondiente a estimar la proporción poblacional de la demanda de vivienda de los hogares:

$$n = \frac{N * Z_{1-\alpha}^2 * P * Q}{(N - 1) * E^2 + Z_{1-\alpha}^2 * P * Q}$$

Dónde:

n = Tamaño de la muestra.

N = Tamaño de la población.

$\alpha$  = Error de tipo I.

$Z_{1-\alpha}$  = Nivel de confianza

P = Proporción de éxito.

Q = 1 - P

E = Margen de error o precisión.

Teniendo como muestra:

$$n = \frac{27259 * 1.96_{0,95}^2 * 0.5 * 0.5}{(27258) * 0.06^2 + 1.96_{0,95}^2 * 0.5 * 0.5} = 265 \text{ hogares}$$

Distribución de la muestra:

**Cuadro N° 022:**

TARAPOTO: Población y muestra de hogares (2014).

CIUDADES	POBLACIÓN	N° HOGARES	% HOGARES	N° HOGARES MUESTRA
<b>Tarapoto</b>	72,325	14,465	53.07%	141
<b>Morales</b>	27,371	5,474	20.08%	53
<b>Banda Shilcayo</b>	36,601	7,320	26.85%	71
<b>TOTAL</b>	<b>136,297</b>	<b>27,259</b>	<b>100.00%</b>	<b>265</b>

Fuente: INEI – Perú.

#### 4.5. Definición de la Demanda Efectiva

La demanda efectiva estará dada por los hogares que requieran contar con una vivienda adecuada que satisfaga sus necesidades y que califiquen a los programas de viviendas promovidos por el Estado a través de la inversión pública y privada.

### **4.5.1. Análisis del Estudio Cuantitativo**

Luego de realizar el trabajo de campo a través de encuestas y posterior procesamiento y análisis de los datos estadísticos, se obtuvieron los resultados; los mismos que se presentan en el siguiente capítulo.

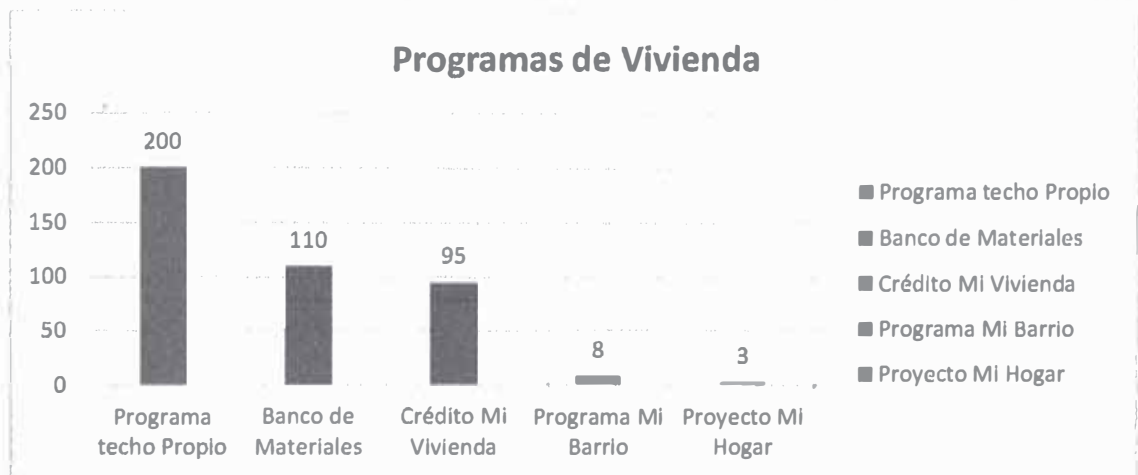
## CAPITULO V: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 5.1. Resultados Obtenidos

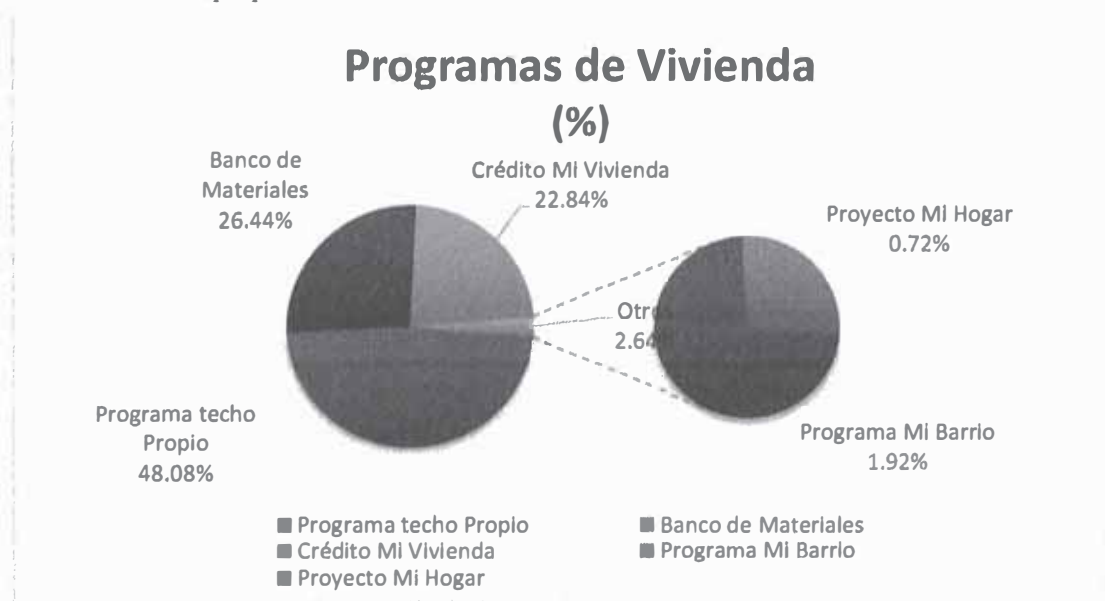
A continuación se presentan a través de gráficos y cuadros los resultados obtenidos del procesamiento de datos del estudio de mercado de viviendas de interés social en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto.

**Figura N° 039:**

TARAPOTO: Conocimiento de la población acerca de los programas de vivienda del Estado



Fuente: Elaboración propia.



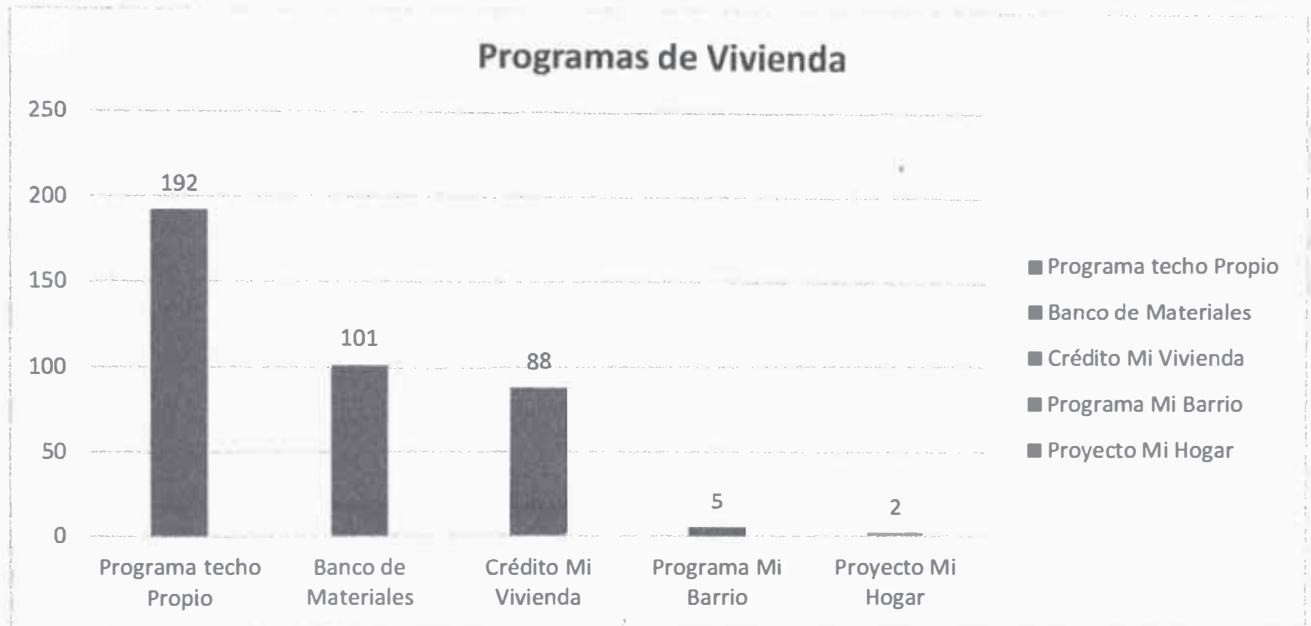
Fuente: Elaboración propia.



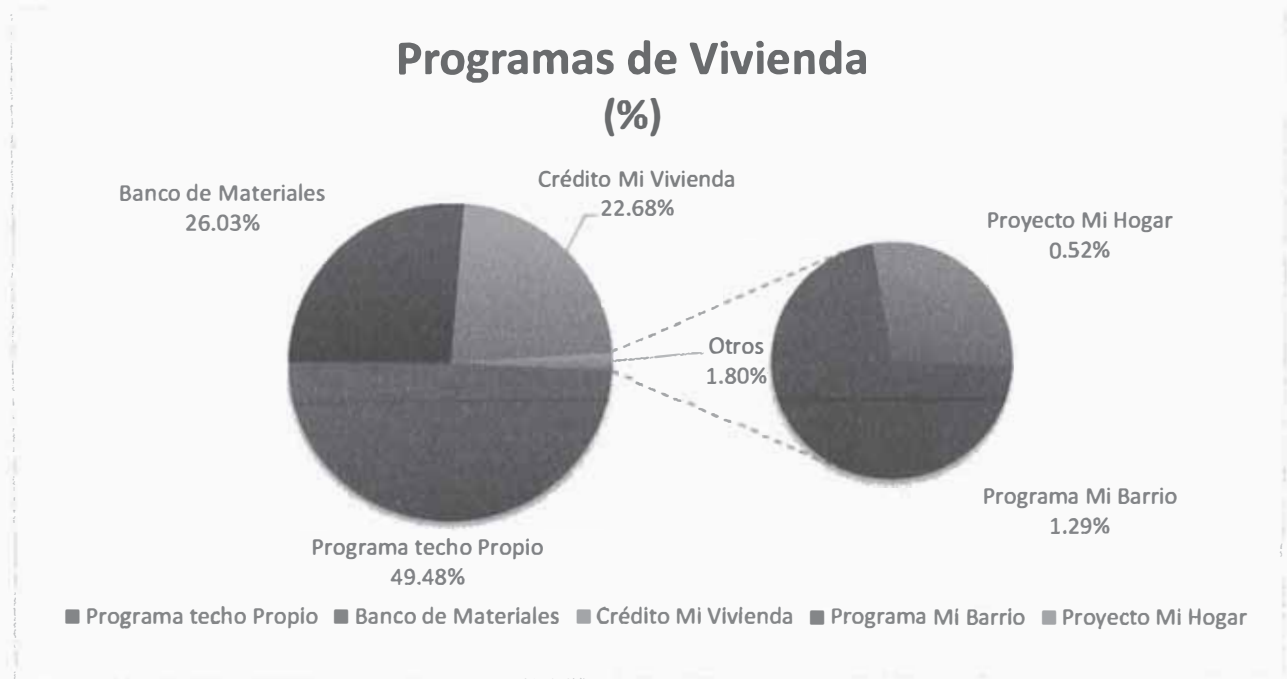
De acuerdo a la figura N° 034, se tiene que los programas de viviendas del estado más conocidos en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto son: Programa Techo Propio (48.08%), Banco de Materiales (26.44%) y Crédito Mi Vivienda (22.84%) y otros (2.64%).

**Figura N° 040:**

**TARAPOTO: Opinión de la población respecto a los programas de vivienda del Estado**



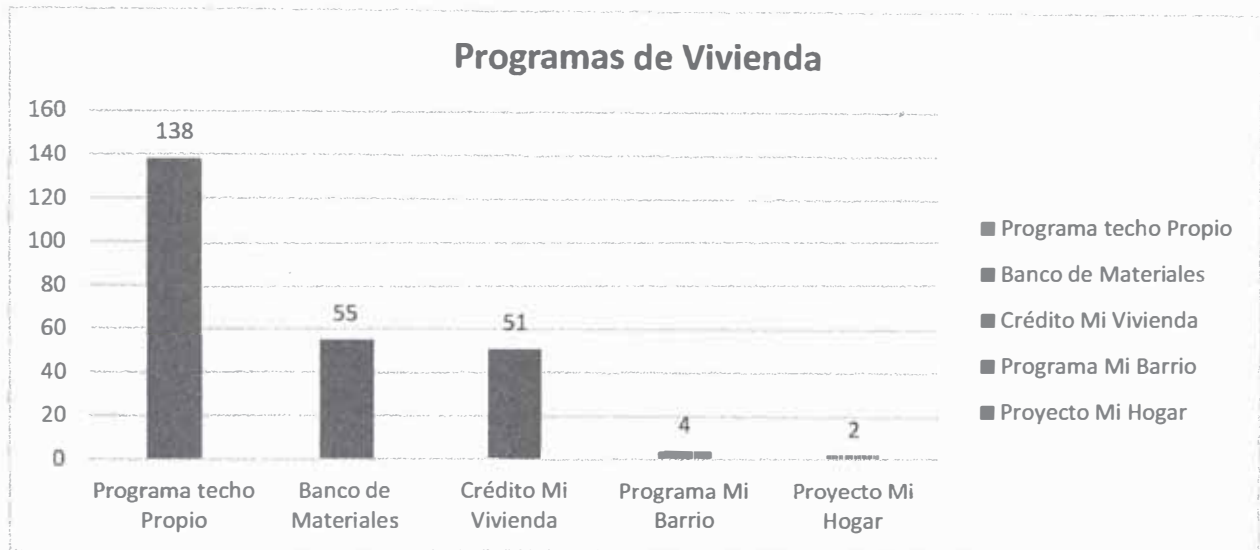
Fuente: Elaboración propia.



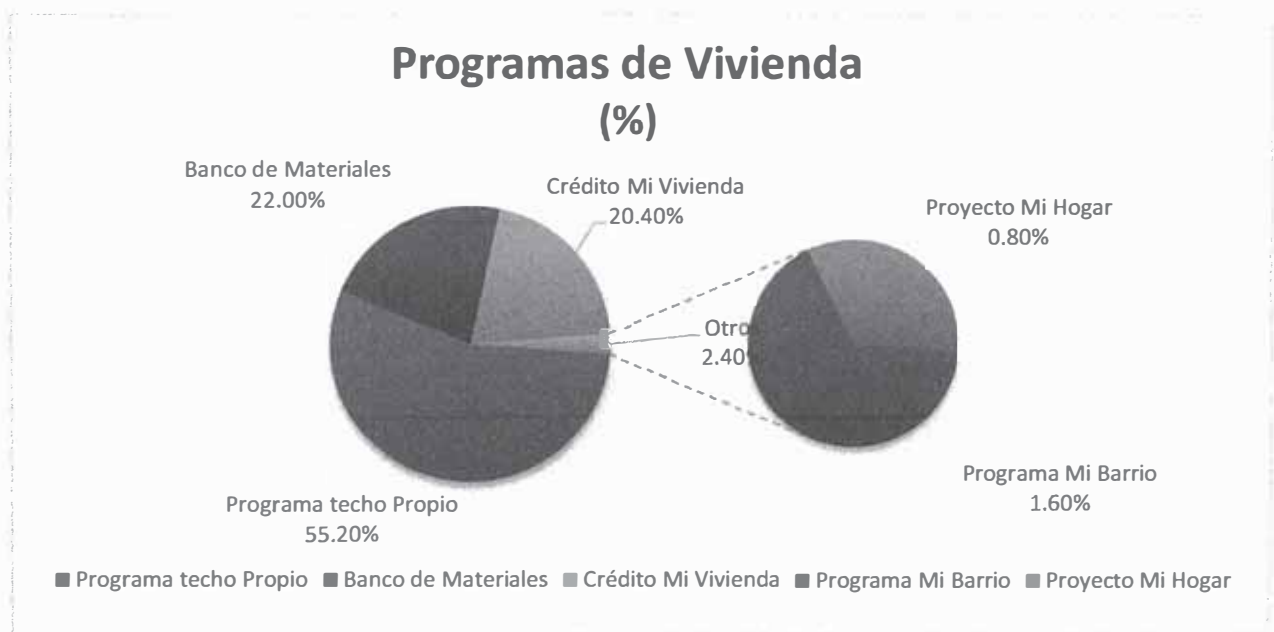
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la figura N° 035, se tiene que la opinión favorable de la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, respecto a los programas de viviendas del estado está representado de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (49.48%), Banco de Materiales (26.03%) y Crédito Mi Vivienda (22.68%) y otros (1.80%).

**Figura N° 041:**  
 TARAPOTO: Conocimiento acerca de proyectos de viviendas del Estado



Fuente: Elaboración propia.

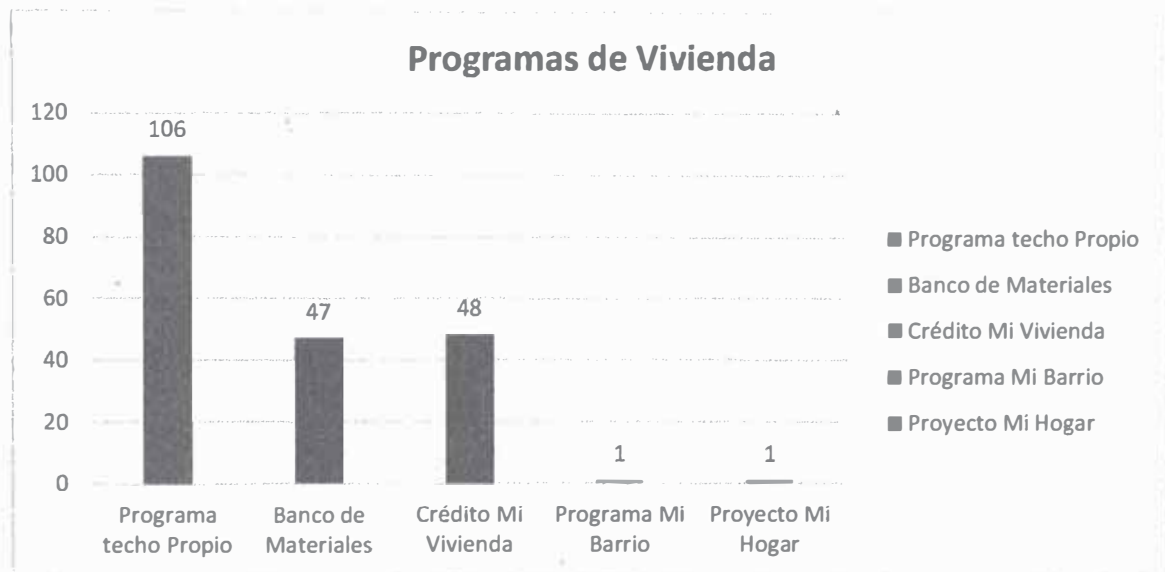


Fuente: Elaboración propia.

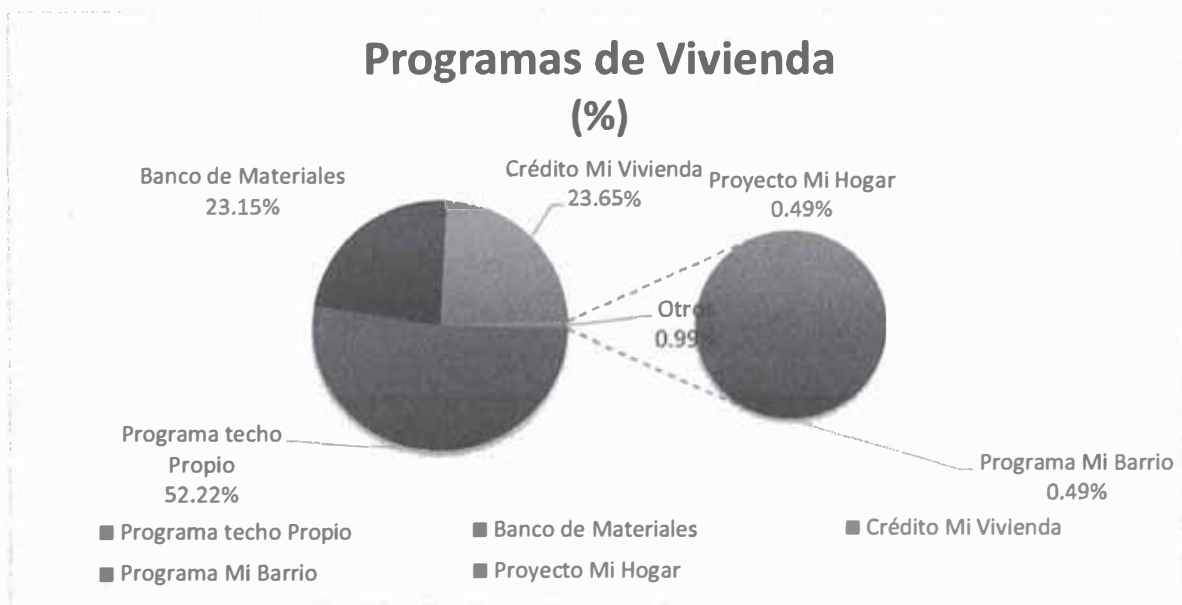
De acuerdo a la figura N° 036, se tiene que el conocimiento de la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, respecto a proyectos de viviendas del estado está conformado de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (55.20%), Banco de Materiales (22.00%) y Crédito Mi Vivienda (20.40%) y otros (2.40%).

**Figura N° 042:**

TARAPOTO: Búsqueda de información sobre proyectos de viviendas del Estado



Fuente: Elaboración propia.

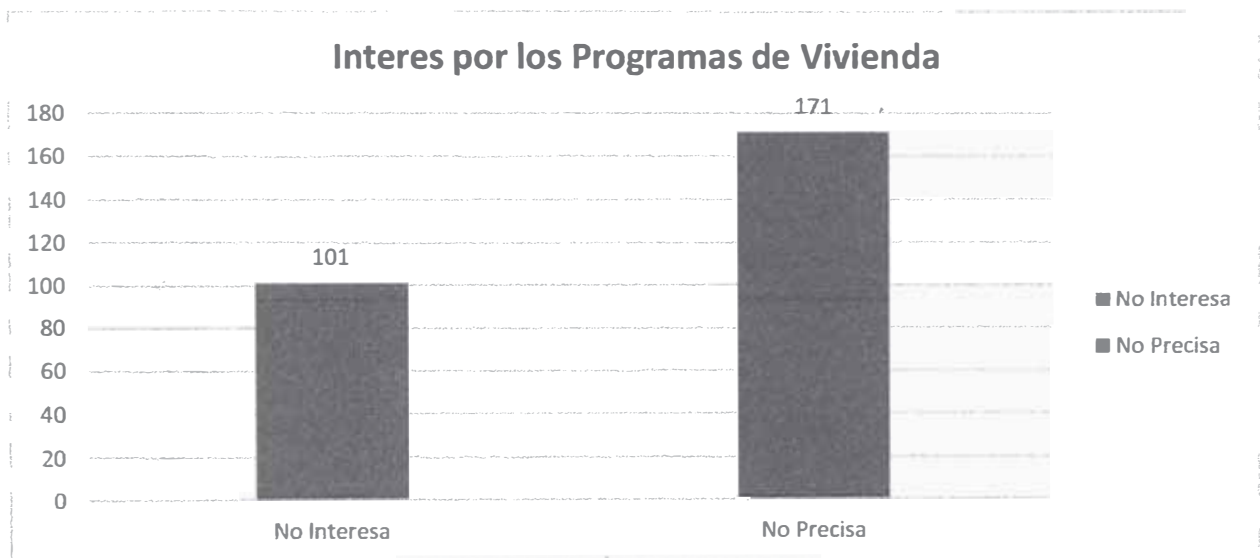


Fuente: Elaboración propia.

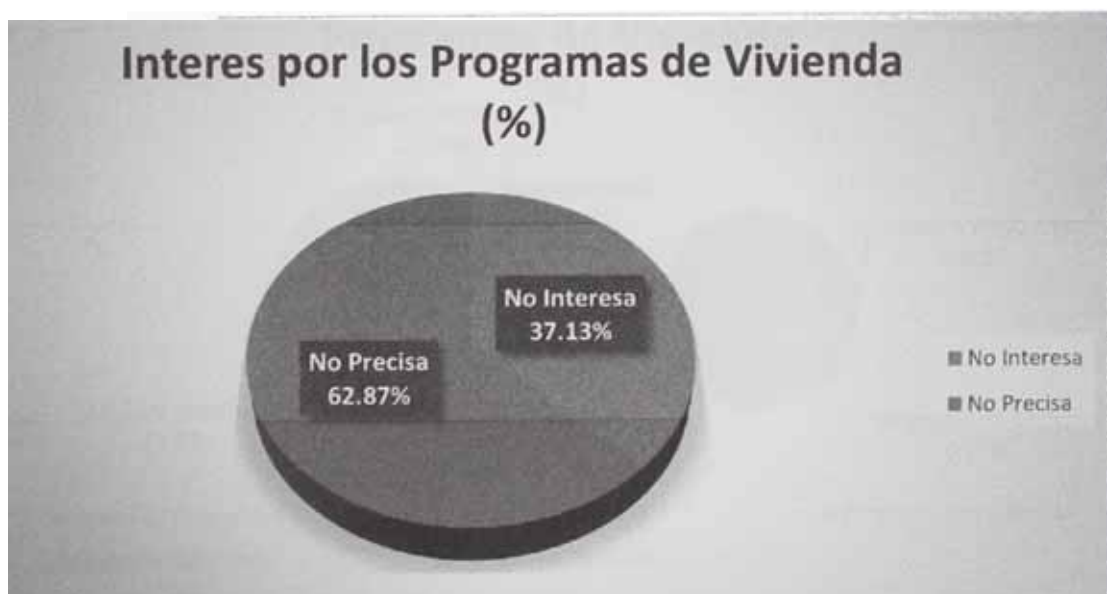
De acuerdo a la figura N° 037, se tiene que la búsqueda de información respecto a proyectos de viviendas del estado, en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está conformado de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (52.22%), Banco de Materiales (23.15%) y Crédito Mi Vivienda (23.65%) y otros (0.99%).

**Figura N° 043:**

**TARAPOTO: Interés por los programas de viviendas del Estado**



*Fuente: Elaboración propia.*

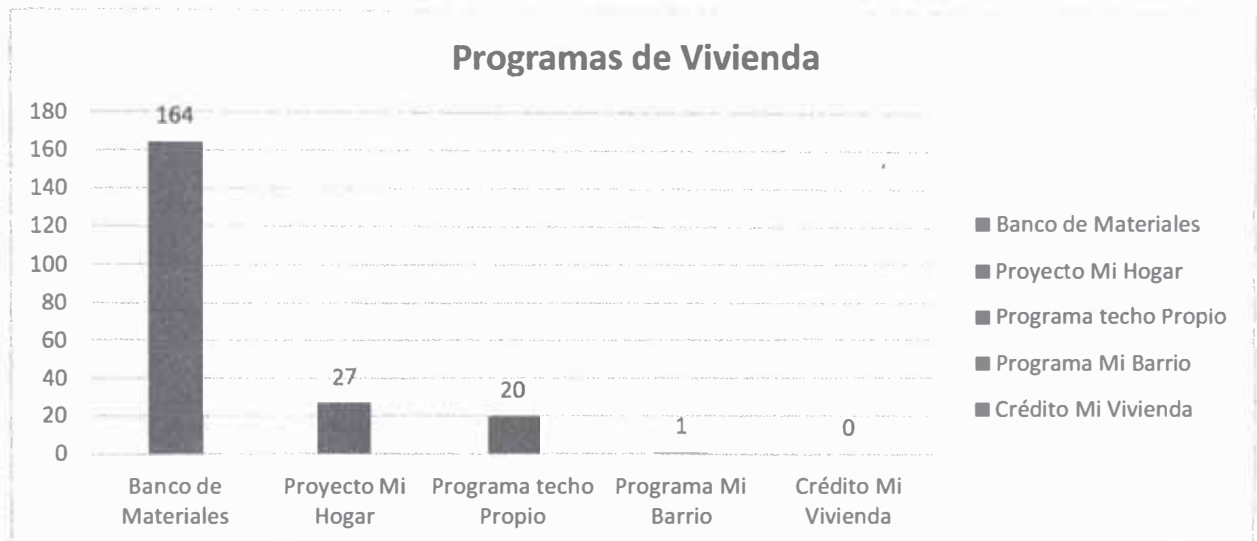


*propia.*

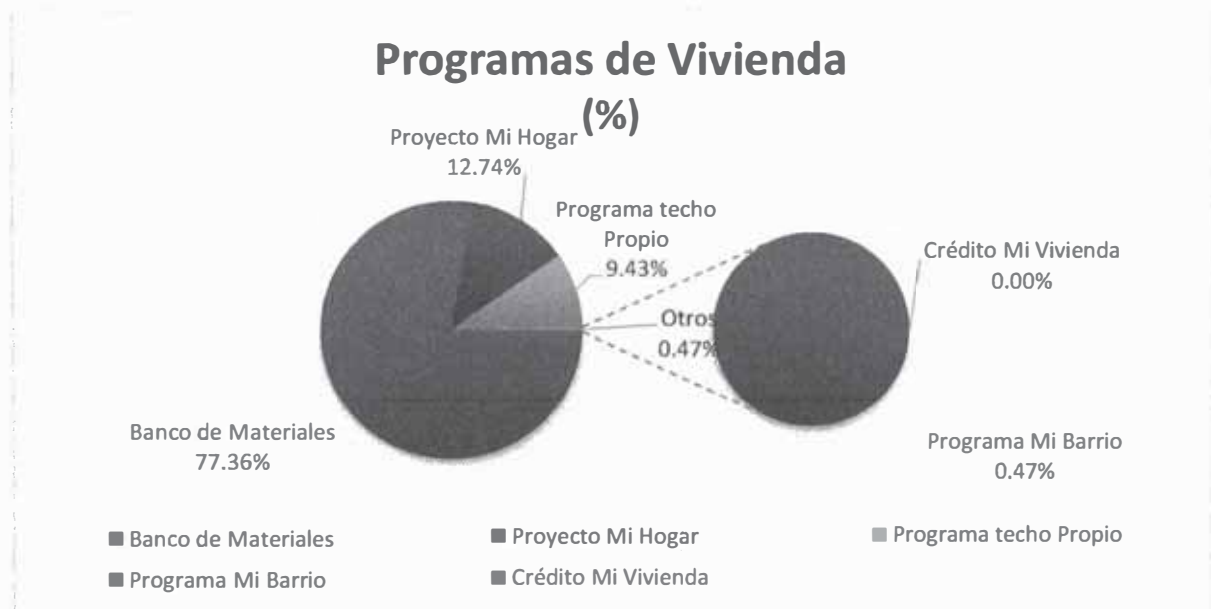
De acuerdo a la figura N° 038, se tiene que el interés mostrado por la población respecto a proyectos de viviendas del estado, en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está conformado de acuerdo al siguiente orden: No Precisa (62.87%) y No Interesa (37.13%).

**Figura N° 044:**

TARAPOTO: Opinión sobre el mejor programa de viviendas del Estado



Fuente: Elaboración propia.



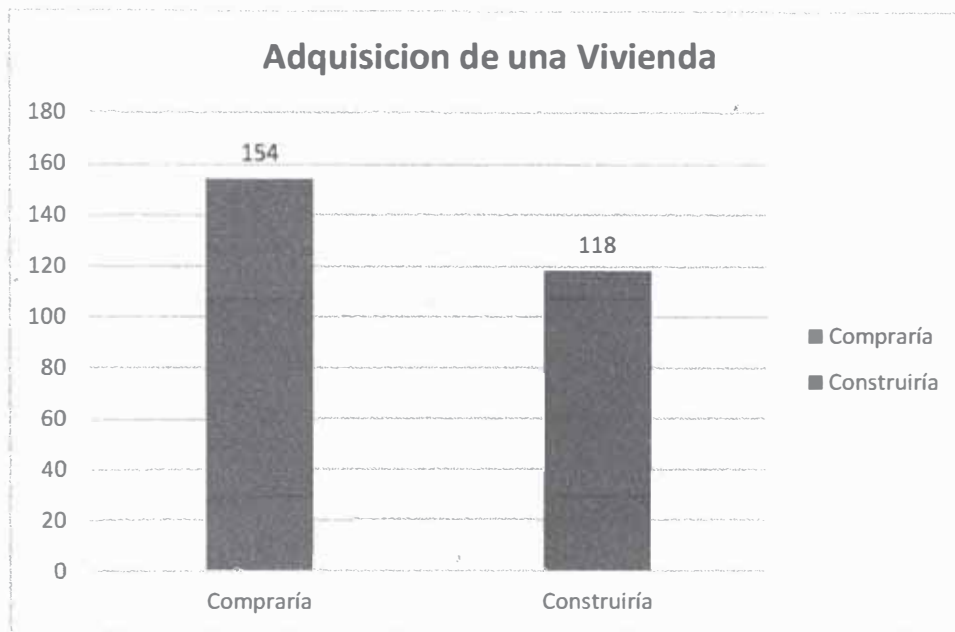
Fuente: Elaboración propia.



De acuerdo a la figura N° 039, se tiene que la opinión de la población respecto al mejor programa de vivienda del estado, en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está conformado de acuerdo al siguiente orden: Banco de Materiales (77.36%), Programa Mi Hogar (12.74%), Programa Techo Propio (9.43%) y otros.

**Figura N° 045:**

**TARAPOTO: Forma de obtención de la vivienda**



*Fuente: Elaboración propia.*



*Fuente: Elaboración propia.*

De acuerdo a la figura N° 040, se tiene que la opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto a la forma de adquisición de una vivienda, está dado por: Construiría (43.38%), Compraría (56.62%).

**Figura N° 046:**

TARAPOTO: Lugar de construcción de vivienda

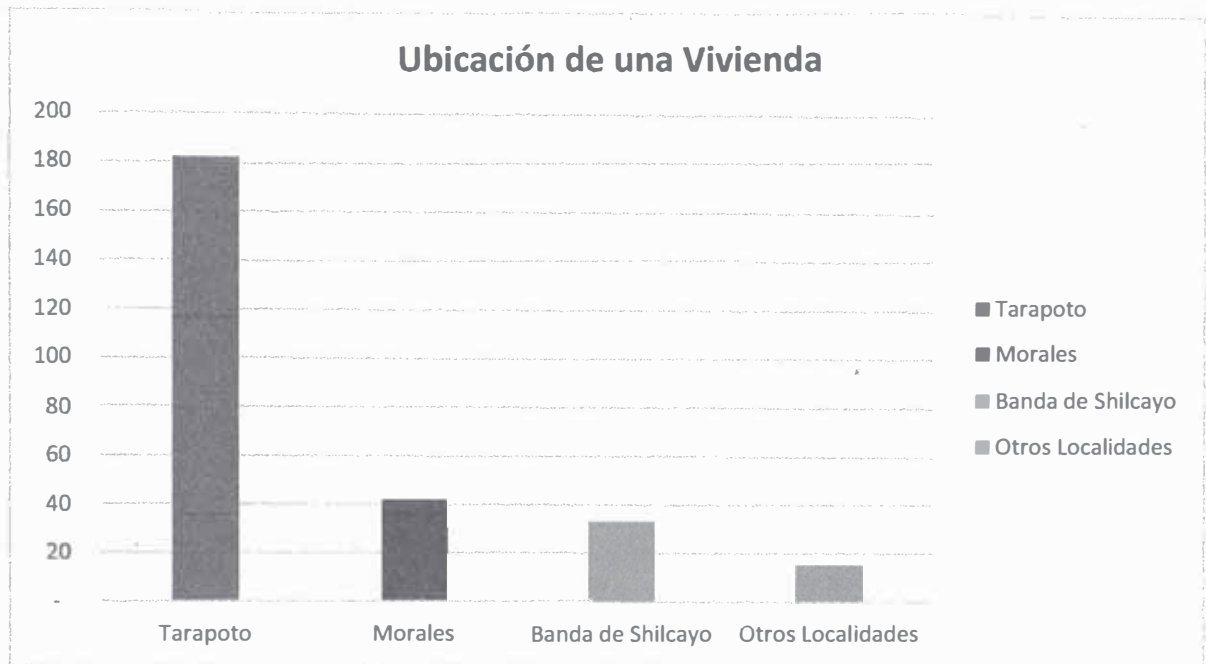


*Fuente: Elaboración propia.*

De acuerdo a la figura N° 041, se tiene que la opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto al lugar donde construirían su vivienda está dado por: Terreno Propio (98.31%), En vivienda de Familiares (0.85%) y otros (0.85%).

**Figura N° 047:**

**TARAPOTO: Preferencia de ubicación de la vivienda**



*Fuente: Elaboración propia.*



*Fuente: Elaboración propia.*

De acuerdo a la figura N° 042, se tiene que la opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto al lugar de preferencia donde adquiriría y/o construiría su vivienda está dado por: Tarapoto (66.91%), Morales (15.44%), La Banda de Shilcayo (12.13%) y otras localidades (5.51%).

**Figura N° 048:**

**TARAPOTO: Preferencia del Tipo de vivienda**



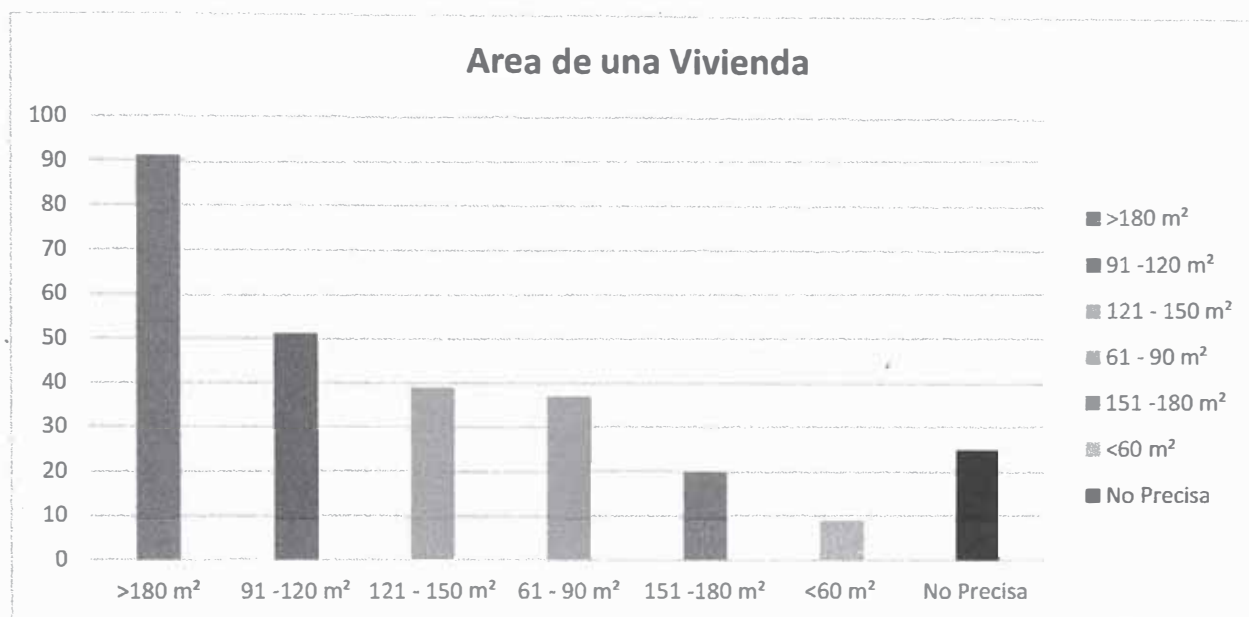
*Fuente: Elaboración propia.*



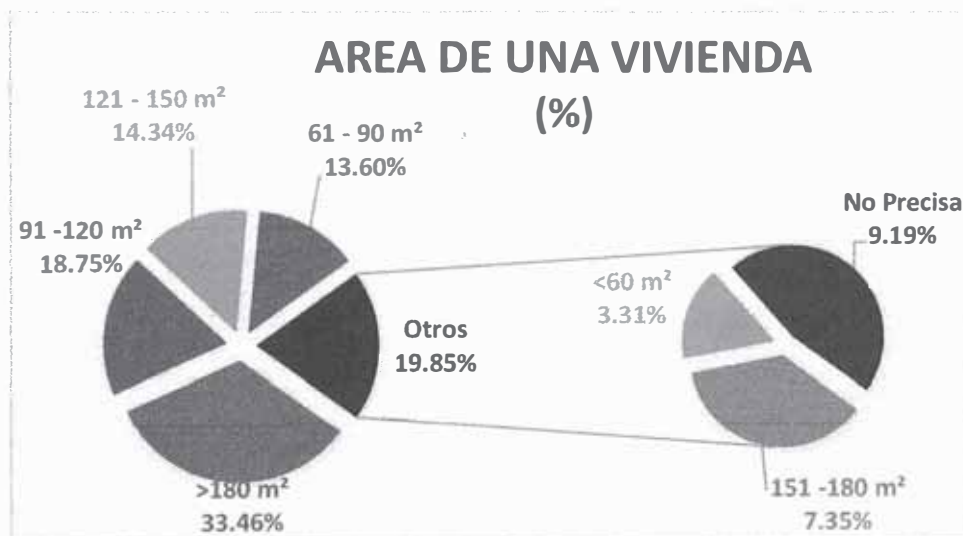
*Fuente: Elaboración propia.*

De acuerdo a la figura N° 043, se tiene que la opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto a la preferencia del tipo de vivienda que adquiriría y/o construiría está dado por: Casa (81.62%), Departamento (16.18%), No precisa (2.21%).

**Figura N° 049:**  
 TARAPOTO: Áreas preferidas de las viviendas.



Fuente: Elaboración propia.



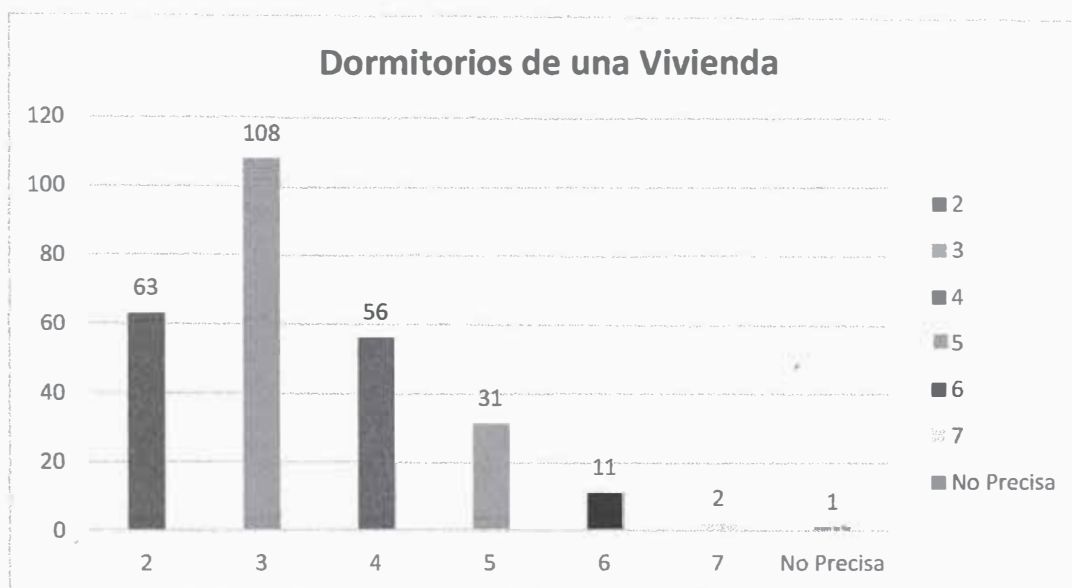
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la figura N° 044, se tiene que la opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto al área promedio de la vivienda que adquiriría y/o construiría está dado por: >180m<sup>2</sup> (33.46%), de 91-120m<sup>2</sup> (18.75%), de 121-150m<sup>2</sup> (14.34%), de 61-90m<sup>2</sup> (13.60%) y otros (19.85%).

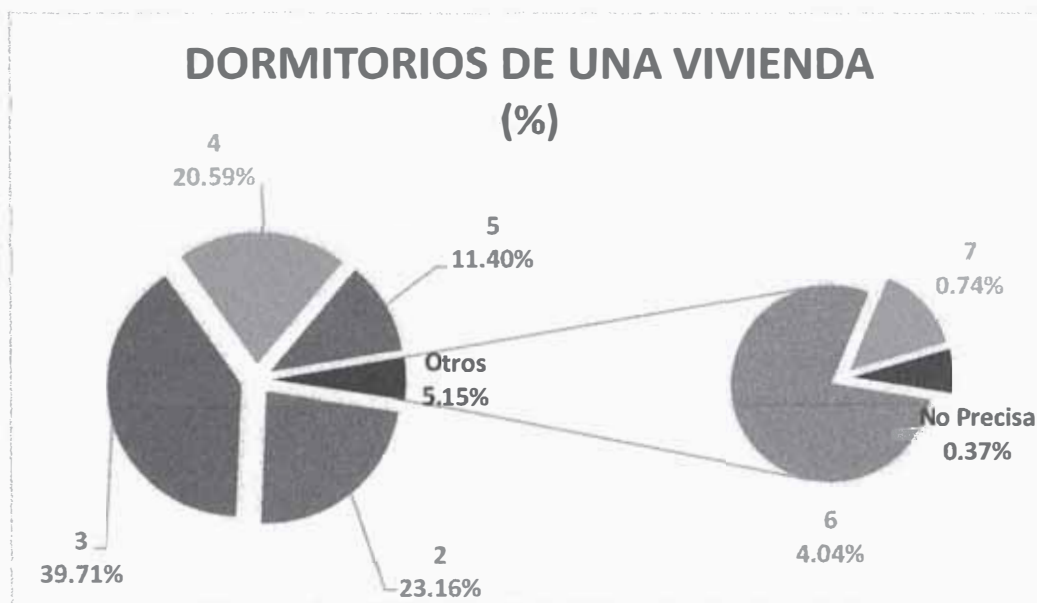


**Figura N° 050:**

TARAPOTO: Número de Dormitorios preferidos.



Fuente: Elaboración propia.

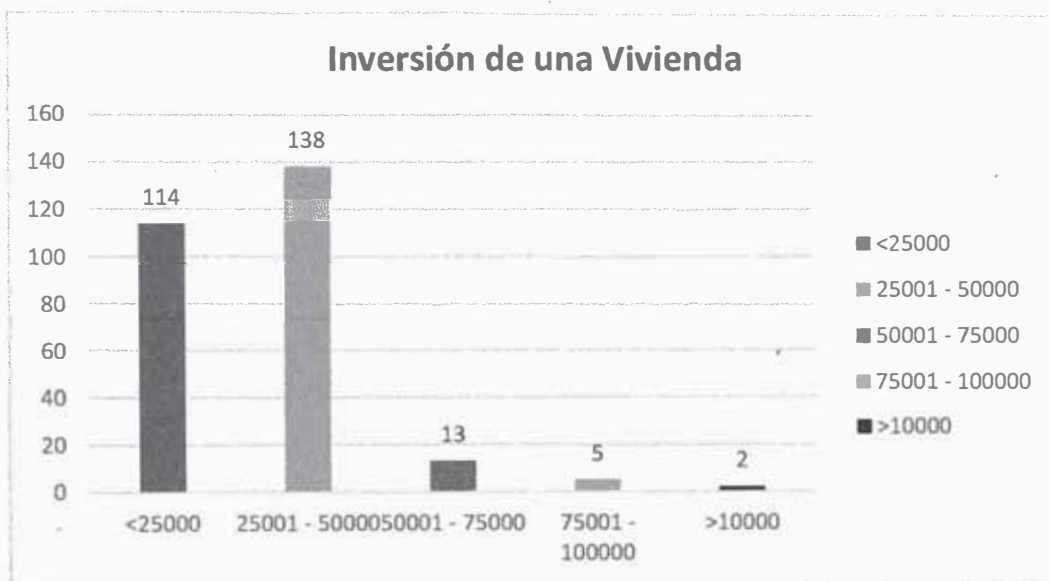


Fuente: Elaboración propia.

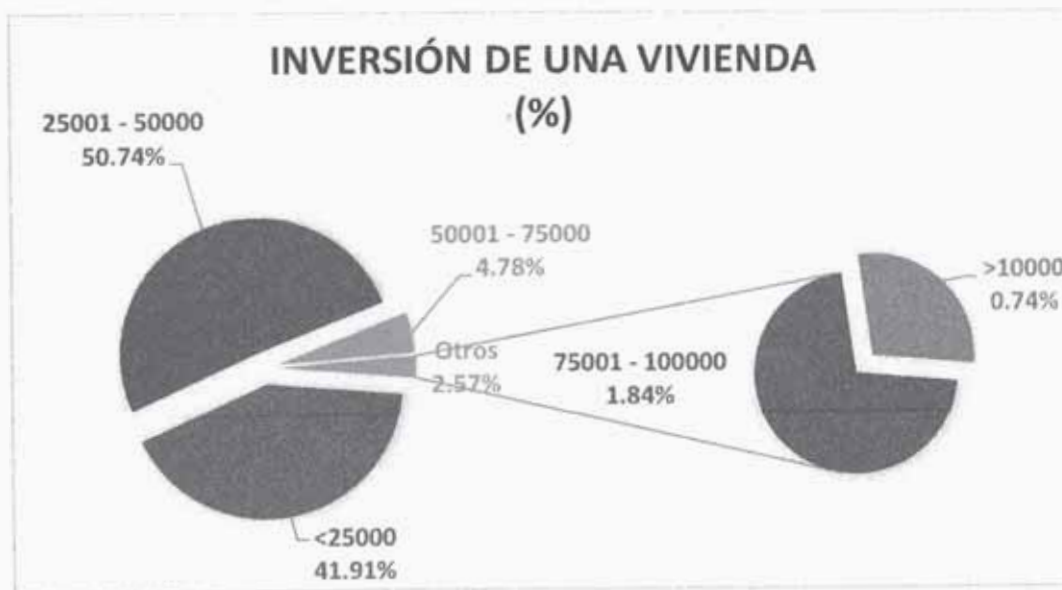
De acuerdo a la figura N° 045, se tiene que la preferencia de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto al número de dormitorios de la vivienda que adquiriría y/o construiría está dado por: 03 dormitorios (39.71%), 02 dormitorios (23.16%), 04 dormitorios (20.59%), 05 dormitorios (11.40%) y otros (5.15%).

**Figura N° 051:**

**TARAPOTO: Monto de Inversión en una Vivienda.**



Fuente: Elaboración propia.

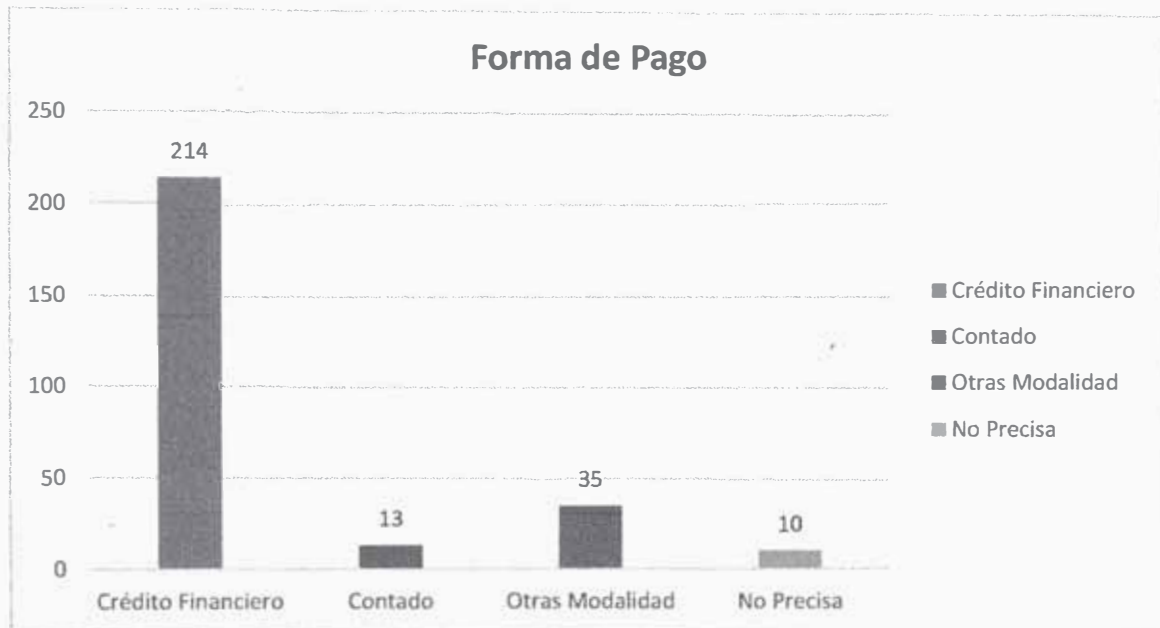


Fuente: Elaboración propia.

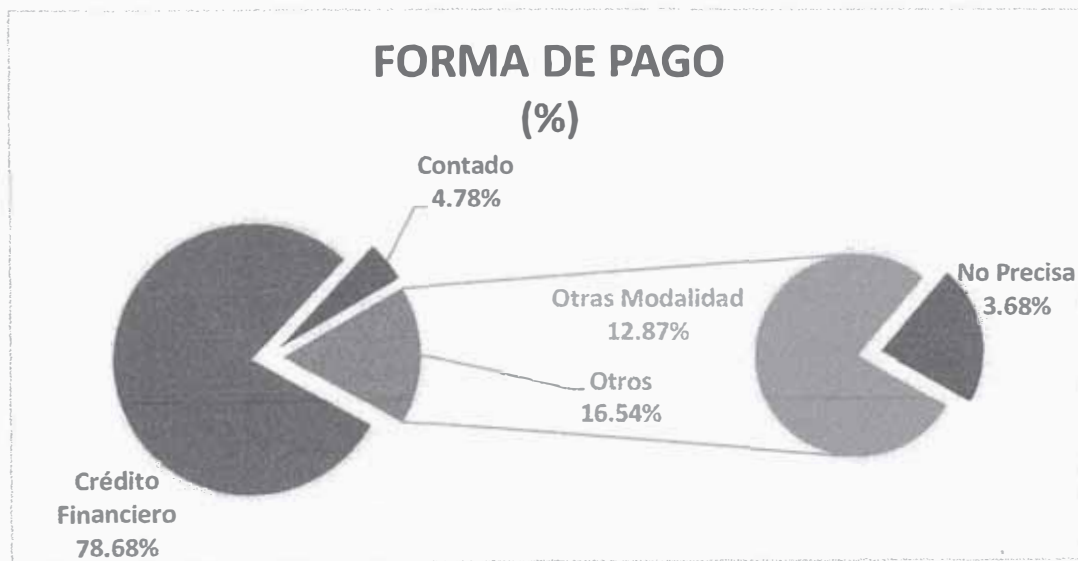
De acuerdo a la figura N° 046, se tiene que la inversión estimada de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto a la adquisición y/o construcción está dado por: Entre S/. 25,001 – 50,000 (50.74%), < S/. 25,000 (41.91%), Entre S/. 50,001 – 75,000 (4.78%) y > S/. 75,000 (2.57%).

**Figura N° 052:**

TARAPOTO: Forma de pago para la adquisición de una vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

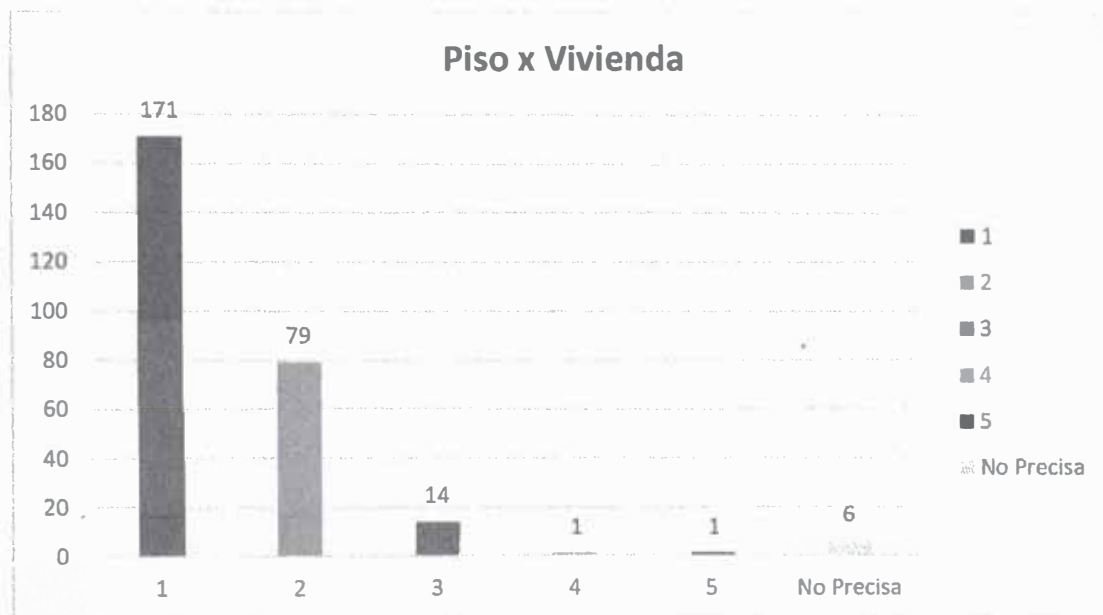


Fuente: Elaboración propia.

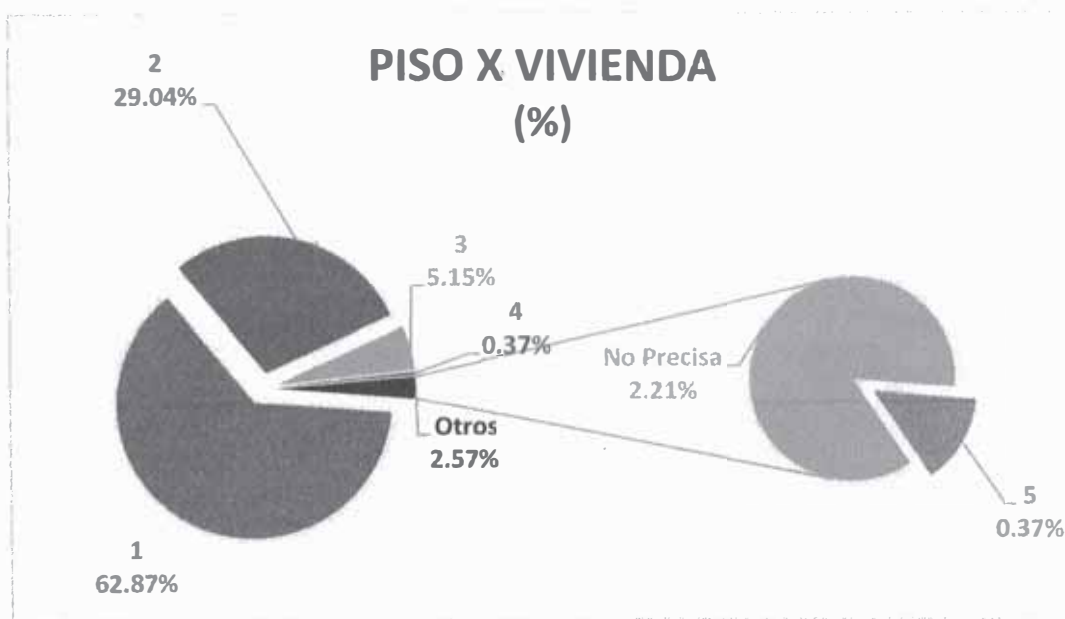
De acuerdo a la figura N° 047, se tiene que la forma de pago por la adquisición de una vivienda en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: Crédito Financiero (78.68%), Contado (4.78%) y otras formas (16.54%).

**Figura N° 053:**

TARAPOTO: Número de Pisos por vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

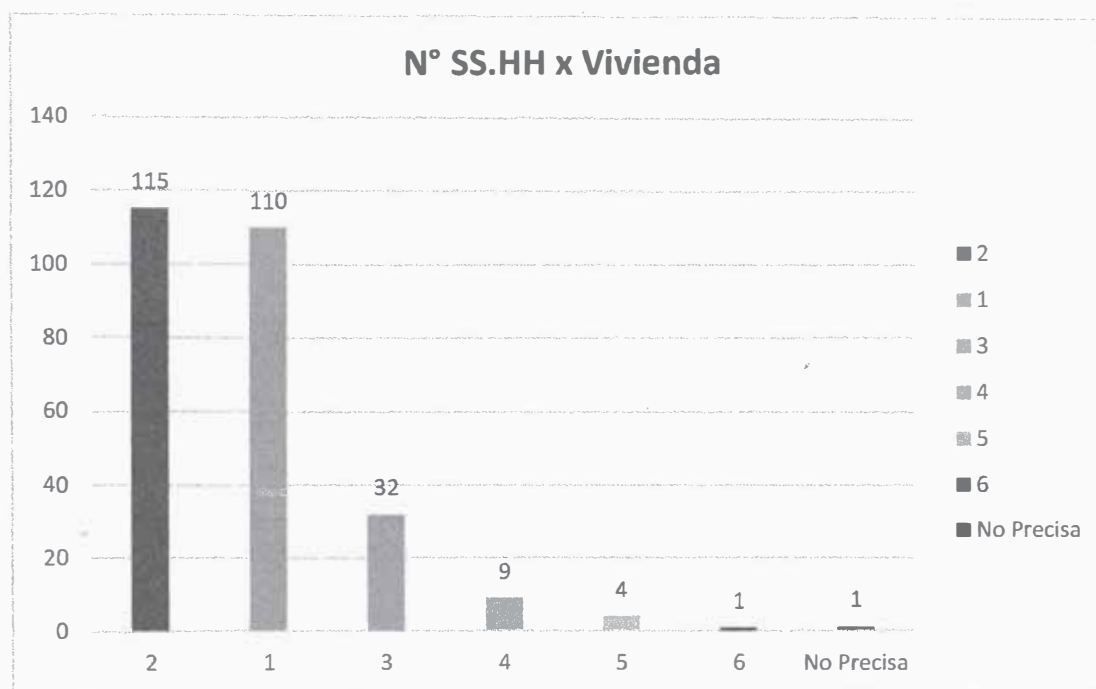


Fuente: Elaboración propia.

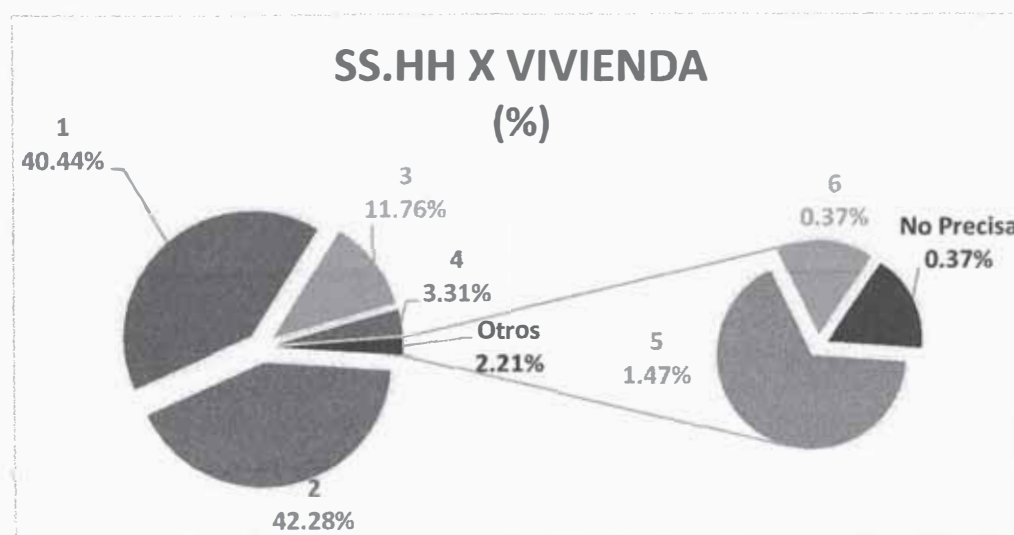
De acuerdo a la figura N° 048, se tiene que la preferencia respecto al número de pisos de la vivienda en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: 01 piso (62.87%), 02 pisos (29.04%), 03 pisos (5.15%) y otros (2.57%).

**Figura N° 054:**

TARAPOTO: Número de SS.HH. por vivienda.



Fuente: Elaboración propia.

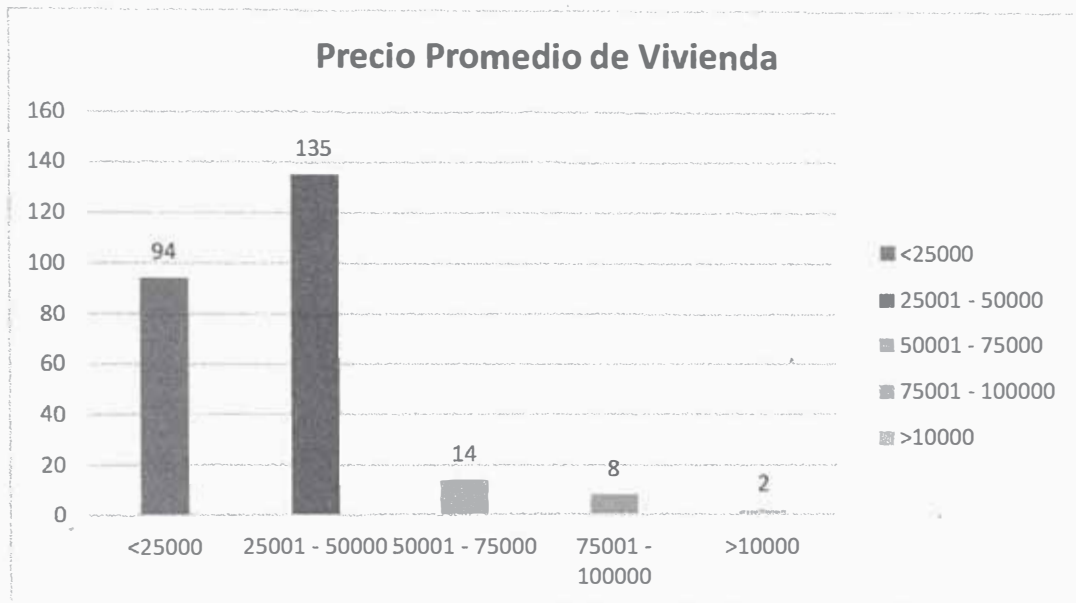


Fuente: Elaboración propia.

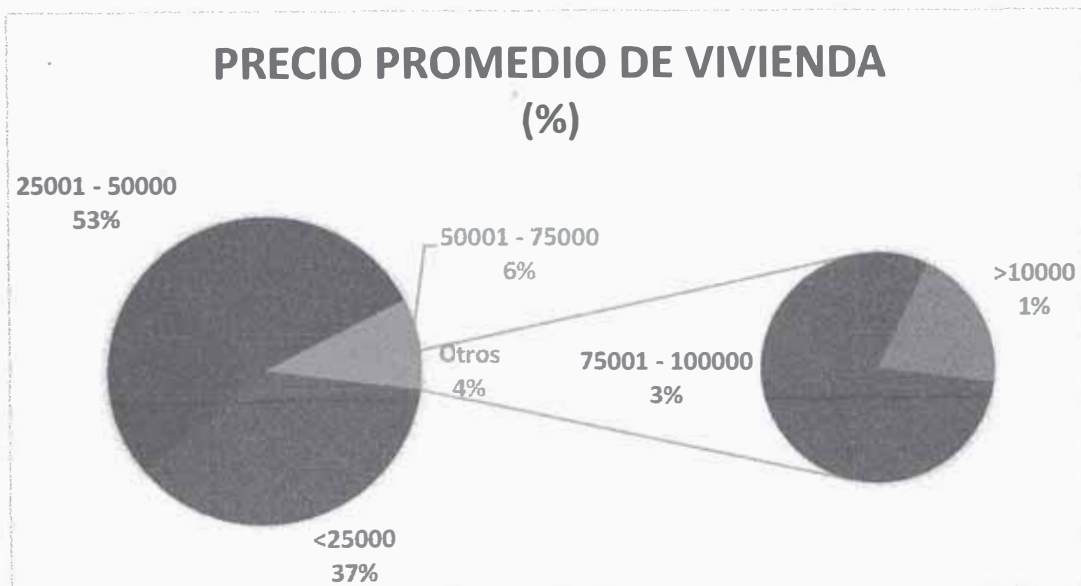
De acuerdo a la figura N° 049, se tiene que la preferencia respecto al número de SS.HH. en las viviendas del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: 01 SS.HH. (40.44%), 02 SS.HH. (42.28%), 03 SS.HH. (11.76%), 04 SS.HH. (3.31%) y otros (2.21%).

**Figura N° 055:**

TARAPOTO: Precio promedio dispuesto a pagar por vivienda.



Fuente: Elaboración propia.



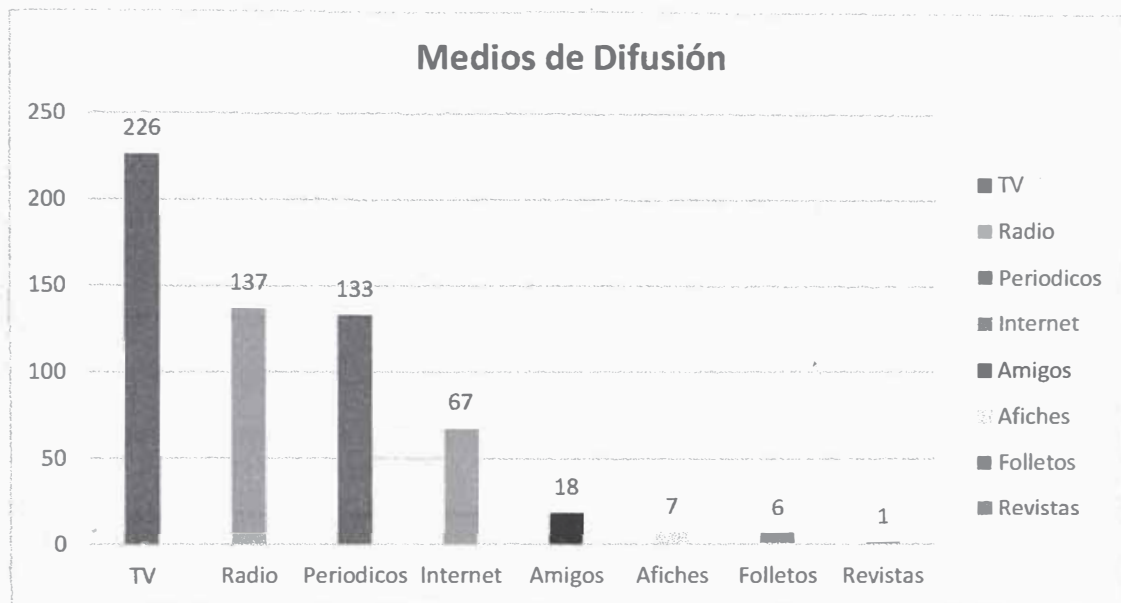
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la figura N° 050, se tiene que la preferencia respecto precio promedio para la adquisición de una viviendas del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: Entre S/ 25,001 – 50,000 (53.00%), < S/ 25,000 (37.00%), Entre S/. 50,001 – 75,000 (6.00%) y otros (4.00%).

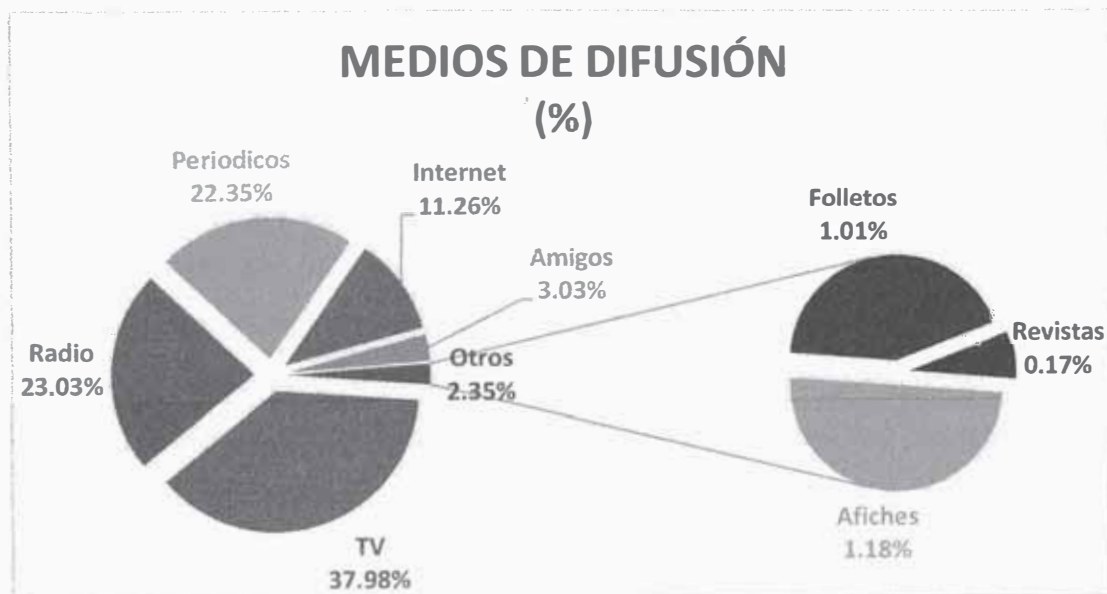


**Figura N° 056:**

**TARAPOTO: Medios de comunicación preferidos**



Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la figura N° 051, se tiene que los medios de comunicación con mayor preferencia y cobertura dentro del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: TV (37.98%), Radio (23.03%), Periódicos (22.35%), Internet (11.26%), Amigos (3.03%) y otros (2.35%).

---

## CONCLUSIONES

1. El derecho a la vivienda, es el derecho que involucra al hábitat, al derecho a una vivienda saludable y adecuada. Sin embargo, mayormente no ha sido reconocido como tal, porque se contextualiza como objeto en las relaciones de mercado, como un bien enajenable y no como un derecho.
2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) no construye, solo es el facilitador, con la intención de demostrar que es posible invertir en viviendas para sectores medios y bajos. A nivel Macro se encarga de elaborar las Normativas.
3. El Estado a través de sus instituciones de gobierno como Municipalidades y Ministerios debe garantizar el acceso de todos los habitantes a la vivienda digna y saludable, promoviendo acciones de estímulo y concertación con los protagonistas de la ciudad como sus habitantes y agentes de desarrollo como el empresariado privado. Asimismo debe garantizar el cumplimiento de la normativa legislada y las regulaciones respectivas para los vacíos legales existentes que amenazan con la calidad, seguridad y dignidad que toda vivienda debe tener para ser habitada.
4. Llevar a cabo una Política Pública y Privada De Financiamiento De Vivienda, evitará que se siga considerando que la “vivienda para pobres” quiere decir “vivienda más pequeña”, la proporcionalidad del área a su pobreza. Para ello se incentivará la creatividad de las entidades financieras y edificadoras, en reducir costos y tener áreas dignas para habitar como viviendas. Se puede considerar como un hito estándar, los 10m<sup>2</sup> por persona, que plantea la Organización Mundial de la Salud – OMS.
5. El Producto Bruto Interno (PBI) del país, en el segundo trimestre del 2014 registró un crecimiento de 1.7%.
6. El PBI de la región San Martín representa el 5,9% del PBI nacional, siendo los sectores de agricultura, agroindustrias y construcción los más relevantes a nivel regional.
7. Tarapoto es la ciudad más importante de la región San Martín, que en la última década, ha experimentado un crecimiento urbano importante. Producto de este crecimiento se han creado

las zonas periféricas o asentamientos urbanos, los que superan en extensión y habitantes a las zonas “tradicionales”.

8. El área conurbada de la ciudad de Tarapoto (Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo), actualmente alberga a 141,110 habitantes, lo que representa el 76.41% a nivel provincial y el 17.01% a nivel regional.
9. El área conurbada de la ciudad de Tarapoto, cuenta con una densidad poblacional de 1,504.6 habitantes por Km<sup>2</sup>.
10. La mayoría de jefes de familia trabajan de manera independiente, es decir, cuentan con un negocio propio o son autoempleados y el ingreso fluctúa entre los mil doscientos y los mil ochocientos nuevos soles.
11. El alquiler de vivienda es un gasto importante dentro de la composición del gasto en el hogar, considerando que el 40% de familias manifiesta pagar alquiler por la vivienda que habita.
12. La mayor parte de hogares en Tarapoto viven en una casa propia independiente, siendo los materiales más usados para las paredes los ladrillos de arcilla cocida, para los techos el concreto armado y la calamina galvanizada ondulada y para los pisos el cemento pulido.
13. Los demandantes de viviendas sociales nuevas tienen un promedio de 4 miembros, uno o dos hijos. El jefe de hogar tiene entre los 28 y 40 años, lo mismo que la cónyuge. La mayoría (49%) son profesionales, dependientes, con contrato a plazo indefinido, con ingresos entre los mil quinientos y dos mil nuevos soles (S/. 1,500.00 – S/. 2,000.00).
14. La mayor parte de los hogares en Tarapoto (94.5%) viven en una casa propia independiente, siendo los materiales más usados para las paredes los ladrillos, para los techos el concreto armado y para los pisos el cemento.
15. Los demandantes de viviendas sociales nuevas tienen 4 miembros en promedio, uno o dos hijos. El jefe de hogar tiene entre 28 y 40 años, lo mismo que el cónyuge. La mayoría (49%) son profesionales, dependientes, con contrato a plazo indefinido, con ingresos entre mil quinientos y dos mil nuevos soles.



16. Los programas de viviendas del estado más conocidos por la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto son: Programa Techo Propio (48.08%), Banco de Materiales (26.44%) y Crédito Mi Vivienda (22.84%).
17. La opinión favorable de la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, respecto a los programas de viviendas del estado está representado de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (49.48%), Banco de Materiales (26.03%) y Crédito Mi Vivienda (22.68%).
18. El conocimiento de la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, respecto a proyectos de viviendas del estado está de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (55.20%), Banco de Materiales (22.00%) y Crédito Mi Vivienda (20.40%).
19. La búsqueda de información respecto a proyectos de viviendas del estado, por parte de la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está de acuerdo al siguiente orden: Programa Techo Propio (52.22%), Banco de Materiales (23.15%) y Crédito Mi Vivienda (23.65%).
20. El interés mostrado por la población respecto a proyectos de viviendas del estado, en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está conformado de acuerdo al siguiente orden: No Precisa (62.87%) y No Interesa (37.13%).
21. La opinión de la población, respecto al mejor programa de vivienda del estado en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto, está conformado de acuerdo al siguiente orden: Banco de Materiales (77.36%), Programa Mi Hogar (12.74%), Programa Techo Propio (9.43%).
22. La forma de adquisición de una vivienda de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está dado por: Construiría (43.38%), Compraría (56.62%).
23. La opinión de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto al lugar donde construirían su vivienda está dado por: Terreno Propio (98.31%), En vivienda de Familiares (0.85%).
24. El lugar de preferencia donde adquiriría y/o construiría su vivienda la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está dado por: Tarapoto (66.91%), Morales (15.44%), La Banda de Shilcayo (12.13%) y otras localidades (5.51%).

25. La preferencia del tipo de vivienda que adquiriría y/o construiría en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está dado por: Casa (81.62%), Departamento (16.18%), No precisa (2.21%).
26. La forma de pago por la adquisición de una vivienda en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: Crédito Financiero (78.68%), Contado (4.78%) y otros formas (16.54%).
27. Respecto al número de pisos de la vivienda en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; la preferencia está conformado por: 01 piso (62.87%), 02 pisos (29.04%), 03 pisos (5.15%).
28. El área promedio de la vivienda que adquiriría y/o construiría, la población del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está dado por:

Área Promedio (m <sup>2</sup> )	%
Mayor a 180m <sup>2</sup>	33.46%
De 91m <sup>2</sup> – 120m <sup>2</sup>	18.75%
De 121m <sup>2</sup> – 150m <sup>2</sup>	14.34%
De 61m <sup>2</sup> – 90m <sup>2</sup>	13.60%
Otros	19.85%

29. Respecto al número de dormitorios que debe tener la vivienda que adquiriría y/o construiría, la preferencia de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está dado por: 03 dormitorios (39.71%), 02 dormitorios (23.16%), 04 dormitorios (20.59%), 05 dormitorios (11.40%).
30. La inversión estimada de la población en el área conurbada de la ciudad de Tarapoto; respecto a la adquisición y/o construcción está dado por:

Inversión Estimada (S/.)	%
Mayor a S/. 75,000	2.57%
De S/. 50,001 – S/ 75,000	4.78%

---

De S/. 25,001 – S/ 50,000	50.74%
Menores a S/. 25,000	41.91%

31. El número de SS.HH. con los que deberían contar las viviendas del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: 01 SS.HH. (40.44%), 02 SS.HH. (42.28%), 03 SS.HH. (11.76%), 04 SS.HH. (3.31%).
32. Los medios de comunicación con mayor preferencia y cobertura dentro del área conurbada de la ciudad de Tarapoto; está conformado por: TV (37.98%), Radio (23.03%), Periódicos (22.35%), Internet (11.26%), Amigos (3.03%) y otros medios (2.35%).
33. Todas las ofertas inmobiliarias promovidas por el estado y por los inversionistas privados deberían tener armonía con el medio ambiente.



## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Estado continuar con el proceso de saneamiento físico y legal de predios en la ciudad de Tarapoto y distritos anexos, a fin de facilitar la ejecución de proyectos de viviendas de interés social.
2. Se recomienda a los funcionarios públicos a resolver oportunamente las restricciones municipales (licencias, zonificación), a fin de dinamizar la oferta inmobiliaria de viviendas sociales en la ciudad de Tarapoto.
3. Se recomienda a la Municipalidad Provincial de San Martín, a realizar la atención a la demanda de servicios públicos como agua y desagüe en el área conurbada de Tarapoto, a fin de generar las condiciones apropiadas para la inversión pública y privada en viviendas de interés social.
4. Se recomienda a las entidades del estado encargadas de promover la construcción de viviendas de interés social en la ciudad de Tarapoto a agilizar la ejecución y culminación de las obras en el plazo indicado y con la calidad esperada.
5. Se recomienda a las autoridades municipales a brindar las condiciones necesarias a los proyectos de viviendas de interés social a fin de mitigar la inseguridad ciudadana.

## BIBLIOGRAFIA

- ✓ Appraisal, I. (2002). *El Avalúo de Bienes Raíces*. Chicago, USA: Appraisal Institute.
- ✓ Arceo, J. (2002). *"Proyectos de Inversión Inmobiliaria"*. México, MEXICO.
- ✓ Banco Central de Reserva del Perú. (2014). *Notas de Estudio: PERU, Situación Económica 2014*. Lima: BCRP. Obtenido de <http://www.bcrp.gob.pe/publicaciones/notas-de-estudios.html>
- ✓ Banco Central de Reserva del Perú. (Julio de 2014). PERU: Panorama Departamental. *Informe Técnico N° 07*. Obtenido de <http://www.bcrp.gob.pe>
- ✓ BBVA Continental. (2011). *PERU: Situación Inmobiliaria - 2011*. Lima: BBVA Continental S.A. 2014. Obtenido de [https://www.bbvacontinental.pe/personas/?cid=cid-BrandTerms-google\\_search-google-bbva-adttext](https://www.bbvacontinental.pe/personas/?cid=cid-BrandTerms-google_search-google-bbva-adttext)
- ✓ Borrero, Téllez y otros. (2009). *"Gerencia de Proyectos Inmobiliarios"* (2a ed.). Bogotá: Bhandar Editores.
- ✓ CAPECO. (1996). *"El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao"*. Lima: CAPECO.
- ✓ Córdova, A. (1958). *"La vivienda en el Perú. Estado Actual y evaluación de las necesidades"*. Lima: Comisión para la Reforma Agraria y la vivienda.
- ✓ Diario "El Comercio". (28 de Julio de 2014). Gobierno destinara 500 millones para el Fondo MiVivienda y Techo Propio. Obtenido de <http://elcomercio.pe/politica/gobierno/gobierno-destinara-s500-millones-mivivienda-y-techo-propio-noticia-1746024>
- ✓ Diario "El Peruano". (30 de Julio de 2014). Sector Construcción se Dinamiza con Nuevos Proyectos. Obtenido de [http://www.elperuano.com.pe/edicion/noticia-sector-construccion-se-dinamiza-nuevos-proyectos-20554.aspx#.U9JbD\\_15PrA](http://www.elperuano.com.pe/edicion/noticia-sector-construccion-se-dinamiza-nuevos-proyectos-20554.aspx#.U9JbD_15PrA)
- ✓ Diario "La República". (25 de Julio de 2014). Trabas en las inversiones hizo baja en 20% la Inversión en el Mercado Inmobiliario. Obtenido de <http://www.larepublica.pe/25-07-2014/traba-en-las-inversiones-hizo-bajar-en-20-la-venta-de-viviendas-segun-capeco>
- ✓ Díaz, F. G. (2005). *Revolución Informacional, crisis ecológica y urbanismo*. (2da. Edición ed.). Guadalajara, Jalisco, México: Universidad de Guadalajara.

- ✓ Espinosa, C. A. (2011). *Análisis y caracterización de la vivienda de interés social mínima sustentable para la ciudad de Barranquilla*. Barranquilla: Universo.
- ✓ Fondo MIVIVIENDA. (2012). "Estado Situacional Habitacional en la Región San Martín – 2012". (D. d. Prospectiva, Ed.) *Fondo MiVivienda*. Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB>
- ✓ Fondo MIVIVIENDA. (2013). *Estudio de Demanda de Vivienda a Nivel de las Principales Ciudades – 2013*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Lima: Fondo MIVIVIENDA. Obtenido de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB>
- ✓ Fondo MIVIVIENDA. (22 de Agosto de 2014). *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. Obtenido de Fondo MIVIVIENDA: <http://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3>
- ✓ Fondo MIVIVIENDA, & Instituto CUANTO. (2014). *"Estudio de Demanda de Vivienda a Nivel de las Principales Ciudades"*. *Hogares No Propietarios - TARAPOTO*. Lima: Fondo Mi Vivienda.
- ✓ Gobierno Regional de San Martín. (Agosto de 2014). *Gobierno Regional de San Martín*. Obtenido de <http://www.regionsanmartin.gob.pe/>
- ✓ Hernández, F. y. (1997). *"Metodología de la Investigación"*. Bogotá: Panamericana Formas e Impresos.
- ✓ INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2007). *"Censos Nacionales 2007, XI de población y VI de Vivienda" – [2007]*. Lima, PERU: INEI. Obtenido de <http://www.inei.gob.pe>
- ✓ INEI, Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2009). *"Perú: Mapa del Déficit Habitacional a Nivel Distrital, 2007"*. Lima, PERU: INEI. Obtenido de <http://www.inei.gob.pe>
- ✓ Intituto de la Construcción y Gerencia. (2004). *"Manual del Desarrollador Inmobiliario"*. *Intituto de la Construcción y Gerencia*, 101.
- ✓ Jean-Claude, D. (1991). *"Las Barriadas en Lima. Historia e Interpretación"*. Lima, PERU: DESCO.
- ✓ Jesús, Q. (2005). *"El Problema de la Vivienda en el Perú, Retos y Perspectivas"*. *Rev. INVI. Universidad de Chile*. Santiago de Chile, CHILE: Universidad de Chile.
- ✓ Jorge Castañares, M. y. (2010). *"Burbuja Tecnológica"*. *Iconos*, 25.

- ✓ Kinast, M. (2011). *"La Venta Diferente en el Sector Inmobiliario"*. Lima: Pauta Group - CAPECO.
- ✓ Maquet, J. C.-P. (1990). *"Las ideas urbanas en el Perú (1958 - 1989)"*. Lima: Instituto de Desarrollo Urbano CENCA.
- ✓ Michelle, M. (2008). *"Evaluación de una Inversión Inmobiliaria en el Sector Habitacional"*. Tesis (Maestría), Tecamachalco.
- ✓ Ministerio de Economía y Finanzas. (2013). *"Marco Macroeconómico Multianual"*. Lima: Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de <http://www.mef.gob.pe/>
- ✓ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2007). *"Plan Nacional Vivienda para todos. 2003 – 2007"*. Lima, PERU: MVCS. Obtenido de <http://www.vivienda.gob.pe>
- ✓ Municipalidad Provincial de San Martín - GDUC. (2011). *Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Tarapoto y núcleos Urbanos de Morales y la Banda de Shilcayo*. MPSM, Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, Tarapoto. Obtenido de <http://www.mpsm.gob.pe>
- ✓ Muñoz Hernández, S. (Junio de 2008). *Gestión Inmobiliaria*. Lima, PERU: UNI/SPG/FIC.
- ✓ Quispe, J. (2005). *"El Problema de la Vivienda en el Perú, Retos y Perspectivas"*. INVI.
- ✓ Ruíz, M. (2003). *"Vivienda Colectiva Estatal en Latinoamérica, 1930-1960"*. Lima: Universidad Nacional de Ingeniería - FAUA.
- ✓ Santistebán, G. (2005). *"Análisis de Políticas de Viviendas de Interés Social (1980-2004)"*. Tesis (Maestría), Lima.
- ✓ Scotiabank. (2014). *Perspectivas del Mercado Inmobiliario Peruano*. Lima: Departamento de Estudios Económicos Scotiabank.
- ✓ Soto, H. d. (2000). *"El Misterio del Capital"*. Lima: El Comercio.
- ✓ UNICEF. (1981). *"Servicios básicos integrados en áreas urbano-marginales del Perú"*. Lima: Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia.