



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

HACIENDO CIUDADES SOSTENIBLES



HACIENDO CIUDADES SOSTENIBLES

2do. Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional organizado por:

Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI)
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú
Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)
Fondo MIVIVIENDA S.A. del Perú



Lugar:

Plaza del Bosque Hotel, San Isidro, Lima, Perú
17 y 18 de noviembre de 2011

Editor

Ronald A. Sánchez Castro
Secretario Técnico
Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI)

Expositores

Miguel Eugenio Romero Sotelo
Javier Rojas Chang
Walter Piazza de la Jara
Pilar Giménez Celis
Paulo Henrique Sandroni
Jorge Enrique Torres Ramírez
Cesar Tapia Abascal
Camilo Alban Saldarriaga
Felipe Morris Guerinoni
Marcos Muro Nájera
André Marinho de Souza Filho
Prashant Kapoor
Kristtian Rada

PRESENTACIÓN

“Haciendo ciudades Sostenibles”, fue el tema central del **2do. Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional**, organizado por la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y el Fondo MIVIVIENDA S.A., en las instalaciones del Plaza del Bosque Hotel, situado en Av. Paz Soldán N° 190, San Isidro, Lima, Perú los días 17 y 18 de noviembre de 2011. Este Foro tuvo como objetivo analizar experiencias de países de América Latina y Europa en la implementación de políticas y estrategias en el financiamiento de la vivienda, generación de suelo y desarrollo urbano, prácticas de viviendas y ciudades sostenibles, y su impacto económico, social y ambiental.

El Foro contó además con el importante patrocinio y auspicio de Scotiabank Perú, Valora Desarrollos Inmobiliarios, Villa Club de Paz Centenario, Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y de CAF Banco de Desarrollo de América Latina. Asimismo este 2do. Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional, logró congregarse a más de 130 participantes, entre actores públicos y privados del financiamiento habitacional provenientes de Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, España, México, Panamá y Perú, así como de organismos internacionales.

Los temas fueron desarrollados por destacados expositores internacionales: Paulo Sandroni, de la Fundación Getulio Vargas (FGV) de Brasil, Pilar Giménez, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, Jorge Enrique Torres, del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC) de Colombia, Cesar Tapia, del Infonavit de México; Camilo Alban, del Banco Davivienda de Colombia, Felipe Morris, Consultor financiero internacional de Perú, Marcos Muro, del Ayuntamiento de Bilbao, España, André Marinho, de la Caixa Económica Federal de Brasil, Prashant Kapoor y Kristtian Rada, de la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial. Asimismo, las exposiciones de Perú estuvieron a cargo de Miguel Romero, Viceministro de Vivienda y Urbanismo del Perú, Javier Rojas, Gerente General del Fondo MIVIVIENDA y Walter Piazza, Presidente de CAPECO.

Asimismo, en el desarrollo del Foro, las exposiciones internacionales fueron moderadas con la participación de destacados representantes del sector habitacional público y privado del Perú: Arq. Luis Tagle Pizarro, Director Nacional de Urbanismo, Ing. Humberto Martínez Díaz, Director de CAPECO, Dr. Paulo Cesar Comitre Berry, Gerente General de La Fiduciaria S.A. y Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, Asesor de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

INTRODUCCIÓN

El crecimiento de la población urbana en América Latina y el Caribe de los últimos 60 años ha sido impresionante, hoy en día es la región en vías de desarrollo más urbanizada. El porcentaje de población urbana creció desde el año 1950 de 41,4% a 79.1% al 2011 y llegaría al 83.4% en el año 2030, según el World Urbanization Prospects: The 2011 Revision, del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas (DAES). Asimismo, se estima que la ciudad de Lima alcanzaría los 11,5 millones de habitantes al año 2025 y se convertiría en una de las 37 megaciudades, junto con grandes urbes latinoamericanas como Sao Paulo, Río de Janeiro, Ciudad de México, Buenos Aires y Bogotá.

El crecimiento urbano de las ciudades, traerá consigo la necesidad de generar mayor infraestructura y servicios para la población, no obstante, las acciones habitacionales tanto para América Latina, deben ir acompañadas de políticas públicas y privadas, destinadas a: facilitar el acceso, financiamiento y la producción de viviendas de calidad; mejoramiento del hábitat y medio ambiente; promover la sostenibilidad urbana y la inclusión social; y de esta manera contribuir a la formación de ciudades sostenibles.

Este documento presenta las exposiciones desarrolladas durante el 2do. Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional “Haciendo ciudades Sostenibles”, donde se analizaron diversas experiencias de países de América Latina y Europa en la implementación de políticas y estrategias en el financiamiento de la vivienda, desarrollo urbano y ciudades sostenibles, así como su impacto económico, social y ambiental.

En el primer grupo de exposiciones se presenta la experiencia peruana, donde el Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo, plantea seis retos principales de la política habitacional en el Perú: Reto 1. Reducir el Déficit Habitacional; Reto 2. Satisfacer Nuevas Necesidades de Vivienda; Reto 3. Atender Requerimiento de Suelo Urbano; Reto 4. Mejorar la Calidad y Aumentar la Productividad Habitacional; Reto 5. Garantizar la Tenencia de la Vivienda; y Reto 6. Simplificación Administrativa; para lograr los retos se sugieren estrategias globales e integrales, coordinación con todos los niveles de gobierno, el acompañamiento social e institucional, y la participación activa del sector privado. En este contexto el Sr. Javier Rojas Chang, destaca las favorables condiciones macroeconómicas y financieras del Perú lo cual muestra una excelente oportunidad para la inversión y el financiamiento de la vivienda. Por su parte Walter Piazza de la Jara, presenta la iniciativa “Una mejor ciudad es posible”, que contiene propuestas integrales del sector construcción para el desarrollo de las ciudades.

En cuanto a las exposiciones internacionales, Pilar Giménez Celis, Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, destaca la

HACIENDO CIUDADES SOSTENIBLES

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
INTRODUCCIÓN	7
I. RETOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN EL PERÚ	
Expositor: Miguel Eugenio Romero Sotelo	17
1. Contexto de la política habitacional	17
2. Retos	17
a. Déficit habitacional	18
b. Satisfacer necesidades de vivienda	18
c. Atender requerimientos de suelo urbano	18
d. Mejorar la calidad y aumentar la productividad habitacional en el Perú	19
e. Garantizar la tenencia de la vivienda	19
f. Simplificación administrativa	19
3. Estrategias generales	19
4. Programas	20
a. Apoyo al hábitat rural	20
b. Nuestras ciudades	21
c. Generación de suelo urbano	22
d. Mejoramiento integral de barrios	22
5. Finalidad	22
6. La visión	23
II. PERSPECTIVAS DE FINANCIAMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN PERÚ	
Expositor: Javier Rojas Chang	25
1. Aspectos generales	25
a. Entorno macroeconómico	25
b. Sector hipotecario	27
c. Tasas de interés de créditos hipotecarios	30
d. Evolución de los plazos de los créditos hipotecarios	31
2. El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)	32
a. Situación habitacional y de vivienda	32
b. Productos del FMV S.A. para financiamiento de la vivienda flujos de recursos	34

I. RETOS DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN EL PERÚ

Miguel Eugenio Romero Sotelo

1. Contexto de la política habitacional

En la actualidad la política social de viviendas en Perú ha dejado de lado la forma convencional de hacer políticas, para adoptar una nueva dirección; el porqué de este cambio es debido a que la forma en que se hacía política en este rubro presentaba muchas falencias entre las que destacan: la lentitud en la aplicación de medidas, deficiencia en la elaboración de proyectos y la politización de los temas referentes a vivienda. Es por ello el cambio de dirección en este ámbito, buscando con ello desarrollar un programa estructural de vivienda, donde se incorpore el cambio de pensamiento, no solo a nivel de escala, sino también de forma. De manera que no se hable ya de una familia o una casa, sino de una sociedad o una ciudad.

En lo que resta del texto se mencionará los retos, las estrategias, los programas, la finalidad del análisis y por último, la visión a futuro.

2. Retos

Cuando se habla de retos dentro del ámbito de vivienda, conlleva tocar los aspectos de demanda, de oferta, de financiamiento, entre otros dentro de este campo. A continuación se detalla de forma explícita estos aspectos.

a. Déficit habitacional

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), para el 2007 el déficit habitacional ascendió a 1,860,692 unidades de viviendas, donde el 20% fue cuantitativo y el complemento cualitativo. De manera que el mayor déficit se presenta por cuestiones de hacinamiento, materiales de construcción inadecuados, falta de servicios básicos entre otros que se encuentran comprendidos dentro de la categoría de déficit cualitativo. De igual manera el déficit cualitativo tiene mayor presencia en zonas tanto urbanas como rurales.

Ámbito	Total		Cuantitativo	Cualitativo
Nacional	1'860,692	(100.0%)	389,745	1'470,947
	100.0%		20.9%	79.1%
Urbano	1'207,610	(64.9%)	375,699	831,911
	100.0%		31.1%	68.9%
Rural	653,082	(35.1%)	14,046	639,036
	100.0%		2.2%	97.8%

Fuente: Censo de población y vivienda 2007 - INEI

b. Satisfacer necesidades de vivienda

La formación de nuevos hogares cada año a nivel nacional asciende a 142,327, lo cual determina el nivel de producción de vivienda requerido. Por otra parte, el nivel de crecimiento de hogares es mayor que el poblacional, siendo de 2.5% y 1.6%, respectivamente. Además, dentro del nivel de crecimiento de la población, la mayor parte de ésta se encuentran en edad reproductiva.

c. Atender requerimientos de suelo urbano

Este elemento resulta un factor muy importante en la estructuración de planes de vivienda, ya que afecta en el precio final de la vivienda. Sin suelo, no es posible la vivienda, la industria, el comercio, el espacio público, entre otros. Según estudios realizados por el Ministerio de Vivienda, actualmente se requieren 6,542 hectáreas de suelo al año a nivel nacional. La realización de aperturas de nuevos suelos urbanos, han sido evaluados en muchos proyectos, pero es común que estos proyectos sean inicialmente promovidos por el sector público peruano, ya que esto sienta las bases para la entrada del sector privado.

d. Mejorar la calidad y aumentar la productividad habitacional en el Perú

Este reto lo que busca es mostrar que, una vez se tengan las características mencionadas, como mejor calidad y mayor productividad, el traspaso del análisis de escala, de términos cuadrados a hectáreas, será factible; pero esto también llevará a una mejora en las capacidades profesionales, es decir en el capital humano. Las características relacionadas con este reto, son las siguientes:

- La producción promedio anual de viviendas es 176,273 unidades, las cuales se producen tanto de manera formal como informal, siendo esta última la que prima con un 70% del total producido.
- La informalidad es causa de la insuficiente oferta existente y por la falta de legislación adecuada en ese aspecto. Respecto a este último aspecto, el Ministerio de Vivienda está proponiendo una Ley de Desarrollo Urbanístico, la cual busca entre otras cosas, evitar la informalidad en el sector, tanto en el espacio urbano como en el rural.
- El déficit cualitativo tiene mucha relevancia dentro de este reto, ya que de concretarse este último, dicho déficit se reduciría.
- El consumo promedio es de 8,100 hectáreas de suelo cada año.

e. Garantizar la tenencia de la vivienda

Según último censo del 2007, el 76.3% de las viviendas se dicen en propiedad, mientras las alquiladas son el 15.3%. Asimismo el 60.6% de las viviendas urbanas ocupadas no están registradas. Se formalizan los lotes, pero no necesariamente la fábrica. Ante ello como se mencionó anteriormente el Ministerio de Vivienda propone la Ley de Desarrollo Urbanístico para evitar la informalidad en el sector.

f. Simplificación administrativa

Este reto hace referencia a la idea de una reducción en el mecanismo o las etapas de elaboración de políticas de vivienda para el área de Lima Metropolitana específicamente; posteriormente se pensará en términos departamentales y nacionales. Lo que se busca es eliminar en cierta medida la burocracia municipal en el aspecto vivienda con el fin de dinamizar el desarrollo urbano y rural. Esto implica superar barreras administrativas, reducir costos burocráticos (tiempo), asegurar el cumplimiento de normas técnicas y planes urbanos; y un ejemplo es la implementación de la Ley 29800, Ley que promueve la intervención de las entidades de los Gobiernos Nacional, Regional y Local en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007.

3. Estrategias generales

En este apartado se presenta las medidas a adoptar con el fin de realizar el cambio mencionado anteriormente. Entre estas estrategias se tienen:

- **Una visión global e integral:** una visión que no se centre solo en el aspecto vivienda, sino también que internalice el entorno socioeconómico existente para que quede de forma cabal.
- **Coordinación nacional, regional y local:** esto hace alusión a lo mencionado anteriormente, respecto a las cuestiones burocráticas. Este aspecto se ha mejorado con la implementación de la Ley 29800, que impone la realización de un trabajo articulado entre los diversos niveles de gobierno.
- **Gestión del sector privado empresarial con el sector público:** esto se refiere a la generación de medidas conjuntas del sector privado y público, donde este último genere las condiciones necesarias para que el otro pueda generar viviendas.
- **Acompañamiento social e institucional:** esto consiste en una recuperación urbana y humana, lo que quiere decir esto, es que se debe realizar un trabajo incluyendo a la población objetivo. Resulta necesario también, en este caso, la presencia de los gobiernos locales.
- **Actuaciones simultáneas:** “centro, intermedio, periferia”; esto se refiere a la idea de instaurar proyectos de vivienda tanto en zonas del centro como de la periferia, con el fin de generar un desarrollo conjunto del país.
- **Promocionar las inversiones:** esto engloba las cuestiones de brindar información respecto a la situación de localidades en las cuales son factibles la realización de proyectos de vivienda.

4. Programas

Los programas que se tienen para el desarrollo y promoción de viviendas en el Perú, son cuatro:

a. Apoyo al hábitat rural

Se enfoca en el área rural, lo que se busca con éste es el mejoramiento de la vivienda en términos cualitativo. Según el Ministerio de Vivienda, se espera incidir en unas 250,000 unidades de vivienda en un periodo de cinco años.

Este programa busca:

- Promover el desarrollo de acciones de refacción, ampliación y/o mejoramiento de las unidades habitacionales con que cuenta la población rural pobre y extremadamente pobre.
- Habilitar y poner en marcha centros de servicios de infraestructura y de equipamiento complementarios a la unidad habitacional.
- Promover el desarrollo de conductas relacionadas con las actitudes personales,

relaciones familiares y manejo de los ambientes, elementos e instalaciones en y de la vivienda mejorada.

- Contribuir a mejorar el desempeño de las municipalidades rurales.



b. Nuestras ciudades:

Enfocada al ámbito urbano. El propósito que tiene este programa es integrar la ciudad formal con la informal, tomando en consideración que un 30% es formal y el resto es informal; recuperar los centros históricos existentes que sufren un deterioro de sus estructuras; transformar los barrios populares, los cuales por lo general son ciudades estructuradas en base a invasiones o que no han sido culminadas, y hacer nuevas ciudades.

NUESTRAS CIUDADES: MASTER PLAN PISCO



c. Generación de suelo urbano

Este programa busca recuperar para la ciudad y sus habitantes, los espacios y predios deteriorados, potenciar la utilización de aquellos subutilizados, para desarrollar proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios. También, busca generar condiciones para que el sector privado apoye esta medida de obtención y recuperación de suelos.



d. Mejoramiento integral de barrios.

Este programa se basa en tres aspectos:

- Intervenciones físicas de infraestructura y de equipamiento, esto es la búsqueda del mejoramiento de las dotaciones existentes de servicios de infraestructura y de equipamiento de los barrios urbano-marginales.
- Acompañamiento social, el cual se basa en estimular los procesos de organización social y de desarrollo comunitario. que aseguren la participación, empoderamiento y emprendimiento de la comunidad asentada en el barrio urbano marginal a ser intervenido.
- Acompañamiento institucional, esto busca contribuir al fortalecimiento de las capacidades, conocimiento, habilidades y actitudes de los gobiernos subnacionales o locales, relacionadas con las materias inherentes al desarrollo del Programa.

Todos estos programas tienen por soporte normativo la Ley General de Desarrollo Urbanístico mencionada anteriormente.

5. Finalidad

Lo que se espera lograr con estos planes y programas es:

- Viviendas formales, seguras y saludables.
- Centros poblados habitables y productivos.
- Mejores viviendas.
- Mayores niveles de crecimiento económico.
- Mayores niveles de progreso social.
- Menos pobreza y exclusión.

6. La visión

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento del Perú, tiene la visión de integrar la sociedad, la ciudad y el territorio, buscando con ello una sociedad de emprendedores, una ciudad humanizada y un territorio productivo.

NOTAS SOBRE LOS EXPOSITORES*

Miguel Eugenio Romero Sotelo, Viceministro de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Vivienda Construcción y Sanemaiento del Perú.

Javier Rojas Chang, Gerente General del Fondo MIVIVIENDA S.A., Perú.

Walter Piazza de la Jara, Presidente de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), Perú.

Pilar Giménez Celis, Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile.

Paulo Henrique Sandroni, Consultor y docente en la Fundación Getulio Vargas (FGV), Brasil y en el Lincoln Institute of Land Policy.

Jorge Enrique Torres Ramírez, Director Ejecutivo del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC), Colombia.

Cesar Tapia Abascal, Delegado del Infonavit en el Estado de Sonora, México.

Camilo Alban Saldarriaga, Vicepresidente Constructores y Banca Hipotecaria de Davivienda, Colombia.

Felipe Morris Guerinoni, Consultor financiero internacional, Perú.

Marcos Muro Nájera, Director General de Viviendas Municipales del Ayuntamiento de Bilbao, España.

André Marinho de Souza Filho, Superintendente Nacional de Vivienda Social de Caixa Económica Federal, Brasil.

Prashant Kapoor, Especialista Principal de la Industria de Construcción Sostenible de la Corporación Financiera Internacional (IFC) – Banco Mundial.

Kristtian Rada, Coordinador para Sur América del Programa de Clima de Inversión de la Corporación Financiera Internacional (IFC) – Banco Mundial.

*Los cargos que se indican eran los vigentes al momento de realizarse el 2do. Foro Interamericano de Financiamiento Habitacional “Haciendo ciudades Sostenibles”, 17 y 18 de noviembre de 2011, Plaza del Bosque Hotel, situado en Av. Paz Soldán N° 190, San Isidro, Lima, Perú.