

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**ESCUELA DE CONTABILIDAD**



**TECHO PROPIO Y SU IMPACTO EN LA RENTABILIDAD DEL  
SECTOR INMOBILIARIO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE  
BACHILLER EN CONTABILIDAD**

**AUTOR**

**GAUDY GABRIELA TENORIO RIMARACHIN**

**ASESOR**

**MARIBEL CARRANZA TORRES**

<https://orcid.org/0000-0002-5120-4295>

**Chiclayo, 2022**

## Índice

<b>Resumen</b> .....	3
<b>Abstract</b> .....	4
<b>Introducción</b> .....	5
<b>Método</b> .....	6
<b>Desarrollo y discusión</b> .....	6
<b>Conclusiones</b> .....	14
<b>Referencias</b> .....	16
<b>Anexos</b> .....	17

## Resumen

El gobierno impulsa programas de vivienda social que reúne personas que carecen de una vivienda propia para que puedan obtener un techo con los servicios básicos como: luz, agua y desagüe. El sector inmobiliario es un motor importante en la creación de valor social mediante el establecimiento de fuentes de trabajo a beneficio de la población mediante la implementación de espacios públicos de alta calidad que apoyen la salud, el bienestar y la integración social. La demanda de vivienda siempre estará ligada a la búsqueda de brindar la mejor calidad de vida posible con el fin de lograr crecimiento personal y familiar a cada uno de los beneficiarios, por lo que siempre habrá oportunidades claras para que bancos e inmobiliarias se involucren en la financiación, alquiler de vivienda y brinden apoyo a todas las familias solicitantes en el país. Por ende, el presente artículo tiene por objetivo conocer cómo impacta el Programa Techo Propio en el sector inmobiliario en los últimos años. Teniendo por metodología de investigación la revisión de diferentes fuentes bibliográficas para su análisis, señalando como se ejecuta el programa Techo Propio a nivel nacional y como ha crecido en el sector inmobiliario en los últimos años a pesar de la pandemia de la covid- 19.

**Palabras clave:** Techo Propio, sector inmobiliario

## **Abstract**

The government promotes social housing programs that bring together people who lack their own home so that they can obtain a roof with basic services such as: electricity, water and drainage. The real estate sector is an important engine in the creation of social value through the establishment of sources of work for the benefit of the population through the implementation of high-quality public spaces that support health, well-being and social integration. The demand for housing will always be linked to the search to provide the best possible quality of life in order to achieve personal and family growth for each of the beneficiaries, so there will always be clear opportunities for banks and real estate agencies to get involved in the finance, rent housing and provide support to all applicant families in the country. Therefore, this article aims to find out how the Techo Propio Program has impacted the real estate sector in recent years. Having as research methodology the review of different bibliographic sources for analysis, pointing out how the Techo Propio program is executed at the national level and how it has grown in the real estate sector in recent years despite the covid-19 pandemic.

**Keywords:** Techo Propio, real estate sector

## **Introducción**

Hernández y Ríos (2013) sostiene que la rentabilidad es una variable muy relevante para todo estudio realizado porque afecta a la estructura financiera dentro de las organizaciones, la estructura de la deuda y al capital destinado a la financiación. Por lo tanto, evalúa la gestión de la empresa en la conversión de ingresos en ganancias con la finalidad de conocer cómo se encuentra la entidad económicamente evaluada para que se pueda maximizar luego los recursos con lo que se cuenta.

Calderón (2015) enfatiza la importancia del Programa Techo Propio de asegurar que la población de bajos recursos tenga acceso a una fuente vital que todo ser humano necesita que es tener una vivienda digna. Debido a esta necesidad, que es demandada por gran parte de la población vulnerable, cobrando importancia los subsidios de vivienda, que son programas que intentan cubrir la falta de vivienda.

Daher (2013) refiere que el sector inmobiliario resulta ser importante en términos macroeconómicos, cuantitativos y cualitativos, debido a las complejas relaciones entre los sectores y altísima importancia en las variables e índices manufactureros y financieros. No es casualidad que las autoridades competentes lo estén utilizando como una herramienta para estimular la economía y aumentar el empleo.

Por ende, se desea conocer que tan rentable es el Programa Techo propio para las empresas Inmobiliarias, Daza (2016) sostiene que el análisis de la rentabilidad en las organizaciones es pieza fundamental para lograr el desarrollo sostenible y del crecimiento empresarial a lo largo del tiempo. Por lo tanto, la decisión para desarrollar inversiones en el sector inmobiliario a fin de obtener mayores ingresos a la mano del Programa Techo Propio ha crecido en los últimos años generando fuentes de ingresos para el crecimiento.

Por lo tanto, este artículo tiene por objetivo conocer que tan rentable es para el sector inmobiliario trabajar con el Programa Techo Propio, pues se ha visto en los últimos años que ha crecido mucho. Por ende, se propone la siguiente pregunta: ¿Cuál es el impacto del Programa Techo Propio en la rentabilidad del sector inmobiliario?

## **Método**

Para el desarrollo del siguiente artículo de investigación fue necesario la revisión de diversas fuentes bibliográficas, las contribuciones de los autores provienen de una variedad de bases de datos, artículos, revistas, libros. Por ende, el método de búsqueda se realiza por medio de las palabras clave.

## **Desarrollo y discusión**

### **1. Programa Techo Propio**

Techo Privado es un programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) diseñado para ayudar a financiar viviendas para familias peruanas de bajos recursos. (Fondo MiVivienda, 2022).

#### **a) Beneficio**

Fondo MiVivienda (2022) sostiene que es una subvención estatal directa que se entrega gratuitamente a las familias como recompensa por su esfuerzo de ahorro y no es reembolsable. El valor del bono varía en función de cómo lo soliciten las familias:

- Compra de vivienda con bono S/40 250
- Construcción de casa y el bono puede ser S/ 27 600
- Mejora de hogar con bono S/ 10 580

Monto del BFH aprobado por Acuerdo Ministerial N° 397-2021-VIVIENDA hasta el 31 de diciembre de 2022. Además, el monto del seguro de depósito está aprobado por Resolución Ministerial N° 404-2021-VIVIENDA hasta el 31 de diciembre de 2022.

#### **b) Requisitos**

Fondo Mi Vivienda (2022) señala que los requisitos que debe cumplir cada familia para calificar al programa son los siguientes:

- Ser parte de un Grupo Familiar.
- Para la compra de una vivienda: El ingreso mensual no puede ser mayor a los S/ 3,715.10
- Para la construcción de una vivienda: El Ingreso Familiar Mensual (IFM) no debe sobrepasar los S/ 2,706.20
- Mejoramiento de una vivienda: El ingreso no puede ser mayor a los S/ 2,706.30.

- No haber admitido antes apoyo habitacional del Estado.
- Si se desea adquirir una vivienda no se deberá poseer otra o algún terreno en el país.
- Si se desea construir o mejorar la vivienda, tienen que ser dueños del predio donde se llevará a cabo la obra, estando debidamente inscrito en Registros Públicos, y no se debe poseer otro terreno o vivienda en el país.

### **c) Registro**

Fondo Mi Vivienda (2022) señala que se debe de realizar el siguiente registro para el procedimiento de la adquisición según sea el caso lo siguiente:

- Realizar la inscripción del Grupo Familiar en cualquier Oficina o Centro Autorizado en todo el país.
- Presentar el DNI y el del cónyuge o conviviente, poseer los datos completos de todos los integrantes del Grupo Familiar (Nombre, DNI, fecha de nacimiento).

Si la jefatura familiar está integrada por una pareja conviviente, el formulario debe ser suscrito por ambas partes. Si la jefatura familiar está conformada por una pareja casada, el formulario debe ser suscrito por cualquiera de los ya antes mencionados.

### **d) Normativa**

Fondo Mi Vivienda (2022) sostiene como marco legal o normativa para cualquier procedimiento concerniente al Programa Techo Propio lo siguiente:

Según Decreto N° 054-2002-VIVIENDA se estableció el Programa de Techo a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La autoridad tiene a su cargo el Fondo Hipotecario de Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, el cual continúa con esta actividad luego de su transformación en Fondo MIVIVIENDA S.A. Ley N° 28579, modificada por el Decreto N° 1057. De igual forma, el Decreto Supremo N° 008-2009-VIVIENDA, emitido el 10 de abril de 2009, prioriza el desarrollo de programas de vivienda rural que subsidiarán a las familias para que construyan viviendas. Teniendo como objetivo promover mecanismos para asegurar que las personas tengan acceso a una buena vivienda que sea adecuada a sus capacidades económicas y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de vivienda social.

### e) Modalidades

Fondo MiVivienda (2022) indica que las modalidades del Programa Techo Propio son las siguientes:

#### i. Adquisición de Vivienda Nueva

Destinado a los grupos familiares que no cuentan con un domicilio o terreno, para adquirir un techo de interés social en el marco del Bono Familiar Habitacional - BFH. Siendo el precio de la vivienda hasta de S/ 109,200.

#### ii. Construcción en sitio propio

Destinado a todo grupo familiar que poseen terrenos privados o independientes registrados en el registro público sin las tarifas o cargas asociadas con la construcción de una vivienda. Si se requiere ser participe en este proceso, debe ser el propietario del inmueble en el que se realizará la construcción y no el propietario del terreno, aire u otras edificaciones.

#### iii. Mejoramiento de Vivienda

Este enfoque implica la renovación, restauración, ampliación o ampliación de una vivienda propiedad de la sede familiar para dar al edificio existente cierto carácter VIS (Viviendas de interés social).

**Tabla 1**

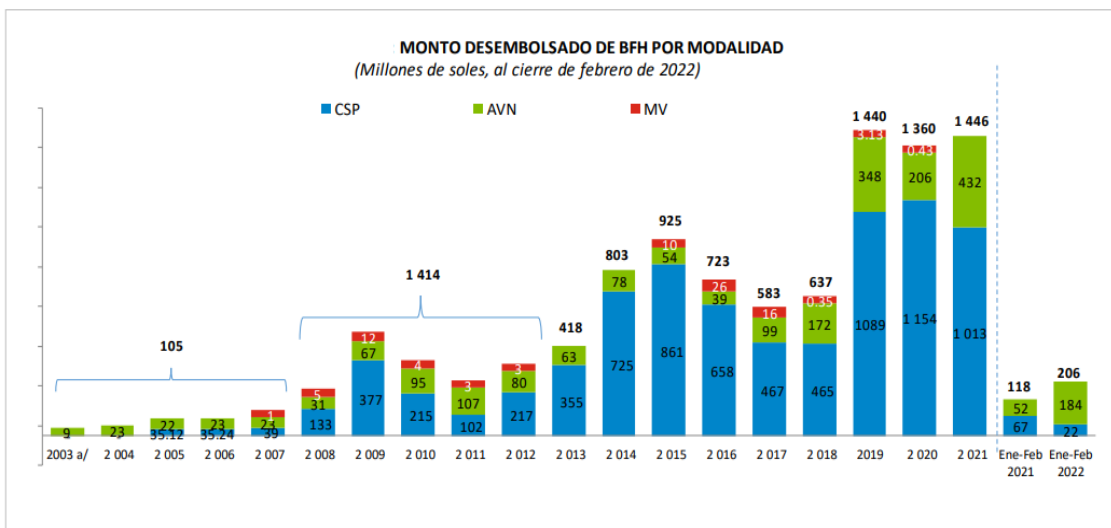
*Número de bonos desembolsados de BFH por modalidad desde el año 2003 hasta febrero del 2022*

Año	Adquisición Vivienda Nueva	Var. %	Construcción Sitio Propio	Var. %	Mejoramiento de Vivienda	Var. %	Total	Var. %
<b>Número de bonos desembolsados</b>								
<b>TOTAL</b>	<b>82 650</b>		<b>373 122</b>		<b>10 199</b>		<b>465 971</b>	
2003-2007 <sup>4/</sup>	8 317	-	437	-	117	-	8 871	-
2008-2012	22 105	-	60 487	-	3 890	-	86 482	-
2 013	3 414	-24%	20 492	63%	8	-98%	23 914	40%
2 014	4 260	25%	40 904	100%	-	-100%	45 164	89%
2 015	2 837	-33%	46 467	14%	1 101	-	50 405	12%
2 016	1 577	-44%	34 344	-26%	2 925	166%	38 846	-23%
2 017	3 182	102%	23 513	-32%	1 776	-39%	28 471	-27%
2 018	5 131	61%	20 299	-14%	38	-98%	25 468	-11%
2 019	10 160	98%	44 937	121%	322	747%	55 419	118%
2 020	5 619	-45%	44 097	-2%	22	-93%	49 738	-10%
2 021	11 239	100%	36 357	-18%	-	-100%	47 596	-4%
Ene-Feb 2021	1 383	248%	2 480	-68%	-	-	3 863	45%
Ene-Feb 2022	4 809		788		-		5 597	

*Nota:* Esta tabla muestra el número de BFH desembolsados desde el año 2003 hasta febrero del 2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

**Figura 1**

*Monto desembolsado de BFH por modalidad desde el año 2003 a febrero del 2022*

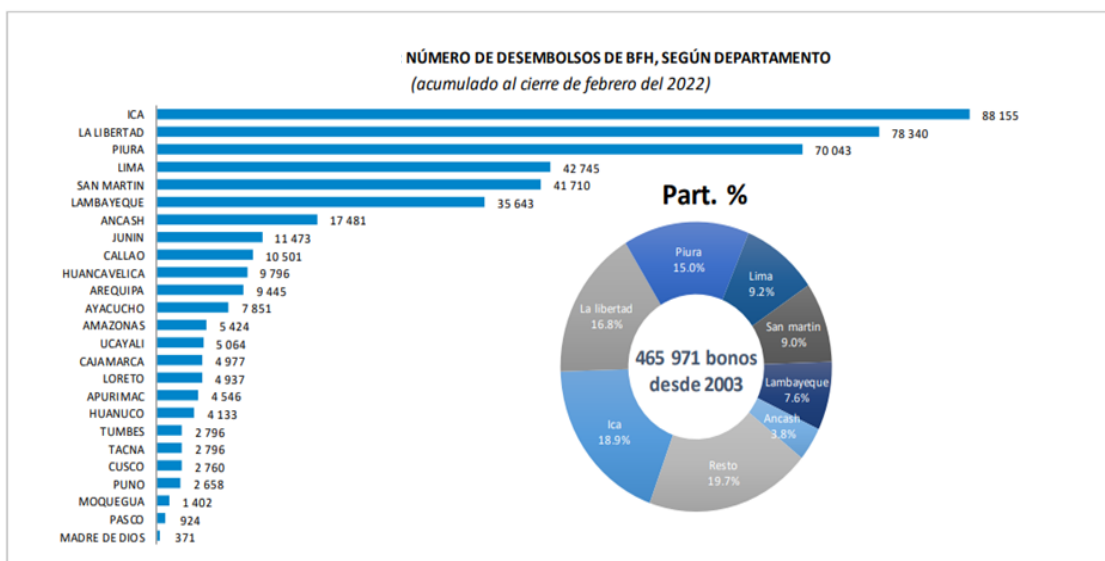


*Nota:* Esta figura muestra los desembolsos realizados de BFH por modalidad desde el año 2003 hasta febrero del 2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

**f) Desembolsos**

**Figura 2**

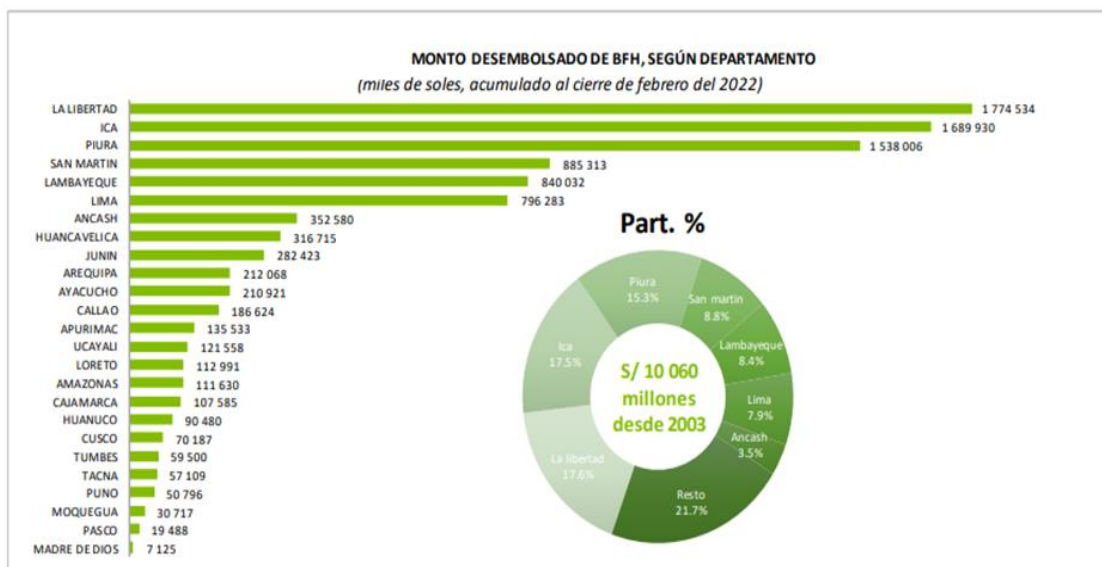
*Número de desembolsos de BFH según departamento al cierre de febrero del 2022*



*Nota:* Esta figura muestra el número de desembolsos de BFH según departamento al cierre de febrero del 2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

**Figura 3**

*Monto desembolsado de BFH según departamento al cierre de febrero del 2022*



*Nota:* Esta figura muestra el monto desembolsado de BFH según departamentos al cierre de febrero del 2022, tomado del Fondo Mi Vivienda (2022).

## 2. Sector Inmobiliario

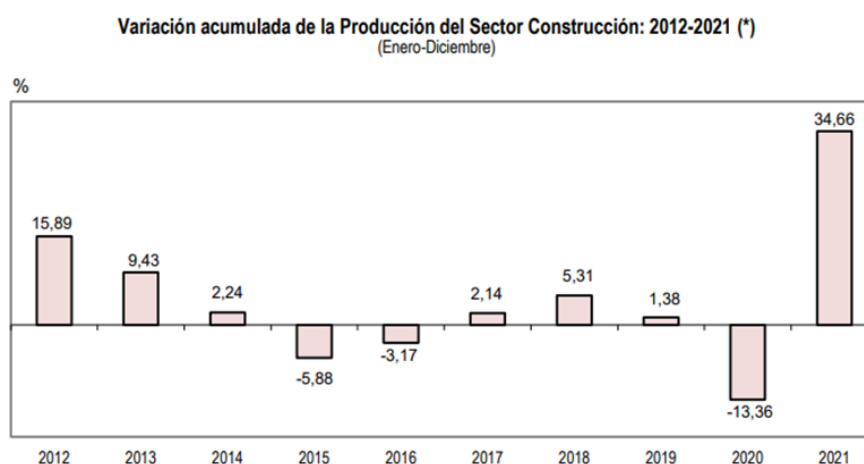
Parnreiter (2016) sostiene que este sector conserva el auge de crecimiento en el Perú. Por ende, a pesar de la pandemia se avecina un renacimiento económico relacionado con la necesidad insatisfecha de vivienda, pues existen muchas familias que no cuentan con una vivienda propia. En cambio, el mercado inmobiliario está determinado por factores externos e internos, tales como: la situación económica general, la fuerza laboral, precios y costes de construcción.

### a) Sector construcción en el año 2021

En el 2021, el sector construcción aumentó considerablemente a pesar de poseer un 34,66% debido a: comportamiento ascendente abrasión interna del cemento en 36,83% y progreso físico 30,73% en base a resultados obras públicas y privadas en el período y en un contexto extendido estado de emergencia, con restricciones de nivel riesgo de infección en toda parte del país por la presencia de Covid-19 (Socoloff, 2021).

**Figura 4**

*Variación del Sector Construcción desde el periodo 2012 al 2021*



*Nota:* Esta figura muestra la variación obtenida en el sector construcción desde el periodo 2012 al 2021 respectivamente, tomado del Instituto Nacional de Estadística e Informática (2022).

**b) Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)**

Se trata de una hipoteca a través de una Institución de Intermediación Financiera (IFI) financiada por FMV con los requisitos de Techo Propio y FCTP. (Fondo MiVivienda, 2022).

**Tabla 2**

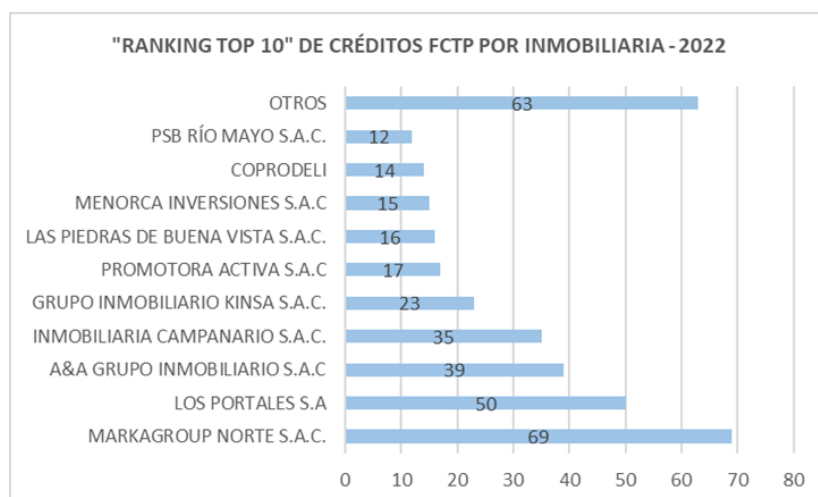
*Tasa ponderada FCTP a marzo 2022*

<b>TASA PONDERADA FCTP a MARZO 2022</b>					
IFI	ENERO	FEBRERO	MARZO	TOTAL	
BBVA Perú	13.00	13.00	13.00	13.00	
Interbank	13.63	0.00	11.5	13.06	
CMAC Ica	13.71	13.50	13.5	13.63	
CMAC Maynas	13.56	13.83	13.59	13.67	
CMAC Trujillo	14.25	13.75	0.00	13.82	
CMAC Huancayo	14.46	14.67	14.25	14.39	
Financiera Efectiva	13.50	14.65	0.00	14.43	
Banco Pichincha	0.00	14.50	15.00	14.67	
COOPAC Pacífico	17.00	16.94	17.00	16.98	
<b>TOTAL</b>	<b>14.18</b>	<b>15.09</b>	<b>15.26</b>	<b>14.87</b>	

*Nota:* Esta tabla muestra la tasa ponderada de Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP) hasta marzo del 2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

## Figura 5

"Ranking top 10" de créditos FCTP por inmobiliaria - 2022

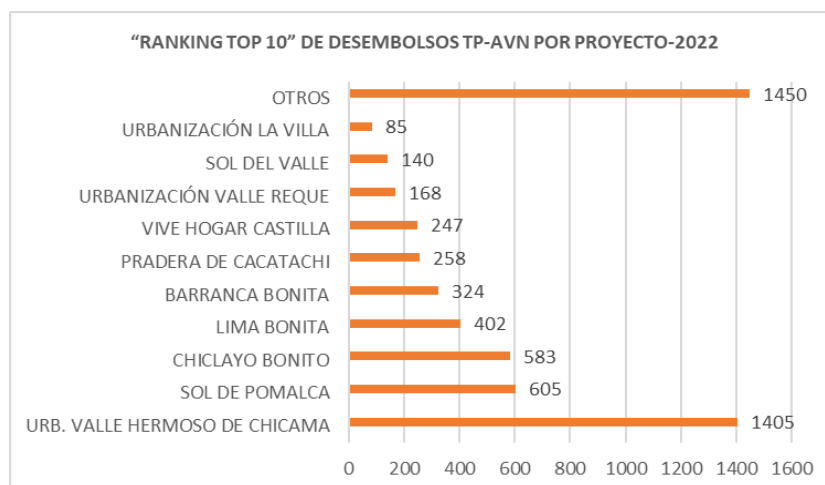


Nota: Esta figura muestra los créditos de Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP) por inmobiliaria, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

### c) Desembolsos por proyectos del Techo Propio (TP)

## Figura 6

"Ranking top 10" de desembolsos TP-AVN por proyecto-2022



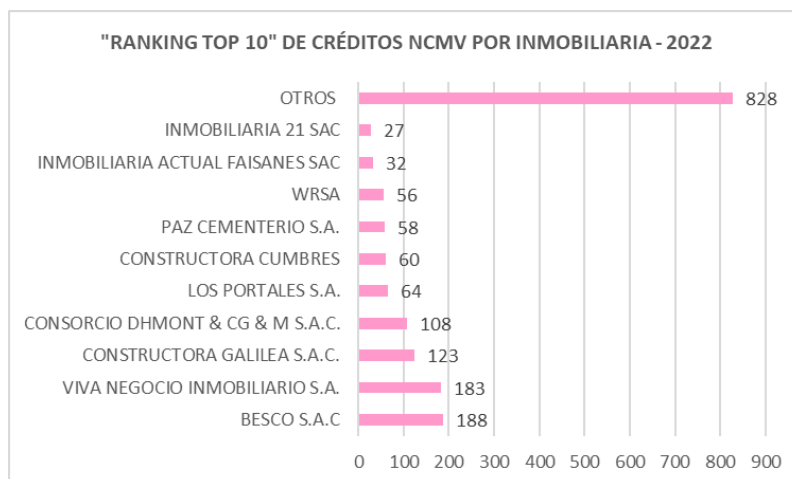
Nota: Esta figura muestra los desembolsos TP-AVN por proyecto-2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

A pesar de la pandemia, la economía peruana se recupera a un ritmo moderado, pero es el sector inmobiliario, en especial la vivienda social, el que ha respondido positivamente a la nueva normalidad. Cabe señalar que solo el año pasado se batió el récord histórico donde se

brinda el beneficio Mivivienda con S1.791 millones y 12.871 depósitos. Por otro lado, el Bono Vivienda Familiar (BFH) de 11.239 fue el monto desembolsado, el nivel más alto desde el inicio del programa en 2003. Esto significa que este sector se viene recuperando de una crisis de manera positiva. (Fondo MiVivienda, 2022).

### Figura 7

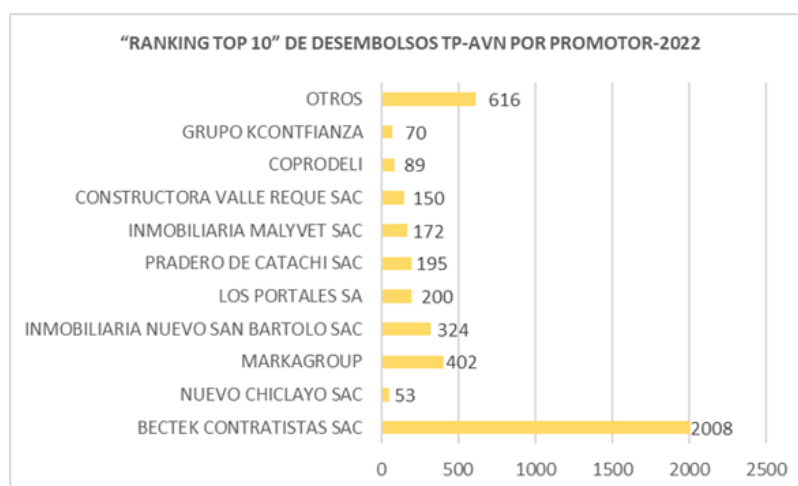
*"Ranking top 10" de créditos NCMV por inmobiliaria - 2022*



*Nota:* Esta figura muestra los de créditos NCMV por inmobiliaria – 2022, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

### Figura 8

*"Ranking top 10" de desembolsos TP-AVN por promotor-2022*



*Nota:* Esta figura muestra los desembolsos de Techo Propio – AVN por promotor - 2020, tomado del Fondo MiVivienda (2022).

Fondo Mi Vivienda (2022) señala que en el mes de enero se contabilizaron 2.231 bonos para la obtención de la casa familiar, equivalente a S/ 77.7 millones. Geográficamente, en enero de 2022, las provincias concentraron el 91,5% de los bonos emitidos, mientras que la capital, Lima (junto con Callao), concentraron el 8,5% restante. Dependiendo del método de emisión de bonos, en enero se distribuyen de la siguiente manera:

- i. Compra de 1.482 nuevos bonos de vivienda (equivalentes a S/ 57,2 millones)
- ii. Construcción de 749 bonos (S/ 20,5 millones) por cuenta propia. Para las instalaciones técnicas (ET) que operan en tribunales estatales a partir de enero de 2022, el número de estas entidades alcanzaron a 1228.

Revista digital de la Cámara de Comercio de Lima (2022) señala que en cuanto al Bono Familiar Habitacional (BFH), el 2021 finaliza con 47.596 bonos, por un monto de S/ 1.446 millones. Además de este monto, se destacó la nueva modalidad de Recompra de Vivienda, que alcanzó los 11.239 BFH, el nivel más alto desde que se inició el programa en 2003. Las zonas de mayor subsidio se encuentran en Piura, La Libertad, San Martín, Lambayeque, Ica y Lima. Se ha registrado un BFH 36 357 para el modelo construido en su propio lote.

## **Conclusiones**

La vivienda social seguirá afianzándose en el mercado con el programa Techo Propio y nuevos cambios normativos, siendo este último permitirá que nuevas entidades participen en el financiamiento inmobiliario.

El sector inmobiliario seguirá siendo uno de los sectores con más importancia en la economía peruana, las actividades de construcción y desarrollo contribuyen al crecimiento del país en todos los campos. En el sector económico, brinda una infraestructura esencial para el desarrollo empresarial y contribuye a la síntesis de la producción mediante la producción de bienes y servicios no solo en la propia industria sino también en muchas otras actividades y otros movimientos conjuntamente relacionados.

El sector inmobiliario también seguirá ayudando a la generación en empleo debido a la demanda intensiva en mano de obra y uno de las mayores fuentes de ingresos para el gobierno en los tres niveles de gobierno. Por consiguiente, desde el punto de vista social, la industria inmobiliaria brinda una de las necesidades más esenciales hoy en día, que es la vivienda.

El trabajo de investigación muestra que el Programa techo Propio sigue creciendo en cada región del país, y, por ende; es una buena fuente de ingreso para las diferentes

inmobiliarias que trabajan con este programa a nivel nacional, no solo brindando viviendas de calidad a las familias más vulnerables, sino que ayuda a la economía peruana, ya que hoy el día la mayoría de la población desea tener una vivienda digna.

El análisis de determinar cómo impacta el Programa Techo Propio en el sector inmobiliario mostrara una visión actual de este sector para que empresas inmobiliarias o constructoras puedan trabajar junto con este Programa a futuro.

## Referencias

- Calderón, Julio. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE* (Santiago), 41(122), 27-47. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612015000100002&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612015000100002&lng=en&nrm=iso&tlng=en)
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE* (Santiago), 39(118), 47-76. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612013000300003&script=sci\\_arttext&tlng=es](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612013000300003&script=sci_arttext&tlng=es).
- Daza Izquierdo, Julio. (2016). Crecimiento y rentabilidad empresarial en el sector industrial brasileño. *Contaduría y administración*, 61(2), 266-282. <https://doi.org/10.1016/j.cya.2015.12.001>
- Fondo MIVIVIENDA - Techo Propio. (2022). [https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=81#:~:text=El%20Programa%20Techo%20Propio%20\(PTP\)%20es%20un%20programa%20del%20Ministerio,familias%20peruanas%20con%20menores%20recursos](https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=81#:~:text=El%20Programa%20Techo%20Propio%20(PTP)%20es%20un%20programa%20del%20Ministerio,familias%20peruanas%20con%20menores%20recursos).
- Hernández Carmen, Guadalupe, & Ríos Bolívar, Humberto. (2013). Estructura financiera óptima, en la industria de los alimentos, que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores. *EconoQuantum*, 10(2), 78-97. Recuperado en 01 de junio de 2022, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-66222013000200004&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-66222013000200004&lng=es&tlng=es).
- Mivivienda y Techo Propio colocaron más de 60.000 créditos hipotecarios en 2021 - La Cámara. (2022, January 5). La Cámara. <https://lacamara.pe/mivivienda-y-techo-propio-colocaron-mas-de-60-000-creditos-hipotecarios-en-2021/>
- Parnreiter, Christof. (2016). La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las "necesidades" de mercado inmobiliario. *Revista de geografía Norte Grande*, (64), 151-166. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022016000200010>
- Socoloff, Ivana. (2021). Fondos inmobiliarios cotizados y financiarización de la vivienda en Argentina. *Revista INVI*, 36(103), 85-111. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300085>

**Anexos****TIB\_GAUDY GABRIELA TENORIO RIMARACHIN**

---

INFORME DE ORIGINALIDAD

---

**25%**  
INDICE DE SIMILITUD

**25%**  
FUENTES DE INTERNET

**5%**  
PUBLICACIONES

**14%**  
TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE