

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



**ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CUENTAS DE AHORRO
PROGRAMADO PARA LA CALIFICACIÓN DE UN
CRÉDITO HIPOTECARIO Y/O MIVIVIENDA Y SU
INFLUENCIA EN LA VENTA DE DEPARTAMENTOS DE LA
EMPRESA INGENIERIA CIVIL MONTAJES S.A.
AÑO 2005 – 2013**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

AUTOR: Bach. José Alberto Asenjo Cruz

Chiclayo, 19 de Junio del 2015

**ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CUENTAS DE AHORRO
PROGRAMADO PARA LA CALIFICACIÓN DE UN
CRÉDITO HIPOTECARIO Y/O MIVIVIENDA Y SU
INFLUENCIA EN LA VENTA DE DEPARTAMENTOS DE LA
EMPRESA INGENIERIA CIVIL MONTAJES S.A.
AÑO 2005 – 2013**

POR:

Bach. José Alberto Asenjo Cruz

Presentada a la Facultad de Ciencias Empresariales de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, para optar el
Título de:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

APROBADO POR:

Mgtr. Eduardo Amorós Rodríguez
Presidente de Jurado

Mgtr. Rafael Martel Acosta
Secretaria de Jurado

Lic. Eduardo Zárate Castañeda
Vocal/Asesor de Jurado

CHICLAYO, 2016

DEDICATORIA

A mi Familia.

Y en especial a Dios por darme la vida
y permitirme terminar esta etapa de mi
existencia.

AGRADECIMIENTOS

A las personas que me apoyaron a culminar con éxito esta investigación; en especial a Rodolfo Gustavo Dávila por su buen consejo de estudiar esta profesión.

Un especial agradecimiento a mi asesor, Eduardo Zárate por brindarme su amistad, darme la fuerza y el apoyo para culminar el presente estudio.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, plantea el Análisis del Sistema de Cuentas de Ahorro Programado para la Calificación de un Crédito Hipotecario y/o MiVivienda y su Influencia en la Venta de Departamentos de la Empresa Ingeniería Civil Montajes S.A. Año 2005 - 2013. Este análisis ha servido de base para presentar una propuesta de solución.

En este estudio cuantitativo, propositivo, se trabajó con el análisis del sistema de cuentas de ahorro programado.

El diseño es transversal basado en la recolección de datos, en un momento determinado, lo que permitirá conocer la relación del sistema de ahorro casa con el crecimiento de los créditos dirigidos al sector vivienda.

La muestra está conformada por 11 proyectos de departamentos multifamiliares, realizados desde el 2003 al 2013, en la ciudad de Chiclayo.

Según el análisis realizado, se observa como durante esos 11 años, el ahorro casa se ha impuesto con un 78.55% del total de créditos hipotecarios desembolsados, mientras que un 21.45% ha sido mediante trámite normal. Este tipo de modalidad de ahorro programado ha hecho más dinámica la venta de departamentos, lo que ha conllevado que los proyectos multifamiliares de ICM S.A. se hayan realizado la venta total antes de culminar la obra, permitiendo así desarrollar hasta 3 proyectos por año.

Palabras clave: Crédito hipotecario, proyectos multifamiliares, sistema de ahorro.

ABSTRACT

The present research raises the System Analysis Savings Accounts Scheduled for Qualification of a Mortgage and / or MiVivienda and its Influence on Sales Departments Civil Engineering Company SA Mounds 2005 – 2013. This analysis was the basis for filing a proposed solution.

In this quantitative, purposive study, we worked with the system analysis programmed savings accounts.

The cross design is based on the collection of data at a given time, which will reveal the relationship of the house saving system with credit growth led to the housing sector.

The sample is comprised of 11 multifamily projects departments, conducted from 2003 to 2013, in the city of Chiclayo.

According to the analysis, it is observed as during those 11 years, the house has tax savings with 78.55% of all mortgage loans disbursed, while a 21.45% has been through normal process. This type of procedure planned savings has become more dynamic sales departments, which has led to multifamily projects ICM SA have made total sales before completing the work, allowing develop up to 3 projects per year.

Keywords: Credit mortgage, multifamily projects, saving system

ÍNDICE

DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTOS	4
RESUMEN	5
ABSTRACT	6
I. INTRODUCCION	11
II. MARCO TEÓRICO	14
2.1. Antecedentes	14
2.2. Bases Teóricas	14
2.2.1. Movilización de Recursos Financieros para la Vivienda	14
2.2.2. Vinculación del crédito para vivienda con los subsidios habitacionales directos y el ahorro previo	19
2.3. Definición de Términos Básicos	21
III. MATERIALES Y MÉTODOS	26
3.1. Tipo y Diseño de investigación	26
3.2. Área y línea de investigación	26
3.3. Población, muestra y muestreo	26
3.3.1. Población	26
3.3.2. Muestra y muestreo	27
3.4. Operacionalización de variables	27
3.5. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos	27
3.5.1. Recolección de datos	27
3.6. Técnicas de procesamiento de datos	27
IV. RESULTADOS Y PROPUESTA	28
4.1. Resultados	28
4.1.1. Análisis de la Situación	28
4.1.1.1. Análisis descriptivo de las políticas de vivienda en América Latina	28
4.1.1.2. Población en el Perú	35
4.1.1.3. Política de gobierno del Perú en áreas sociales	41
4.1.1.4. La vivienda en el Perú	44
4.1.1.5. Política de vivienda en el Perú	45
4.1.1.6. El Fondo MiVivienda	49
4.1.1.7. La Región de Lambayeque y la problemática inmobiliaria	53
4.1.1.8. Situación Habitacional de Lambayeque	56
4.1.2. Antecedentes	61
4.1.3. Análisis por proyecto	63

4.2.	Propuesta	71
V.	CONCLUSIONES	74
5.1.	Conclusiones	74
VI.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	75
VII.	ANEXOS	77
7.1.	Anexo 01: Memoria Descriptiva	77
7.2.	Anexo 02: Simulador de Cuotas	104

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Obras Ejecutadas _____	61
Tabla 2: Forma de Pago y Tipo de Financiamiento según proyecto (número de familias) _____	63
Tabla 3: Análisis descriptivo de las ventajas y desventajas del ahorro programado ___	70

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Modelo tradicional de intermediación financiera para la vivienda _____	15
Figura 2: Movilización de recursos para la vivienda de un mercado secundario _____	17
Figura 3: Análisis por el tipo de pago _____	65
Figura 4: Análisis por el tipo de crédito por familias _____	66
Figura 5: Análisis por el Tipo de Crédito en porcentaje _____	67
Figura 6: Análisis por medio de calificación _____	68
Figura 7: Análisis por Medio de calificación (porcentaje) _____	69

I. INTRODUCCION

Ingeniería Civil Montajes S.A., es una empresa del sector privado, que se dedica activamente al rubro de la construcción y el diseño integral de proyectos, desde el año 1997.

Tiene como misión el satisfacer a sus clientes con un estilo de trabajo basado en el servicio, calidad y atención personalizada, fomentando en sus actividades una cultura de valores y confianza.

En sus inicios, la empresa se dedicó a la construcción de proyectos ganados por licitación, es decir se daba servicio para terceros; hasta que en el 2003 vio la oportunidad de ingresar a un nuevo rubro: la construcción de edificios multifamiliares donde la empresa era propietaria del proyecto. Esto gracias a que el Estado Peruano junto con el sector financiero ha venido impulsando la construcción de megaproyectos habitacionales, a través de facilidades de financiamiento.

Es así que en el año 2003 se construye el primer proyecto multifamiliar denominado "Parquemar", que consta de 18 departamentos. De los 18 el 33% se vendió al contado y el resto financiado a través de un crédito hipotecario. Duración: 2 años.

En el año 2005, se empieza el proyecto "Vistamar", con un total de 12 departamentos. 58% al contado y 42% financiado a través de crédito hipotecario dicho proyecto tuvo una duración 1 año.

Muchas de las familias que compraron al contado recibían remesas del exterior y los que adquirieron al crédito debían sustentar ingresos más altos o dar una inicial mayor para ser calificados por el sector financiero. De allí la demora de la venta de departamentos.

A partir del año 2006, gracias a que el sistema financiero vio como mercado cautivo a aquellas familias que por razones de índole personal no pueden sustentar sus ingresos; crearon el sistema de ahorro programado, donde se da las facilidades de demostrar a través de depósitos mensuales en una cuenta que la persona o familia está dispuesta a responsabilizarse de un compromiso asumido, en forma puntual. Este sistema facilita el acceso de muchas familias deseosas de hacer realidad el adquirir la casa de sus sueños, mediante un crédito.

Todo esto ayudó a que la venta de los departamentos sea más ágil y por lo tanto, el desarrollo de más proyectos inmobiliarios por parte de ICM S.A y otras empresas dedicadas al rubro.

Es así como la oferta inmobiliaria de ICM, se ha enfocado principalmente en viviendas para las familias de ingresos medios y altos, que son las que muchas veces acuden a este tipo de créditos hipotecarios y/o MiVivienda.

El crecimiento poblacional de los últimos años ha hecho que las construcciones se desarrollen de manera vertical (edificios y condominios), convirtiéndose en el tipo de vivienda ideal para familias jóvenes que llevan un agitado ritmo de vida y desean vivir cómodamente. Respondiendo a la gran demanda de la vivienda propia y por ende a financiamiento, las instituciones financieras se lanzan con mecanismos para ampliar el alcance de sus productos hipotecarios hacia un mercado que consideran sujeto de crédito. Toda esta situación ha conllevado a plantear el siguiente problema de investigación.

Por lo tanto, la formulación del problema fue: ¿Cómo ha influido el sistema de cuentas de ahorro programado para la calificación de un crédito hipotecario y/o MiVivienda y su influencia en la venta de departamentos de la Empresa Ingeniería Civil Montajes S.A. 2005- 2013?

El Objetivo General fue analizar el sistema de cuentas de ahorro programado para la calificación de un crédito hipotecario y/o MiVivienda y su influencia en la venta de departamentos de la empresa Ingeniería Civil Montajes S.A. año 2005 – 2013.

Los Objetivos Específicos fueron analizar la forma de pago de las familias que han adquirido los departamentos en la empresa ICM S.A. durante el periodo 2005-2013, analizar los tipos de crédito de las familias que han adquirido los departamentos, analizar en forma porcentual el medio de calificación que las familias han utilizado para adquirir un departamento y analizar las ventajas y desventajas de la cuenta de ahorro programado.

La investigación se realiza primordialmente por ser un requerimiento para la obtención del título profesional de la carrera de administración de empresas de la Universidad Católica Santo Toribio; adicionalmente porque el desarrollo inmobiliario en el país está permitiendo que muchas familias de todos los sectores económicos puedan tener acceso a una vivienda propia, y este sector ha impulsado el crecimiento económico en los últimos años y finalmente porque como es un tema nuevo, servirá de base para la realización de otros trabajos de investigación.

Este estudio es importante porque se quiere demostrar que el sistema de ahorro programado, ha permitido dinamizar la venta de departamentos en la empresa ICM S.A.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Como el sistema de ahorro se creó para captar a aquellas personas que no pueden sustentar ingresos con documentos; se lanzó al mercado para analizar la acogida que podía tener.

La empresa ICM conocedores del sistema de ahorro programado para poder acceder a un crédito hipotecario; empezó a promocionar sus departamentos utilizando este sistema y; dio como resultado que los créditos se aprobaban en menos tiempo, lo que conllevó a que la empresa desarrollara más proyectos de departamentos.

Las instituciones financieras ofrecen al mercado una serie de sistemas de medios de calificación como: calificación directa, hipotecario novios, hipotecario alquiler, ahorro programado, etc. La empresa ICM apostó por el sistema de ahorro programado y los resultados fueron exitosos.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Movilización de Recursos Financieros para la Vivienda

La vivienda constituye un bien duradero, quizá el más importante activo físico de la mayoría de unidades familiares, cuyo precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes. Por esta razón, la adquisición de vivienda, en los más de los casos, sólo resulta viable mediante la disponibilidad de un crédito de largo plazo, que permita diferir en el tiempo la presión que dicho precio ejerce sobre el ingreso familiar y, por lo tanto, haga posible la compra de tal bien.

Ahora bien, la disponibilidad de créditos para vivienda de largo plazo no sólo plantea cuestiones relativas a su volumen en relación con la demanda, sino también un problema de transformación de plazos por parte de los originadores de dichos créditos.

El modelo más tradicional de movilización de recursos financieros para la vivienda es aquel que se basa sobre el proceso de intermediación en el sistema financiero. En él participan tanto bancos o entidades financieras de espectro múltiple, es decir, que financian diversas actividades, incluidas la vivienda; o, como ha sido el caso en muchos países de América Latina, desde antaño y hasta ahora, instituciones financieras especializadas en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la vivienda. Como fuente primaria de fondos para este propósito, estas instituciones captan los ahorros de las familias, principalmente mediante depósitos a plazos relativamente cortos.

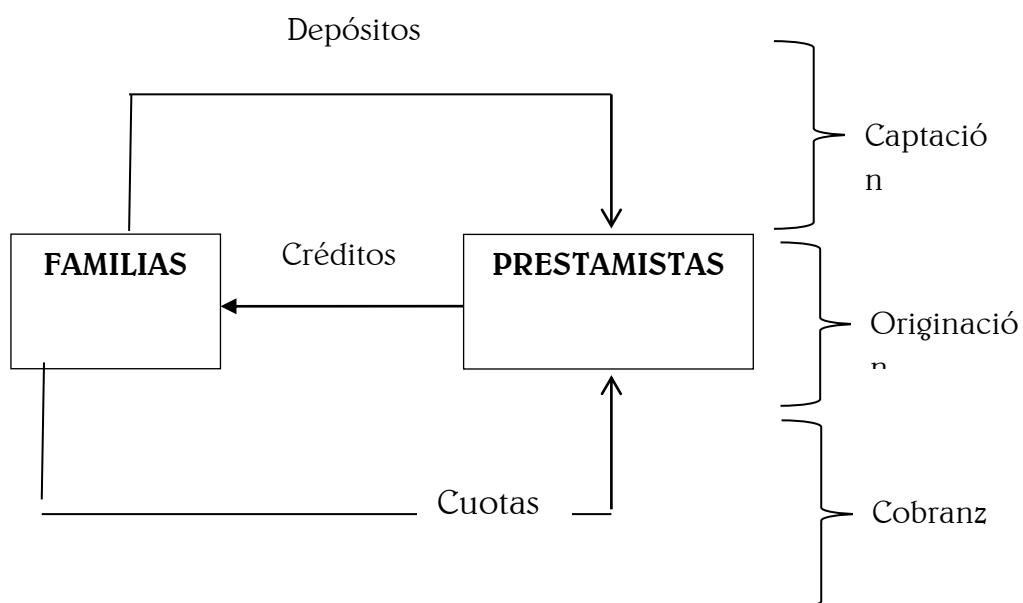


Figura 1: Modelo tradicional de intermediación financiera para la vivienda

Los créditos que originan estas instituciones tienen la característica de permanecer como activos en los balances de aquéllas durante toda la vigencia de los créditos. Además, las instituciones prestamistas también se encargan de la administración y cobranza de dichos créditos.

En otras palabras, todas las funciones del proceso hipotecario — captación de fondos, originación, y administración— están integradas en la propia institución prestamista. El hecho de que estas instituciones otorguen créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo conlleva riesgos potenciales de descalce de plazos y, eventualmente, de tasas en contextos donde imperen topes a las tasas de interés para los créditos hipotecarios, riesgos que, por lo demás, se concentran en las instituciones prestamistas.

En procura de mayores volúmenes de recursos financieros que puedan ser atraídos hacia el sector vivienda, teniendo en cuenta los desarrollos en los mercados de capitales con nuevos agentes inversionistas y mayores fondos de largo plazo, así como que dichos recursos tengan como característica esencial un adecuado calce de plazos con las colocaciones que financian, se viene prestando creciente atención a un modelo emergente de movilización de recursos. Éste se basa sobre el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas en el cual los créditos para vivienda son primero vendidos, por lo general a conductos especializados en adquirir hipotecas de diferentes prestamistas, con cuyo respaldo se emiten título-valores que son adquiridos por inversionista (generalmente institucionales) en los mercados de capitales (ver gráfico 2).

Este proceso de cesión de hipotecas y su posterior securitización permite, en primer lugar, a las instituciones prestamistas conseguir una rotación más rápida de los recursos que manejan, ya que dichos activos son removidos de los balances de las instituciones prestamistas, antes de sus vencimientos, a cambio de nuevos flujos de caja para nuevas originaciones. En segundo lugar,

permite establecer un vínculo entre el financiamiento de la vivienda y los mercados de capitales, lo cual favorece la transformación de plazos que precisa el primero de los mencionados. Ambas consideraciones anteriores tienden a llevar, en la versión más sofisticada de este modelo, a una especialización de las funciones que abarca el proceso hipotecario, en la cual la institución prestamista pasa a ser fundamentalmente un ente originador de créditos, cuyos riesgos son trasladados y difundidos en el mercado de capitales, diversificando sus fuentes de recursos e, incluso, traspasando la función de administración de los créditos a entes especializados que puedan surgir.

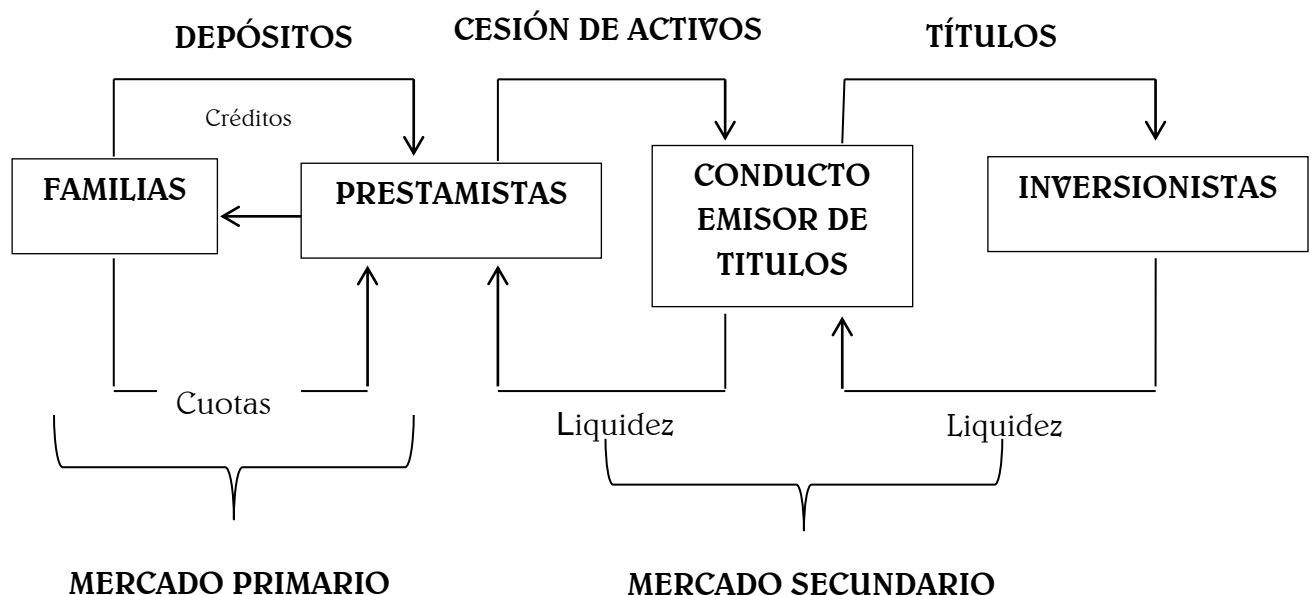


Figura 2: Movilización de recursos para la vivienda de un mercado secundario

Debe tenerse en cuenta que la anterior caracterización es muy simplificada y fundamentalmente sirve para señalar las diferencias entre un modelo de intermediación financiera para la vivienda y un modelo de movilización de recursos con el aporte de un mercado secundario de hipotecas. Ciertamente, existen, no sólo en el ámbito teórico sino también en la práctica, algunas otras variantes tales como los fondos de vivienda —por lo general de carácter gubernamental, que abastecen de recursos a las instituciones prestamistas las cuales, sobre la base de ciertas condiciones,

otorgan créditos hipotecarios para vivienda, que dependiendo del grado de desarrollo de los mercados, pueden o no ser securitizados.

También puede citarse como ejemplo la obtención de recursos por parte de las instituciones prestamistas mediante la emisión de bonos u otros títulos hipotecarios, los cuales sirven también para establecer vínculos, aunque menos sofisticados, con los mercados de capitales. De hecho, en América Latina, en diferentes momentos y en diversos países, se han verificado estas y otras variantes.

Lo cierto es que existe una clara tendencia hacia la reevaluación de los esquemas institucionales para la movilización de recursos hacia el sector vivienda con miras a asegurar un mayor volumen de créditos hipotecarios para vivienda y procurar, al mismo tiempo, la obtención de recursos en condiciones de plazo compatibles con los correspondientes al financiamiento de vivienda. Así, se advierte el desplazamiento del modelo tradicional circunscrito al mercado financiero de movilización de ahorros familiares de corto plazo utilizados para el otorgamiento de créditos para vivienda de largo plazo. Este desplazamiento no significa, sin embargo, descartar este modelo tradicional, ya que estos esquemas continuarán siendo importantes en la gran mayoría de países en desarrollo, sino complementarlo con un esquema en el cual los recursos provendrán tanto del mercado financiero cuanto del mercado de capitales, a través de mecanismos tradicionales de captación de ahorros familiares y de mecanismos de captación de ahorros institucionales para la originación de créditos hipotecarios que puedan ser securitizados.

A partir de la separación de los roles de originación de créditos hipotecarios y de captación de ahorros del público, se vislumbra una tendencia hacia la captación del ahorro general de la economía —ya sea el ahorro general que se deposita en los bancos múltiples o en las instituciones financieras especializadas, el ahorro que administran inversionistas

institucionales o, incluso, el ahorro del resto del mundo— para canalizarlo de alguna forma al financiamiento de la vivienda, a través de una innovación de los instrumentos de movilización de recursos (Hausmann, 1998).

Ello probablemente ocurra en desmedro de la captación de ahorros forzosos específicamente dedicados para financiar vivienda, entre otras razones por las limitaciones que conlleva respecto del volumen de recursos que pueden ser movilizados por esta vía.

El esquema emergente antes descrito debe contribuir a resolver el problema de descalce de plazos y la necesidad de difusión de riesgos.

2.2.2. Vinculación del crédito para vivienda con los subsidios habitacionales directos y el ahorro previo

Las instituciones que financian viviendas deberán competir por recursos en el mercado financiero y de capitales. Para ello, deberán contar con instrumentos que ofrezcan tasas de rendimiento atractivas, tanto a los ahorradores cuanto a los inversionistas. Por lo tanto, correspondientemente deberán diseñar instrumentos de crédito hipotecario en condiciones de mercado. Ello quiere decir que las amortizaciones de los créditos para vivienda deben ser capaces de recuperar un préstamo en valores reales, permitiendo así el financiamiento de una nueva vivienda así como su venta en el mercado secundario.

La experiencia demuestra que el otorgamiento de un crédito con tasa de interés subsidiada es numéricamente equivalente a 20 veces el ahorro financiero promedio de las familias; en otras palabras, subsidiar a una familia significa tributar a 20 ahorradores quienes recibirán rendimientos bajos o incluso negativos por sus depósitos, lo cual desincentiva el ahorro y obstaculiza el crecimiento del sistema financiero (Renaud, 1997).

Sin embargo, el logro de este objetivo no necesariamente es compatible con las posibilidades de acceso a las opciones de crédito hipotecario disponibles por parte de los posibles prestatarios, principalmente de los sectores con menores ingresos. Precisamente, el obstáculo principal para solucionar el déficit habitacional que aqueja a la población de más bajos ingresos ha sido el acceso a las oportunidades de financiamiento existentes, lo que se ha visto limitado por tres razones básicas:

- Insuficiente capacidad adquisitiva que impide transformar su enorme demanda potencial en una demanda efectiva.
- La carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios disponibles.
- En países con sectores informales importantes, la imposibilidad de acreditar ingresos permanentes.

En este ámbito, es clara la insuficiencia del binomio ahorro previo/crédito hipotecario para concretar el acceso a la vivienda, como sí puede ser factible en los estratos de ingresos más elevados.

A fin de encarar este problema, han surgido los esquemas tripartitos para facilitar el acceso a la vivienda, cuyos componentes son: el ahorro previo de los adquirientes, un subsidio a la demanda de carácter no reembolsable otorgado por el Estado y, si es el caso, un crédito hipotecario complementario en condiciones de mercado.

El objetivo central del Subsidio Habitacional Directo (SHD) es complementar la capacidad adquisitiva de las familias de menores ingresos, segmento donde se concentra el grueso de la demanda potencial por vivienda, para permitir que éstas puedan atender su problema de vivienda a través del mercado accediendo a una solución habitacional que satisfaga sus aspiraciones y que sea compatible con su esfuerzo propio y sus posibilidades económicas.

Se considera que los subsidios a la demanda son claramente superiores a los subsidios a la oferta (en la forma de viviendas provistas por el Estado) debido a menores pérdidas en el bienestar del consumidor, menores pérdidas en la soberanía del consumidor, y menores costos en la facilitación de una vivienda (Renaud, 1997).

2.3. Definición de Términos Básicos

- **Crédito:** El crédito es una operación financiera donde una persona presta una cantidad determinada de dinero a otra persona llamada "deudor", en la cual este último se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiera.

- **¿Qué es una Cuenta de Ahorro Programado?**

Los productos de ahorro programado, también conocidos como ahorro contractual, ahorro planificado o ahorro previo, se caracterizan por establecer mecanismos específicos que ayudan a los clientes a ahorrar de forma periódica pequeñas cantidades que permitan a lo largo del tiempo construir un ahorro que pueda ser destinado a varios fines. En los productos de ahorro programado, el cliente normalmente se compromete a realizar

unos depósitos periódicos durante un tiempo específico para lograr acumular un determinado monto de ahorro.

El cliente suele comprometerse a depositar la misma cantidad de forma diaria, semanal, quincenal o mensual durante un período determinado. La idea del compromiso explícito para ahorrar con un plan definido es probablemente el elemento esencial de un producto de ahorro programado.

A menudo los productos de ahorro programado se diseñan y comercializan para facilitar el alcance de metas de ahorro específicas ligadas a eventos o gastos futuros concretos (ahorro escolar, ahorro navideño, ahorro vivienda, etc.).

- **Ahorro Programado para vivienda:**

Obtener financiamiento hipotecario para acceder a la compra de una vivienda está fuera de su alcance de muchas familias. Algunas entidades buscan facilitar el acceso al crédito hipotecario, a través de productos de ahorro programado que ayuden a acumular el monto inicial para la adquisición de una vivienda.

Los productos de ahorro programado para vivienda son una alternativa atractiva para las personas que pueden hacer frente a la compra de una vivienda.

En el Perú, es una cuenta que te permite demostrar un adecuado comportamiento y capacidad de pago y calificar a un Crédito Hipotecario o Crédito Nuevo MiVivienda.

Está dirigido a las personas dependientes o independientes que no pueden sustentar todos o parte de sus ingresos con documentos.

Es un programa de Ahorro que tiene como objetivo demostrar un adecuado cumplimiento y la real capacidad de pago de las personas, que realizan una actividad económica verificable en el país y que necesitan financiar la adquisición de una vivienda para uso familiar terminado, en planos o en construcción vía el Nuevo Crédito MiVivienda. Este producto está dirigido sólo para la adquisición de inmuebles para vivienda bajo el programa del Nuevo Crédito MiVivienda. (No aplica para otras modalidades de financiamiento).

- **Crédito Hipotecario:**

Un crédito hipotecario es un préstamo que se hace a largo plazo, el cual está respaldado en la hipoteca de la casa que se compra.

- **Crédito Mivivienda:**

Es el crédito hipotecario financiado por las IFI con recursos del FMV a favor de los beneficiarios que cumplan los requisitos que establecen el FMV con el fin de permitir el acceso a la vivienda propia a las familias peruanas.

- **Préstamo Hipotecario MiVivienda:**

Este préstamo hipotecario es un programa de promoción creado por el Fondo MiVivienda y diseñado para las familias que desean adquirir viviendas terminadas, en construcción o en planos que sean de primera venta (primera vez que se vende a una persona natural) cuyo valor total de la vivienda (terreno más fábrica o casco habitable) se encuentre entre: S/. 51,800 (14 UIT's) y S/. 259, 000 (70 UIT's). Nota: Este préstamo Nuevo MiVivienda reemplaza al antiguo MiVivienda y MiHogar.

Además, cuentas con:

- Continuidad laboral de un año mínimo demostrable.
- Tasas de interés para financiamientos en soles.
- Premio al Buen Pagador: S/. 12,500 (flat) si el valor de la casa es de 14 UIT's (S/.51, 800) hasta los 50 UIT's (S/.185, 000) y S/.5, 000 (flat) si el valor de la casa es mayor a los 50 UIT's (S/:185,000) y menor a los 70 UIT's (S/. 259, 000)
Financiamiento mínimo: Lima y Provincias S/. 36,260 (9.8 UIT's).
- Financiamiento máximo: Desde el 70% hasta 90% del valor comercial del informe técnico de tasación, o de compra venta (el menor). Máximo S/.233, 100 (63 UIT's).
- Cuota Inicial: Desde el 10% hasta el 30% del valor comercial del inmueble.
- Periodo de gracia (1) de hasta 6 meses.
- Plazo mínimo: 120 meses.
- Plazo máximo: 240 meses.
- Valor de Tasación: Mínimo S/.51, 800 (14 UIT's) - Máximo S/.259, 000 (70 UIT's). Cuotas dobles: Solo en los meses de julio y diciembre.
- Fondeo: Pertenece al Fondo MiVivienda canalizado por COFIDE.
(1) Periodo de Gracia: Sólo aplica para el financiamiento de Bienes Futuros y ampliaciones. Los intereses correspondientes serán capitalizados diariamente en función al periodo solicitado, la solicitud no es acumulable sino se toma por única vez al inicio del préstamo.

Nota 1: Este préstamo Nuevo MiVivienda reemplaza al antiguo MiVivienda y Mi Hogar.

Nota 2: Este mercado objetivo debe cumplir con los mismos requisitos que el antiguo MiVivienda y MiHogar.

- **Bono del Buen Pagador-BBP:**

Ayuda económica directa no reembolsable por un monto máximo de S/ 12,500 que se otorga a las personas que acceden al crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI

- **Características:**

- a. Ayuda económica directa no reembolsable por un monto de hasta S/ 12,500 (Doce mil quinientos y 00/100 nuevos soles).
- b. Se otorga como beneficio por el pago de las cuotas de los créditos MIVIVIENDA.
- c. Los beneficios del BBP no podrán acceder a otros programas de apoyo habitacional de Estado.

- **Requisitos para acceder al Bono del buen pagador:**

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitido por la IFI que otorgue los créditos MIVIVIENDA.
- b. Que el solicitante del crédito MIVIVIENDA y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.

- c. Que el valor del inmueble a adquirir sea mayor a catorce (14) UIT y no exceda de las cincuenta (50) UIT.
- d. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado.

III. MATERIALES Y MÉTODOS

3.1. Tipo y Diseño de investigación

Se aplicó una investigación de tipo descriptiva, que según Van Dalen y Meyer (1971) consiste en "...llegar a conocer las situaciones predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas."

El diseño fue transversal basado en la recolección de datos, en un momento determinado, lo que permitió conocer la relación del sistema de ahorro casa con el crecimiento de los créditos dirigidos al sector vivienda.

3.2. Área y línea de investigación

Gestión - Operaciones

3.3. Población, muestra y muestreo

3.3.1. Población

Estuvo conformada por todos los departamentos vendidos por la empresa ICM desde el año 2005 al 2013.

3.3.2. Muestra y muestreo

La muestra estuvo conformada por 11 proyectos de departamentos multifamiliares, realizados desde el 2003 al 2013, en la ciudad de Chiclayo.

3.4. Operacionalización de variables

- Variable Independiente: Sistema de cuentas de ahorro programado.
- Variable Dependiente: Venta de departamentos.

3.5. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Descriptiva – transversal: Se utilizó información estadística que maneja la empresa ICM S.A.

3.5.1. Recolección de datos

Para la presente investigación descriptiva se empleó información primaria y secundaria.

3.6. Técnicas de procesamiento de datos

El procesamiento de los datos se realizó a través de un computador, con el programa Microsoft Office Excel.

Para la consecuente interpretación de los datos se utilizó la estadística descriptiva, se usó cuadros, gráficos, diagramas y esquemas, que fueron interpretados en función de los objetivos de la presente investigación.

IV. RESULTADOS Y PROPUESTA

4.1. Resultados

4.1.1. Análisis de la Situación

4.1.1.1. Análisis descriptivo de las políticas de vivienda en América Latina

A continuación, se realiza una descripción por país, de los tres aspectos esenciales que debe hacer alusión una política habitacional. Ellos son:

- (1) el organismo responsable de la planificación y ejecución de la política habitacional,
- (2) los principales problemas detectados como parte del diagnóstico de la situación actual de cada país, abocado principalmente a describir los déficit cuantitativo y cualitativo que posee; y por último,
- (3) las orientaciones generales de la política, en términos de líneas de acción o programas mediante los que se llevarían a cabo los propósitos establecidos.

• **Argentina**

- Organismo responsable: La Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda es el organismo encargado de coordinar la política de vivienda.
- Principales Problemas: La calidad de viviendas insatisfactorias en áreas rurales alcanza un 40% de la población, la situación habitacional es desfavorable al igual que el desempleo producto de la crisis de 2001.

- Orientaciones Generales: Mejorar el acceso a la vivienda, generar la mayor cantidad de empleos, distribuir de mejor forma el ingreso a través del otorgamiento de propiedades de familias pobres y la mejora sustancial en la calidad de vida.

- **Chile**

- Organismo responsable: El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) articula la política habitacional en Chile.
- Principales Problemas: Falta calidad en las soluciones habitacionales, fragmentación socio espacial existente, principalmente, en barrios marginales y gran desigualdad en el ingreso lo que genera inequidad en la población.
- Orientaciones Generales: Asegurar un acceso equitativo a la vivienda, mejorar la calidad de viviendas y barrios y posibilitar la integración social de todos los chilenos.

- **El Salvador**

- Organismo responsable: La Política Nacional de Vivienda fue elaborada y es coordinada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.
- Principales Problemas: Obsolescencia de marcos reguladores, problemas de comunicación entre actores involucrados, 60% de familias con viviendas deficientes carecen de títulos de propiedad, falta de sostenibilidad de subsidios e instrumentos financieros, bajos niveles de ahorro e inversión para el sector.

- Orientaciones Generales: La vivienda como eje de desarrollo, acceso a la vivienda y modernización del marco técnico institucional y legal.

- **México**

- Organismo responsable: El Programa Nacional de Vivienda 2008–2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable, el cual contiene los lineamientos de política habitacional, es coordinado por la Comisión Nacional de Vivienda, a través del Sistema Nacional de Vivienda.
- Principales Problemas: Poca regularización, crecimiento urbano desordenado, 21.3% de las viviendas no son propias, ineficacia en la provisión de servicios básicos, carencia en la disponibilidad de suelos y problemas de recolección de basura.
- Orientaciones Generales: Cobertura, calidad y sustentabilidad, integralidad sectorial y apoyos gubernamentales.

- **Perú**

- Organismo responsable: El Plan Estratégico Institucional 2008 – 2015 es articulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Principales Problemas: Servicios de saneamiento cubren sólo a un 57% de la población, inmadurez institucional del ministerio, poca coordinación entre los actores, inexistencia de normativa actualizada y articulada, cobertura, desorganización territorial y la construcción informal en zonas rurales.

- Orientaciones Generales: Ordenamiento territorial, acceso a la vivienda, acceso a servicios de saneamiento, normar y promover la industria de la construcción y fortalecimiento institucional.

- **Uruguay**

- Organismo responsable: El Plan Quinquenal de Vivienda 2005 – 2009 es coordinado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- Principales Problemas: Crecimiento de la informalidad y precariedad del sistema habitacional, mercado imperfecto del suelo urbano, segregación territorial, existencia de stock subutilizado y falta de disponibilidad de financiamientos hipotecarios.
- Orientaciones Generales: Dar solución a los requerimientos habitacionales de todos los uruguayos, integración social, participación y descentralización, planificación de la distribución del territorio, orientada a la demanda habitacional y respeto a la diversidad socio – cultural. (Techo.org – 2010 – Políticas habitacionales en Latinoamérica análisis comparado de políticas de vivienda en seis países de la Región).

Los déficits de vivienda sustanciales que se registran en los países de América Latina y el Caribe, así como la necesidad de implementar estímulos tributarios en respuesta a la crisis global, han llevado a algunos países de la región a intentar apoyar los mercados de financiamiento de la vivienda mediante la formulación de diversas políticas. Entre ellas destacan el uso de bancos públicos para financiar hipotecas, la colocación de fondos en instituciones privadas para el financiamiento hipotecario, la introducción de diferentes tipos de subsidio y fórmulas de garantía de crédito para fomentar el crédito hipotecario, así como el apoyo del desarrollo de agencias de

titularización a pesar de su historial variable (para una reseña histórica de estos programas, véase BID 2004).

En lo que sigue se analizan las experiencias con algunas de estas alternativas.

- **Chile: una caja de herramientas bien equipada**

En muchos sentidos, Chile posee uno de los mejores sistemas de financiamiento de vivienda de la región. Su mercado hipotecario es el más grande de América del Sur y representa casi el 20% del PIB. Además, sus resultados de vivienda han mejorado de manera notable a lo largo de los últimos decenios.

Las autoridades chilenas han utilizado una amplia gama de instrumentos para promover el mercado hipotecario, con fórmulas que van desde subsidios hasta la canalización de grandes montos de crédito a través de su banco público de primer piso. Recientemente se fortalecieron estos programas como parte del paquete de estímulos del actual gobierno, pero también como respuesta al devastador terremoto de 2010. La combinación de un desarrollo financiero ágil liderado por el sector privado, junto con la existencia de políticas de apoyo al financiamiento de vivienda, han conducido a que exista un mercado relativamente profundo de amplio acceso, especialmente para la población de menores ingresos.

Sin embargo, incluso en el caso de Chile estas políticas plantean desafíos y riesgos. Como señalan Micco et al. (2011), los préstamos hipotecarios se dispararon entre 2000 y 2008, y hacia 2010 se registró una morosidad cercana al 25% de todas las hipotecas pendientes emitidas por el Banco del Estado, un banco comercial de propiedad pública que atiende principalmente a los segmentos de menores ingresos.

Si bien puede ser cierto que una parte del aumento de los préstamos morosos podría deberse a la crisis internacional que golpeó a Chile, a la región y a la economía global, la canalización de una política contracíclica para contrarrestar estas turbulencias a través de un financiador de propiedad del Estado suscita ciertas dudas acerca de las bondades de estimular hasta tal punto la actividad crediticia entre los sectores de bajos ingresos.

El uso de bancos públicos para impulsar los mercados hipotecarios puede ser un elemento catalítico valioso. Sin embargo, es necesario apoyar esta política con instituciones fuertes tanto a nivel de los bancos públicos como de los reguladores y supervisores financieros. Se requiere que el banco público cuente con una sólida gobernanza para evitar que se haga política con el crédito. Se necesita igualmente una red de seguridad financiera sólida para desarrollar mecanismos prudenciales que lidien con los riesgos financieros crecientes asociados con la cobertura de grupos vulnerables, y para evitar las burbujas del mercado financiero.

- **Brasil: asignación específica de fondos para el financiamiento de vivienda**

En Brasil, la política del gobierno de obligar a los bancos a asignar al crédito hipotecario un monto específico de fondos que captan por el ahorro es la fuerza principal de los préstamos hipotecarios del sector privado. Las tasas de interés disminuyeron drásticamente después de que la inflación —que alcanzó un 1.000% a finales de los años ochenta y a comienzos de los noventa— bajara de manera significativa, primero con el Plan Real de 1994, y más tarde mediante la adopción de un modelo antiinflacionario en 1999; la inflación ha fluctuado en torno al 5% (a veces un poco más, a veces un poco menos) en los últimos cinco años. Sin embargo, incluso con una mayor estabilidad macroeconómica y algunas mejoras en el aspecto legal, el sistema de financiamiento de vivienda en Brasil no ha crecido de manera significativa.

Martins, Lundberg y Takeda (2011) muestran que casi todo el crecimiento reciente se debe a la participación del gobierno, ya sea directamente (a través de organismos de crédito públicos, los cuales representan el 40% del mercado) o a través de su regla de “asignación específica” para el financiamiento de vivienda. Según esta regla, por cada real que los bancos reciben en depósito en las cuentas de ahorro, deben dirigir 65 centavos al financiamiento de vivienda.¹⁹ Esto establece un límite inferior en los fondos disponibles para préstamos hipotecarios de aproximadamente el 65% de los ahorros en los bancos del país.

Un rasgo de esta política en Brasil es que la cantidad de fondos asignados puede vincularse con la tasa de interés Interdiaria fijada por la política monetaria. Es decir, podría haber una relación negativa entre la tasa de interés interdiaria (SELIC) y el monto del ahorro. Esto puede suceder porque las cuentas de ahorro producen un retorno casi fijo (del 6% más la “tasa de referencia” del Banco Central de Brasil, conocida como TR).

Además, las reservas alternativas de valor, tales como los instrumentos de renta fija y los certificados de depósitos (CD) tienen retornos que están sumamente correlacionados con la tasa SELIC. Por lo tanto, el aumento de la tasa SELIC hace que las cuentas de ahorro luzcan menos atractivas, mientras que su reducción las vuelve más atractivas. Como es de esperar, cuando se rebaja la tasa SELIC aumenta la cantidad depositada en cuentas de ahorro, lo cual genera un incremento de fondos para el financiamiento de vivienda a medida que los recursos sujetos a “destinación específica” crecen.

De la misma manera, cuando las autoridades tienen que ajustar la política, este mecanismo automático conduce a una contracción tanto de los depósitos como de los fondos de crédito hipotecario.

El lado negativo es que las instituciones de crédito privadas no parecen estar dispuestas a financiar más préstamos de vivienda de lo que la regulación requiere. El aumento de los préstamos hipotecarios por parte de los financiadores privados se ha movido en consonancia con los requisitos de la regla de asignación. Si bien las entidades crediticias públicas tienen más flexibilidad, en el caso de las privadas el monto de los fondos en las cuentas de ahorro determina la cantidad que están dispuestos a prestar en el mercado de vivienda como resultado de la regla de “asignación” del 65% (Banco Interamericano de Desarrollo-2005- Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe).

4.1.1.2. Población en el Perú

En el Perú, al año 2013, es 30 millones 475 mil habitantes y cada año la población se incrementa en 339 mil personas. En el mundo, la población habría alcanzado los 7 mil 162 millones de habitantes con un crecimiento anual de 82 millones de personas.

En el año 2021, año del Bicentenario de nuestra Independencia Nacional, el Perú alcanzará los 33 millones 149 mil habitantes.

Siete departamentos albergan al 61,4% de la población peruana, Lima (9 millones 541 mil habitantes), Piura (1 millón 815 mil habitantes), La Libertad (1 millón 814 mil habitantes), Cajamarca (1 millón 520 mil habitantes), Puno (1 millón 390 mil habitantes), Junín (1 millón 331 mil habitantes) y Cusco con 1 millón 301 mil habitantes.

Los distritos de San Juan de Lurigancho y San Martín de Porres (1 millón 721 mil habitantes) destacan por su tamaño poblacional, superan a la población que reside en conjunto en los departamentos de Madre de Dios, Moquegua, Tumbes, Pasco, Tacna y Amazonas (1 millón 592 mil habitantes).

Al año 2012, del total de adolescentes de 15 a 19 años de edad, el 13,2% estuvo alguna vez embarazada, el 10,8% eran madres y el 2,4% estaban gestando por primera vez. Del total de madres adolescentes, el 63,8% convive con su pareja y un 23,8% manifestó que son madres solteras.

Los jóvenes de 15 a 29 años de edad alcanzaron los 8 millones 283 mil 188 personas, y representan el 27,2% de la población total. Se proyecta que este grupo poblacional ascenderá a 8 millones 512 mil 764 habitantes en el año 2021.

En el año 2013, las personas adultas mayores representan el 9,2% de la población total del país, es decir, 2 millones 807 mil 354 personas sobrepasan el umbral de 60 y más años de edad.

Si el mundo tendría 1 000 habitantes, 188 personas vivirían en China, 176 en la India, 28 en Brasil país más poblado de América Latina y el Caribe y 4 residirían en el Perú.

China es el país de mayor población en el mundo con más de 1 mil 350 millones de habitantes, seguido de India con más de 1 mil 260 millones. Las proyecciones de población muestran que el Perú al 30 de junio de 2013 superó los 30 millones 475 mil habitantes, y se ubica como el quinto país con más población de América Latina, después de Brasil (200,4 millones), México (122,3 millones), Colombia (48,3 millones) y Argentina (41,5 millones).

- **Población y territorio**

La población al 30 de junio del año 2013, se estima en 30 millones 475 mil 144 personas, lo que significa un aumento de 339 mil 269 habitantes respecto al año anterior. Durante el año 2012, la población se incrementó en 843 mil 445).

Por el contrario, las provincias con menor población son Purús en Ucayali (4 mil 329 habitantes), Tarata en Tacna (7 mil 908 habitantes), Aija en Ancash (7 mil 913 habitantes), Cajatambo en Lima (8 mil 35 habitantes) y Corongo en Ancash (8 mil 283 habitantes).

La Pirámide de Población 2013 y 2021 muestra una tendencia al envejecimiento relativo de la población, aunque en términos absolutos la población joven y en edad de trabajar seguirá siendo la más numerosa, comportamiento observado en el gráfico. Asimismo, se advierte un aumento en la proporción de personas mayores, el cual crece más rápidamente que el conjunto de la población, creciendo a un ritmo continuo, como consecuencia del aumento de la esperanza de vida en todas las edades. Por ello, cada vez es mayor la proporción de las personas de cada generación que superan el umbral de los 60 años.

- **¿Dónde vivimos?**

En el año 2013, el 61,4% de la población reside en siete departamentos: Lima, Piura, La Libertad, Cajamarca, Puno, Junín y Cusco.

- **¿Dónde se concentra la población?**

La densidad poblacional en el país es de 23,7 hab./km²; siendo mucho mayor en la Provincia Constitucional del Callao (6 686,6 hab. /km²) y en los departamentos ubicados en la Costa del país.

Si se compara por departamentos, Lima presenta una densidad de 274,2 hab. /km², seguida de Lambayeque con 87,2 hab. /km², La Libertad con 71,2 hab. /km², Piura con 50,6 hab. /km². En el otro extremo, se encuentran Madre de Dios, Loreto y Ucayali (ubicados en la Selva), donde la densidad poblacional es menor a 5,0 hab. /km².

- **Distritos**

Al 30 de junio del año 2013, el 42,2% de la población reside en distritos de más de 100 mil habitantes y el 26,5% en distritos con menos de 20 mil habitantes. Existen distritos que sobrepasan el umbral de los 400 mil.

habitantes como San Juan de Lurigancho, San Martín de Porres, Ate, Comas, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo y el Callao, la mayoría ubicados en la provincia de Lima; frente a distritos que no alcanzan los 250 habitantes: San José de Ushua (Ayacucho), Curibaya (Tacna), Huampará (Lima), Recta y Sonche (Amazonas).

San Juan de Lurigancho y San Martín de Porres (1 millón 721 mil) son distritos que destacan por su tamaño, superan a la población que reside en conjunto en los departamentos de Madre de Dios, Moquegua, Tumbes, Pasco, Tacna y Amazonas (1 millón 592 mil).

- **Ciudades Principales**

Al 30 de junio del año 2013, el 55,3% de la población vive en 32 ciudades principales del país.

Las ciudades que presentan un mayor crecimiento de población entre los años 2012 y 2013 son Cajamarca (3,45%), Moyobamba (3,27%), Puerto Maldonado (3,23%) y Huaraz (2,59%). Las ciudades con mayor población son Lima Metropolitana con 9 millones 585 mil 636 y Arequipa con 852 mil 807, y con menor población Chachapoyas con 28 mil 618 habitantes y Huancavelica con 46 mil 389.

Las mujeres representan el 49,9% del conjunto de la población, aunque su peso relativo varía dependiendo del grupo de edad. Así, mientras que hasta los 44 años el porcentaje de mujeres es levemente inferior al de los varones en todas las edades, de los 45 años en adelante se invierte esta situación y a medida que avanza en la edad, se produce una tendencia creciente de población femenina. De esta forma, las mujeres representan el 50,2% a partir de los 45 años y más de edad, y el 58,4% a los 80 años y más de edad.

- **Envejecimiento de la población**

En el año 2013, la edad mediana de la población peruana se sitúa en 25,5 años. Hace dieciocho años era 20,5 años, lo que indica que hay más población en edades mayores.

La población de 65 y más años de edad en el país representa el 6,3% de la población total. Los mayores porcentajes se presentan en los departamentos de: Arequipa (7,3%), Lima (7,2%), Moquegua (7,1%), Ancash y la Provincia Constitucional del Callao (7,0% en cada caso) e Ica y Lambayeque (6,8% en cada caso). Asimismo, las personas octogenarias superan la cifra de 334 mil y la mayoría son mujeres (58,4%). La población en el bicentenario de la Independencia superará los 33 millones.

De acuerdo a un conjunto de hipótesis formuladas sobre la evolución de la natalidad, la mortalidad y las migraciones, en el año 2021 será de 33 millones 149 mil 16 habitantes, con un crecimiento promedio anual de 334 mil habitantes.

- **Al año 2050, se estaría superando los 40 millones**

Según las proyecciones de población a largo plazo (hipótesis media), la población del Perú en el año 2050 aumentará hasta alcanzar los 40 millones

111 mil personas. La proporción de menores de 15 años decrecerá pasando de un 28,7% en 2013 a un 18,5% en 2050, y la de 65 años y más pasará de un 6,3% en 2013 a un 16,1% en el año 2050.

El número de mujeres de 65 y más años de edad, seguirá siendo superior al de varones, aunque presentará una evolución ligeramente decreciente.

- **Cada hora se registran 60 nacimientos en el país**

En el año 2011, en el país se inscribieron 521 mil 692 nacimientos, 1 mil 429 por día y 60 cada hora. Estos nacimientos inscritos de manera oportuna muestran niveles crecientes en dicho año.

- **Población peruana retornante**

A continuación se describe a los peruanos que estuvieron viviendo en el extranjero más de un año y decidieron retornar al país entre los años 2000 y 2011.

De los 232 mil 559 peruanos/peruanas retornantes del exterior en el período 2000-2011, se observa mayor porcentaje de población peruana que decidió regresar al país entre el 2009-2011 con el 45,0%. El menor porcentaje de población peruana retornante fue en el periodo 2003-2005 con 13,9%.

De la población peruana retornante que registraron su ingreso al país en el período 2000-2011, el 54,9 (127 mil 622) son mujeres y el 45,1% (104 mil 937) son hombres.

La proporción de mujeres peruanas retornantes fue mayor al de hombres en cada uno de los periodos de análisis; pero esa diferencia se ha ido reduciendo en el transcurrir del tiempo. En el periodo 2000-2002, de 36 mil 622 personas retornantes, el 63,6% fueron mujeres, una diferencia de 27,2 puntos

porcentuales a favor de las mujeres; mientras que, en el último periodo esta se reduce a 3,8 puntos porcentuales. (INEI – 2013 – Artículo).

4.1.1.3. Política de gobierno del Perú en áreas sociales

Los sectores comprometidos en acciones de alivio y reducción de la pobreza en el Perú son el Gobierno, el sector académico, las ONGs, así como instituciones donantes bilaterales y multilaterales entre otros.

Uno de los objetivos centrales del gobierno y de la sociedad peruana, es reducir la magnitud de la pobreza que afecta a un buen contingente de la población. Existen diversos indicadores económicos y sociales que muestran las privaciones de bienestar, como por ejemplo: bajos ingresos, desnutrición, mortalidad infantil, falta de acceso al agua potable, analfabetismo, hacinamiento, etc., cada uno de los cuales muestra desde un ángulo diferente las carencias que existen en el país.

Es por ello que la inversión social está orientada básicamente a la salud, educación, vivienda y nutrición a fin de formar capital humano en los sectores pobres de un centro urbano, posibilitándoles salir de esa situación e incorporarlos a la dinámica productiva de la ciudad.

La lucha contra la pobreza no se resuelve sólo con inversión social (educación, salud, vivienda), sino que debe aplicarse en paralelo, con una política de inversión en sectores productivos (industria, construcción, agricultura, etc.) para generar fuentes de trabajo.

En una economía de mercado, el Estado tiene un rol muy importante que cumplir en la lucha contra la pobreza, para permitir un mayor grado de igualdad de oportunidades. Atacar el problema de la pobreza es una necesidad, no sólo por razones humanitarias, sino también por razones económicas. La

pobreza es un círculo vicioso que, además de tener efectos graves sobre la calidad y niveles de vida de los peruanos pobres, afecta las posibilidades de crecimiento económico y estabilidad social y política

Que entre las políticas sectoriales implementadas por el gobierno central, destaca la de vivienda y desarrollo urbano propiciado a partir del año 2002, que trajo consigo un nuevo modelo de gestión en que el Estado se reservó el rol promotor, facilitador y regulador, en tanto que la iniciativa privada se responsabilizó de la producción habitacional y financiamiento de la vivienda. En tal sentido, el actual gobierno del Perú, ha incorporado una serie de políticas para favorecer significativamente a numerosos programas sociales para aliviar la pobreza y favorecer el desarrollo de la población de menores recursos.

- **Acuerdo Nacional**

Conscientes de la responsabilidad de alcanzar el bienestar de las personas, así como el desarrollo humano en el país, los representantes de las organizaciones políticas, religiosas, de la sociedad civil y del Gobierno, aprobaron, el 22 de julio del 2002, un conjunto de políticas de Estado que constituyeron el ACUERDO NACIONAL, a cuya ejecución se comprometieron a partir de ese día.

Las políticas que se acordaron están dirigidas a alcanzar cuatro grandes objetivos:

- Democracia y Estado de Derecho
- Equidad y Justicia Social
- Competitividad del País
- Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado

Lo que concierne al tema de Vivienda se encuentra consignado dentro del objetivo Equidad y Justicia Social, donde el gobierno afirma que el desarrollo humano integral, la superación de la pobreza y la igualdad de acceso a las oportunidades para todos los peruanos y peruanas, sin ningún tipo de discriminación, constituyen el eje principal de la acción del Estado. Consecuente con esto, el Estado se compromete entre otras cosas a:

- Propiciar al acceso de cada familia a una vivienda digna y a condiciones básicas para un desarrollo saludable en un ambiente de calidad y seguridad.

Lo que concierne al tema de Construcción e Inversión Privada se encuentra consignado dentro del objetivo Competitividad del País, donde el gobierno concuerda que para lograr el desarrollo humano y solidario en el país, el Estado adoptará una política económica sustentada en los principios de la economía social de mercado, reafirmando su rol promotor, regulador, solidario y subsidiario en la actividad empresarial. Dentro de este marco se compromete entre otras cosas a:

- Fomentar la competitividad y formalización de la actividad empresarial, especialmente de la pequeña y microempresa, y promover la inversión privada nacional y extranjera, así como la identificación y el desarrollo creciente de cadenas productivas que compitan exitosamente tanto a escala nacional como internacional.
- Promover la participación del sector privado en la construcción, mantenimiento y operación de la infraestructura al sector privado, así como desarrollar la infraestructura que, junto a la inversión pública del Estado, dinamicen a todos los sectores de la actividad económica Yllanes (2004).

4.1.1.4. La vivienda en el Perú

El déficit de viviendas en el Perú es principalmente de orden cualitativo, presenta malas condiciones de habitabilidad, de precariedad habitacional, de localización de la vivienda (en lugares inadecuados y riesgosos).

Como se explica, ello se debe tanto a la situación de pobreza en la que vive una buena parte de la población, en barrios urbano-marginales, constituyen el germen de graves problemas como delincuencia, discriminación, drogadicción, desempleo, produciéndose una paradoja: La ciudad es un factor de competitividad y de progreso, ya su vez una fuente de generación de pobreza y desigualdad que no le permite acceder al mercado formal, como también a políticas públicas inadecuadas que no han tomado en cuenta esta situación. A tal punto que se puede afirmar que actualmente los programas de vivienda no se interesan por el mantenimiento ni mejoramiento del parque habitacional sino por edificar viviendas nuevas con intermediación financiera de la banca comercial.

Tras la puesta en práctica de estos programas se puede concluir que estos no han tenido el éxito que se hubiera esperado, debido a que el público que debería ser beneficiario prioritario no solamente no cuenta con los recursos necesarios sino que tampoco tiene la posibilidad de contraer deudas a mediano plazo porque no tiene un trabajo estable que le dé sustento y seguridad, condiciones necesarias para acceder al financiamiento bancario.

Ante ello la sociedad civil ha presentado propuestas tanto en materia de suelo y vivienda como de otros aspectos del hábitat, las mismas que han sido puestas a consideración de autoridades y público en general, que enfatizan la necesidad de poner en práctica un sistema integral de apoyo a la producción social del hábitat y de la Ciudad. El sistema presentado señala que los programas de vivienda deben enfatizar la solución del déficit cualitativo y

ejecutarse a partir de planes locales de vivienda articulados a los planes integrales de desarrollo y al presupuesto participativo.

Plantea así mismo que se debe contar con instrumentos financieros, vía el fondo descentralizado para la vivienda popular, y de apoyo técnico, que estará a cargo de las municipalidades. Para que estos proyectos sean viables es necesario contar con la voluntad política del gobierno central.

Si el problema principal de la vivienda es el mejoramiento, su solución implicaría una reorientación de la política actual de vivienda estatal, que incorpore mayores recursos y programas específicos para el mejoramiento habitacional, frente a la actual política que prioriza la construcción para viviendas nuevas, bajo un enfoque sectorial. (REVISTA INVI ESAN – 2005 - Artículo “El problema de la vivienda en el Perú, retos y perspectivas”).

4.1.1.5. Política de vivienda en el Perú

El Estado concibe a la vivienda como un sistema en el que intervienen el mercado (población necesitada o demandantes así como otros agentes económicos y sociales), el suelo, los derechos de propiedad, la normativa de urbanización y edificación, el financiamiento, los procesos productivos, los servicios domiciliarios, el equipamiento social, la investigación y desarrollo.

Por tal motivo, el Estado a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es el ente rector de los asuntos de vivienda, urbanismo, desarrollo urbano, construcción de infraestructura y saneamiento, para lo cual formula, aprueba, dirige, evalúa, regula, norma, supervisa y en su caso ejecuta las políticas nacionales en estas materias.

Siendo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el encargado de dirigir las políticas de vivienda en el Perú, con el objetivo de

mejorar en este aspecto la calidad de vida de la población nacional, aprobó el Plan Nacional de Vivienda: “Vivienda para Todos” como instrumento de política nacional en materia de vivienda para el corto y mediano plazo, que orientará las acciones del sector y de los diversos agentes e instancias de la sociedad civil y del Estado que participen en el desarrollo de dicha actividad.

De acuerdo al Plan Nacional de Vivienda: “Vivienda para todos”, se tiene:

2.

1. Misión del Estado Peruano:

Mejorar las condiciones de vida de la población nacional, urbana y rural, mediante:

- a) La consolidación del Sector Vivienda como un factor de crecimiento económico y de distribución de riqueza: más inversión, más empleo, más ingresos, menos pobreza.
- b) Contribuir a la elevación de los estándares de calidad de vida: más y mejores viviendas, más seguridad, menos enfermedades.
- c) La creación de condiciones que posibiliten estilos de vida caracterizados por la integración y cohesión familiar y social: mayor estabilidad, menos violencia, más solidaridad.

2. Objetivos del Estado Peruano:

2.1 Objetivos Generales:

- a) Reducir el déficit habitacional de arrastre y absorber la demanda residencial derivadas de nuevos hogares.

- b) Impulsar la producción habitacional, reducir sus costos y facilitar su adquisición.
- c) Mejorar o recuperar áreas urbanas en proceso de consolidación, subutilizadas o deterioradas con fines de producción urbana integral.

2.2 Objetivos Específicos:

- a) Facilitar el acceso y promover el uso del suelo con fines de inversión inmobiliaria residencial.
- b) Estimular la producción y diversificación de productos residenciales, el mejoramiento de la calidad y aumento de la productividad habitacional.
- c) Actualizar, simplificar y flexibilizar la normativa técnica y administrativa de los usos del suelo urbano y urbanizable, de la edificación residencial y su inscripción registral.
- d) Promover a la complementación habitacional con servicios públicos, equipamiento e infraestructura urbana, e) Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento para la producción, adquisición y mejoramiento habitacional.
- e) Fomentar y promover el cambio de actitudes de los actores del mercado inmobiliario residencial.
- f) Fortalecer los organismos encargados de la formulación y ejecución de la política habitacional.

2. Metas del Estado Peruano:

Atender totalmente las carencias habitacionales ya existentes y las que se habrán de generar durante el periodo 2003 – 2007, requeriría el siguiente esfuerzo:

- a) La construcción de 326 000 viviendas nuevas para saldar el déficit cuantitativo de arrastre.
- b) La ejecución de 907 000 acciones de mejoramiento habitacional, ya sea culminación, ampliación, remodelación o rehabilitación, para atender el déficit cualitativo existente.
- c) La ejecución de 44 275 acciones anuales de mantenimiento preventivo para evitar el deterioro natural que se presenta año a año en el parque habitacional existente aún no deteriorado (1,0% del parque existente).
- d) La construcción de 90 000 viviendas adicionales para atender las necesidades de demanda que se generan cada año como consecuencia de la formación de nuevos hogares.

En suma, se requieren de 1 904 375 acciones de producción habitacional durante el periodo 2003 – 2007. Esto podría demandar un esfuerzo financiero equivalente a US\$ 14 627 millones. La presente estimación se efectuado bajo los siguientes supuestos:

- a) Precio promedio de construcción de viviendas para atender déficit cuantitativo de arrastre: US\$ 15 000. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 4 890 millones.

- b) Precio promedio por acción de mejoramiento para atender el déficit cualitativo de arrastre: US\$ 3 000. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 2 721 millones.
- c) Precio promedio por acción de mantenimiento preventivo del parque habitacional existente y adecuado: US\$ 1 200. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 256 millones.
- d) Precio promedio de construcción de nueva vivienda adicional para atender las necesidades derivadas de la conformación de nuevos hogares: US\$ 15 000. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 6 750 millones.

El total de la probable inversión requerida equivaldría aproximadamente a 1,16 veces el Presupuesto Nacional de la República de este año (S/. 44 000 115 1 aproximadamente unos US\$ 12 572 000). Más aún estas cifras no incluyen las actividades y/o acciones necesarias para ampliar o mejorar el equipamiento urbano, tendido de redes de infraestructura urbana ni protección ambiental urbana.

De esto se desprende, que la dimensión de la problemática habitacional es una tarea complicada que no puede ser abordada sino progresivamente a lo largo de varios años y donde es necesaria la participación del sector privado (UDEP – Tesis).

4.1.1.6. El Fondo MiVivienda

- Objetivo: Financiar a mediano y largo plazo la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

- Recursos: Los recursos de El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, en adelante El Fondo, están constituidos por los recursos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda - FONAVI, otros aportes del sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional.
- Beneficiarios: Personas naturales, que además de ser calificada por una Institución Financiera Intermediaria (IFI) como sujeto de crédito, cumplan los siguientes requisitos:
 - ✓ Que el solicitante y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
 - ✓ No haber adquirido vivienda financiada con recursos del FONAVI, aun cuando ya no sea propietario de la misma.
 - ✓ En estos casos, el Beneficiario presentará una Declaración Jurada de cumplimiento de estos requisitos.
- Modalidad: COFIDE como Organismo Ejecutor de los recursos de El Fondo, canalizará los recursos de El Fondo a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIS) calificadas.
- Destino: La adquisición de Viviendas en primera venta comprendidas dentro de los alcances de El Fondo.

La adquisición de Viviendas recuperadas o que estén en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de Subpréstamos originalmente otorgados con recursos de El Fondo o por falsedad en la Declaración Jurada presentada por el Beneficiario.

- Condiciones Financieras:

✓ Tasa de Interés y Comisiones a la IFI:
Será establecida por El Fondo o por la institución a la que El Fondo delegue esta facultad.

✓ Tasa de Interés y Comisiones al Beneficiario:
La que determine la IFI en negociación con el Beneficiario.

- Moneda: Los préstamos se denominarán en Dólares de los Estados Unidos de América o en Nuevos Soles. Los desembolsos y las recuperaciones respectivas se efectuarán en la misma moneda del préstamo.

- Estructura de Financiamiento:

El aporte de los Beneficiarios no será menor al 10% del Valor de la Vivienda. Este porcentaje podrá ser cubierto con el valor del terreno sobre el que se construirá la vivienda. El Subpréstamo no debe ser mayor al 90% del Valor de la Vivienda. El Valor de la Vivienda no deberá exceder 35 Unidades Impositivas Tributarias.

Recuperaciones: El plazo de reembolso de los préstamos que se otorguen, será como máximo hasta 20 años.

El Préstamo será dividido en dos Tramos: Tramo Concesional, equivalente al 20% del Préstamo y Tramo No Concesional, equivalente al 80% del Préstamo. Ambos Tramos tendrán las mismas condiciones financieras, a excepción de la frecuencia de pago, la cual para el Tramo Concesional será semestral y para el Tramo No Concesional será mensual.

El Beneficiario podrá acceder al Premio al Buen Pagador, el cual servirá para cancelar semestralmente, la cuota correspondiente al Tramo Concesional. Para acceder al Premio, el Beneficiario deberá pagar puntualmente las cuotas del Tramo No Concesional.

- Garantías: El Beneficiario constituirá a favor de la IFI, primera y preferente hipoteca sobre el inmueble a adquirir, o la constitución por parte de éste de un fideicomiso en garantía cuyo patrimonio fideicometido esté constituido por la vivienda financiada con cargo a los recursos de El Fondo. La IFI podrá solicitar al Beneficiario garantías adicionales.
- Desembolsos: Los desembolsos podrán realizarse bajo dos modalidades:

1. Operaciones Individuales:

El IFI solicitará el desembolso o reembolso de una operación individual, presentando los siguientes documentos:

- Carta Solicitud de desembolso.
- Declaración Jurada del Beneficiario.
- Informe de Crédito.
- Copia del Contrato de Subpréstamo.
- Pagaré emitido por la IFI.
- Copia de la Nota de Abono (para el caso de reembolso)

Dentro de los 30 días siguientes a cada desembolso, la IFI deberá presentar a COFIDE copia de la Nota de Abono efectuada al Beneficiario y en un plazo de 90 días deberá remitir copia de la ficha o partida registral de la Vivienda.

2. Adelanto de Recursos:

EL IFI solicitará Adelanto de Recursos de El Fondo, presentando los siguientes documentos:

- Carta Solicitud de desembolso.
- Pagaré emitido por la IFI.
- Dentro de los 90 días siguientes al Adelanto de Recursos, la IFI deberá efectuar los desembolsos a favor de los Beneficiarios, remitiendo a COFIDE, los siguientes documentos:
 - Declaración Jurada del Beneficiario.
 - Informe de Crédito.
 - Copia del Contrato de Subpréstamo.
 - Copia de la Nota de Abono
 - Pagaré correspondiente a cada Subpréstamo.

Dentro de los 90 días siguientes a los 90 días señalados, la IFI deberá remitir a COFIDE copia de la ficha o partida registral de la Vivienda.

- Seguimiento: El Fondo MIVIVIENDA y/o COFIDE supervisarán la correcta utilización de los recursos, para lo cual, podrán realizar visitas de inspección a los proyectos financiados. En este sentido, COFIDE se reserva el derecho de declarar exigible el financiamiento otorgado en caso de comprobarse el uso no adecuado de los recursos o ante cualquier incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Crédito de El Fondo. (COFIDE)

4.1.1.7. La Región de Lambayeque y la problemática inmobiliaria

El presidente de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco) - Lambayeque, Mario Pérez Angulo, afirmó que esta región es una gran plaza

para la inversión en la industria de la construcción, a causa del déficit de viviendas que existe y la mejor capacidad adquisitiva de la población local.

Sostuvo que de acuerdo a la información de empresarios inmobiliarios, existen sectores de esta ciudad que adquiere propiedades inmobiliarias (departamentos, casas) como una forma de inversión.

"Chiclayo es una gran plaza que definitivamente está siendo desaprovechada de captar esa inversión", comentó Pérez Angulo en diálogo con la Agencia Andina.

El dirigente empresarial reveló que en la actualidad varias empresas construyen edificios de 8 pisos para departamentos en zonas como la Vía de Evitamiento. "También en la avenida Salaverry se está construyendo edificios de 10 pisos y en Ferreñafe existe un proyecto inmobiliario de 4,000 viviendas, entre departamentos y casas", apuntó.

Destacó, asimismo, el inicio de la construcción de un condominio cerrado Club Residencial Santa Elvira en esta ciudad, donde una empresa inmobiliaria ha emprendido el más importante proyecto inmobiliario que se haya construido hasta ahora en Chiclayo.

"La construcción de este complejo inmobiliario demandará una inversión de 50 millones de nuevos soles, cuya primera etapa de 40 departamentos estará culminada en octubre próximo. Se tiene previsto en dos años construir 312 departamentos", aseguró.

Pérez Angulo indicó que "si todo se normaliza con reglas de juego claras, yo creo que en dos años tendremos un Chiclayo en crecimiento y más próspero", aseveró.

Mencionó que al cierre de este año se estima que la oferta inmobiliaria llegará a un millar de nuevas viviendas en esta ciudad.

Indicó que en estos momentos la competencia de la oferta que existe, obliga a las empresas constructoras a ejecutar las cosas mejor. "Las empresas afiliadas a Capeco luchamos en un mercado competitivo para mejorar las cosas, eso es lo que garantiza perdurar en el tiempo. En Lambayeque Capeco tiene afiliadas a 150 empresas, después de Lima es la más grande del país", anotó.

- Estudio del mercado inmobiliario:

Mencionó, asimismo, que Capeco-Lambayeque realiza un estudio acerca del mercado inmobiliario de Chiclayo, con proyecciones de los tres próximos años, que será concluido en agosto próximo.

Advirtió que en la región Lambayeque existe un déficit de viviendas. "El estándar de las familias lambayecanas es que te casas y vives con tus padres. Hay muchas familias que si bien es cierto tienen vivienda es porque vive en la casa o en la azotea o haciendo una ampliación de la casa de los padres, entonces hay un déficit de esas familias nuevas que debe alcanzar un 40 por ciento", comentó.

Precisó que el déficit de vivienda alcanzaría unas 50,000 viviendas que en los próximos 50 10 años deben construirse en Lambayeque.

- Inversión de grandes constructoras:

En otro momento, el dirigente de Capeco-Lambayeque, manifestó que recientemente han ingresado a Chiclayo cinco grupos grandes limeños

apoyados por inversión extranjera, para hacer proyectos inmobiliarios de envergadura en esta zona.

"Están en etapa de estudio, factibilidades y ya varios tienen terrenos comprados. Imagino que en uno o dos años deben estar empezando las obras", indicó tras agregar que las zonas hacia dónde apuntan son las zonas ubicadas en la carretera a Pimentel, Ferreñafe y Pomalca.

Indicó que el problema que encuentran las empresas para la inversión son los deficientes servicios de agua potable y alcantarillado de la ciudad de Chiclayo y otras localidades. "Esto limita la inversión y el crecimiento", acotó.

(FIN) SDC/MAO

Publicado: 24/04/2014 (Andina.com.pe)

4.1.1.8. Situación Habitacional de Lambayeque

En octubre, el sector de la construcción, medido a través del despacho de cemento, creció en 21,7 por ciento respecto a igual mes del año anterior. Asimismo, en los diez primeros meses del año, el sector se expandió en 7,7 por ciento.

La información antes indicada refleja el incremento del sector y de nuevas inversiones que se vienen dando, esto abarca tanto la construcción de viviendas como de obras de infraestructura pública y productiva. El dinamismo del sector construcción en las regiones resulta también del creciente interés por desarrollar modernos centros comerciales que congreguen además de tiendas anclas minoristas —o de retail— una amplia oferta de servicios de alimentación (patio de comidas) y esparcimiento (salas de cine), además de otros comercios y en el caso de Lambayeque un

importante dinamismo en las construcciones de aulas de las universidades privadas.

Según información del INEI en los últimos años el PBI del sector construcción en Lambayeque es que ha tenido las mayores tasas de crecimiento. Tal como se observa en el siguiente cuadro en el 2009 ha tenido un crecimiento del 10.3% muy por encima del promedio departamental que creció en un 3%.

En los últimos años 2005 al 2009 en Lambayeque el sector ha tenido un crecimiento anual de su PBI equivalente en promedio al 11.38%, cifra que lo convierte en el sector con mayor crecimiento promedio anual en el mismo periodo de análisis. La inversión privada en Lambayeque – Tendencias.

Efectivamente, el boom de la vivienda económica ha sido impulsado por diferentes iniciativas estatales, las que facilitaron el acceso a créditos hipotecarios a segmentos de menores ingresos y vienen promoviendo la industrialización de los procesos constructivos, así como otras acciones para rebajar los precios de la vivienda popular. Así, a través del fondo MiVivienda, que ofrece el bono del buen pagador a los beneficiarios, se otorgan créditos hipotecarios, pero las viviendas las construye directamente el sector privado.

En Junio del 2007 el gerente general del Fondo MiVivienda, Rudy Wong mencionó que la provincia de Chiclayo, en el departamento de Lambayeque, registra el mayor boom inmobiliario del país; “esta zona presenta unas 2 Mil 200 unidades habitacionales dentro del programa Mi Hogar, en oferta enteramente hecha por empresarios privados”.

Es importante señalar que la demanda efectiva de vivienda a octubre del 2006 en la ciudad de Chiclayo era de 8,149 viviendas nuevas, del total de 17,280 hogares no propietarios de los NSE A, B, C y D. De Las familias que comparten

la vivienda con otro núcleo familiar o más, son cerca del 30% de los hogares demandantes de Chiclayo. Gran parte de la demanda por viviendas nuevas en la ciudad de Chiclayo se encuentra concentrada en los NSE más bajos (C con 45% y D con 45%). El estrato B constituye el 8% de la demanda efectiva, mientras que el A representa el 2%.³⁴ Según cifras de CAPECO, en el 2007 el 83,28% de los hogares chiclayanos que demandaron una vivienda no satisfizo sus expectativas de consumo en el mercado de las edificaciones urbanas de su ciudad. La razón es muy clara. La oferta inmediata de viviendas apenas alcanzó las 1.457 unidades familiares. Por lo tanto existen 7,255 hogares insatisfechos, de los 8,712 que tienen intención de adquirir o construir una vivienda este año.

Inversiones Centenario y la Derrama Magisterial son los que ahora tienen oferta de este tipo de inmueble, ambos en las zonas de desarrollo metropolitano. Centenario dio el primer gran paso con el desarrollo de la urbanización Los Sauces que es su primer desarrollo inmobiliario en el interior del país, sobre un terreno de 12.54 hectáreas. Según la Clasificadora de Riesgo Equilibrium; las ventas, que se iniciaron en el mes de enero del 2006 y al 2007 habían colocado el 62% de los lotes, dieron paso a que el año pasado la Empresa adquiriera otras 9.7 hectáreas de terreno en Chiclayo. Otros proyectos de desarrollo de lotes se alzan al sur de La Victoria y la zona oeste de Chiclayo.

La ventaja y desventaja de incursionar en el desarrollo de proyectos para este sector, está en que es necesario que los proyectos sean de gran escala y en Chiclayo existen zonas de proyección urbana con terrenos más amplios y el precio por metro cuadrado es mucho más bajo, siendo el distrito de Pomalca el que posee las mejores características de formar uno de los ejes de desarrollo urbanístico, seguido por La Victoria y la zona norte de José Leonardo Ortiz, todos en las zonas periféricas de la ciudad y con fácil acceso a los servicios

básicos. Otro eje, el de Pimentel; se orienta y tiene todo el potencial, al desarrollo de zonas exclusivas para clase media y alta.

Sin embargo. A pesar de los espacios antes mencionados, es importante señalar, por otra parte, que hay una particularidad en la ciudad de Chiclayo, que no favorece ni al inversionista ni al posible comprador de una vivienda. Y es que la falta de planificación urbana, desde hace 20 años, en Chiclayo; ha generado que la ciudad no tenga oferta de un área residencial consolidada que comprenda varias urbanizaciones, para el sector B, sobre las cuales facilite la oferta inmobiliaria de vivienda. Esto exige al inversionista y al comprador agudizar sus sentidos y olfato para focalizar muy bien la inversión en Chiclayo. Entonces, ¿dónde se invierte?, en algún sitio de Santa Victoria, de Patazca, de Los Parques, o en Pimentel? Y ¿en qué producto? Esto no sucede en Trujillo o en Piura, en donde fácilmente se dirige al área residencial consolidada, de varias urbanizaciones que la población identifica para el sector B, lo que facilita localizar la inversión, además de tener una, por decir, cierta estandarización de la oferta.

- Los principales inversionistas en el sector construcción

Como se explicó en el punto anterior el dinamismo del este sector en Lambayeque se explica principalmente por la construcción de viviendas y por los grandes centros comerciales; como este último factor ya se analizó en el sector comercial... Es importante precisar que según reportes del fondo MiVivienda Lambayeque desde que empezó a operar el Programa en nuestra Región hasta enero del 2007 se habrían vendido 1,396 viviendas (entre casa y departamentos), quedando disponibles para su venta 1,474 entre terminados, en construcción y proyectos.

Del análisis realizado en el presente estudio se estima un precio promedio de US\$ 25 Mil por departamento, lo cual asciende a una venta

total de aproximadamente US\$ 35 Millones entre los años 2003 a Enero 2007; de acuerdo a las entrevistas realizadas se determina una utilidad promedio de 18% de las empresas constructoras por lo que el costo de construcción estimado (costo directo más gastos generales), en ese mismo periodo asciende aproximadamente a la suma de US\$ 29.6 Millones. Funcionarios del Fondo MiVivienda han anunciado que Chiclayo Provincia cuanta con el mayor Boom inmobiliario en el 2007, ya que hasta Junio había una oferta de 2 Mil 200 viviendas con el impulso de “Mi Hogar”, se estiman inversiones en construcción de aprox. US\$ 32.6 MM, teniendo en cuenta que el programa Mi Hogar tiene un promedio de precios de US\$ 17.5 Mil.

En el 2010 CAPECO presentó su último estudio sobre el mercado de viviendas en Chiclayo. El censo de obras en proceso de construcción realizado en noviembre de 2009 en la provincia de Chiclayo, registró una actividad edificadora total de 128 457 m². En cuanto a su composición frente al mercado, la mayor proporción del área edificada se realiza con fines no comercializables (50,28%), equivalente a 64 582 m², especialmente en vivienda. Le siguen, en orden de importancia, las edificaciones en oferta con el 28,67% y 36 834 m² en términos de metraje. Y, finalmente, las edificaciones vendidas que obtuvieron una participación porcentual con 21,05% y 27,041 m². (Vela Meléndez, Lindon - 2010 – Documento La Inversión privada en Lambayeque y sus tendencias)

- Participación en el mercado de la competencia

La Demanda Efectiva Total en Chiclayo de viviendas propias en los NSEs B, C, D es de 11 800; cifra que varía constantemente con el tiempo según las necesidades de la población y de la oferta existente. Si se considera el total de departamentos ofrecidos (no significa que ya estén contruidos listo para su entrega) actualmente en la ciudad de Chiclayo,

estos ascienden a un total de 2 038 con lo que se puede determinar que la oferta existente cubre el 17,27% del total del mercado.

Teniendo en cuenta que el 85,0% de los créditos MiVivienda se otorgan a 20 años, se puede determinar cuál sería un aproximado de la cuota a pagar en este número de años, por las personas interesadas en adquirir uno de los departamentos que se ofrecen actualmente en la ciudad de Chiclayo. (UDEP – Tesis).

4.1.2. Antecedentes

Tabla 1: Obras Ejecutadas

Nº	OBRAS	CONTRATOS	
		Fecha de inicio	Fecha de Fin
1	PARQUEMAR	ene-03	dic-04
2	VISTAMAR	oct-04	jun-05
3	ABTAO	jul-05	oct-06
4	PALMERA REAL	jul-07	jul-09
5	TORRE REAL	feb-09	may-10
6	PASEO SALAVERRY	oct-09	ene-11
7	PASEO CUNEO	sep-10	jun-11
8	PASEO LOS PARQUES	dic-10	abr-12
9	ALAMEDA SALAVERRY	nov-11	nov-12
10	LAS TORRES DE SALAVERRY	abr-12	Hasta la actualidad
11	PASEO LOS INKAS	mar-13	Hasta la actualidad

Fuente: ICM S.A.

Se considera como fecha de inicio y fin, las fechas según los contratos firmados por cada obra, se debe tener en cuenta que las fechas consignadas son las fechas desde la pre-venta, la cual no es igual a la fecha de inicio de la ejecución de la obra. Se inició las ventas con el Edificio Parquemar en el 2003 hasta la actualidad con 2 proyectos en ejecución.

4.1.3. Análisis por proyecto

<u>Obras</u>	Total Dpto.	MODALIDAD DE PAGO				TIPO DE CREDITO				MEDIO DE CALIFICACIÓN			
		Contado		Financiado		MiVivienda		Hipotecario		Ahorro Casa		Normal	
		N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
PARQUEMAR	18	6	33	12	67	8	67	4	33	0	0	12	100
VISTAMAR	12	7	58	5	42	0	0	5	100	0	0	5	100
ABTAO	12	4	33	8	67	8	100	0	0	4	50	4	50
PALMERA REAL	59	12	20	47	80	44	94	3	6	30	64	17	36
TORRE REAL	25	2	8	23	92	21	91	2	9	19	83	4	17
PASEO SALAVERRY	60	12	20	48	80	46	96	2	4	45	94	3	6
PASEO CUNEO	35	11	31	24	69	21	88	3	13	20	83	4	17
PASEO LOS PARQUES	40	9	23	31	78	26	84	5	16	30	97	1	3
ALAMEDA SALAVERRY	52	20	38	32	62	31	97	1	3	31	97	1	3
LAS TORRES DE SALAVERRY	69	24	35	45	65	21	47	24	53	26	58	19	42
PASEO LOS INKAS	28	11	39	17	61	13	76	4	24	11	65	6	35
Subtotales		118		292		239		53		221		71	
Totales	410	410				292				292			

Tabla 2: Forma de Pago y Tipo de Financiamiento según proyecto (número de familias)

Los proyectos multifamiliares de Parquemar y Vistamar se desarrollaron entre los años 2003 y 2005; el Estado lanzó el BONO DE BUEN PAGADOR para incentivar la demanda de viviendas, el cual beneficia a diversas familias con la condición de realizar sus pagos puntuales en el tiempo determinado.

Como se puede observar (Tabla 2) en la mayoría de proyectos, las familias han optado por adquirir un departamento mediante el financiamiento con el Banco, siendo un porcentaje menor las familias que han optado por adquirir al contado.

Considerándose las ventas al crédito, también se observa que la mayoría prefirió adquirir el bien mediante el Crédito MiVivienda, al no contar con propiedades y poder adquirir el bono del Estado, el cual beneficiaba en las cuotas mensuales.

Como se puede apreciar (tabla 2) ninguna familia optó por el sistema de ahorro programado (Ahorro casa), pues recién comenzó a estar operativo en el año 2005. Según experiencia de la empresa ICM, tanto el proyecto Parquemar y Vistamar fueron proyectos exitosos, pero que tardaron en venderse.

Es a partir del proyecto Abtao, donde se puede ver el interés de este nuevo producto (Ahorro casa), el cual benefició a las familias que tenían la necesidad de adquirir una vivienda, pero no podían sustentar sus ingresos con documentación, pudieron acogerse al sistema de ahorro programado para poder ser sujetos de crédito.

Es a partir de este proyecto que la venta de departamentos se realizó antes de culminarlos.

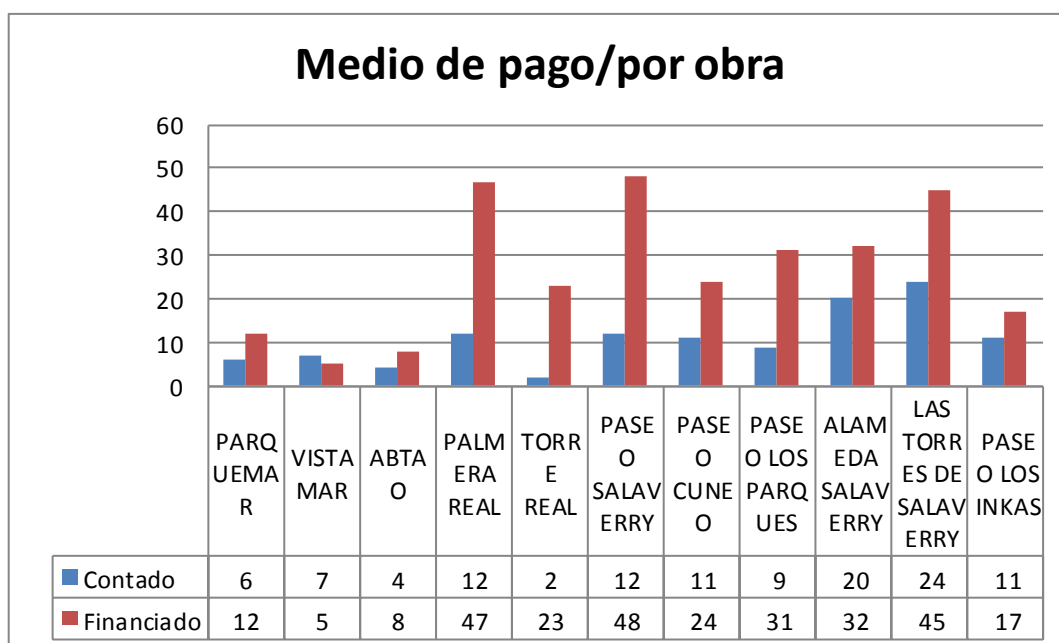


Figura 3: Análisis por el tipo de pago

Este gráfico demuestra, que un gran porcentaje de familias ha adquirido su vivienda a través de una institución financiera, lo que significa que este tipo de bien de primera necesidad posee un precio tan alto que está fuera del alcance del bolsillo de las familias, que sólo tienen la opción de adquirirla a través de un crédito.

En este gráfico 3 se puede observar que más del 50% de las ventas en la mayoría de los proyectos, han sido financiados por el Banco y de menor porcentaje son las ventas canceladas al contado.

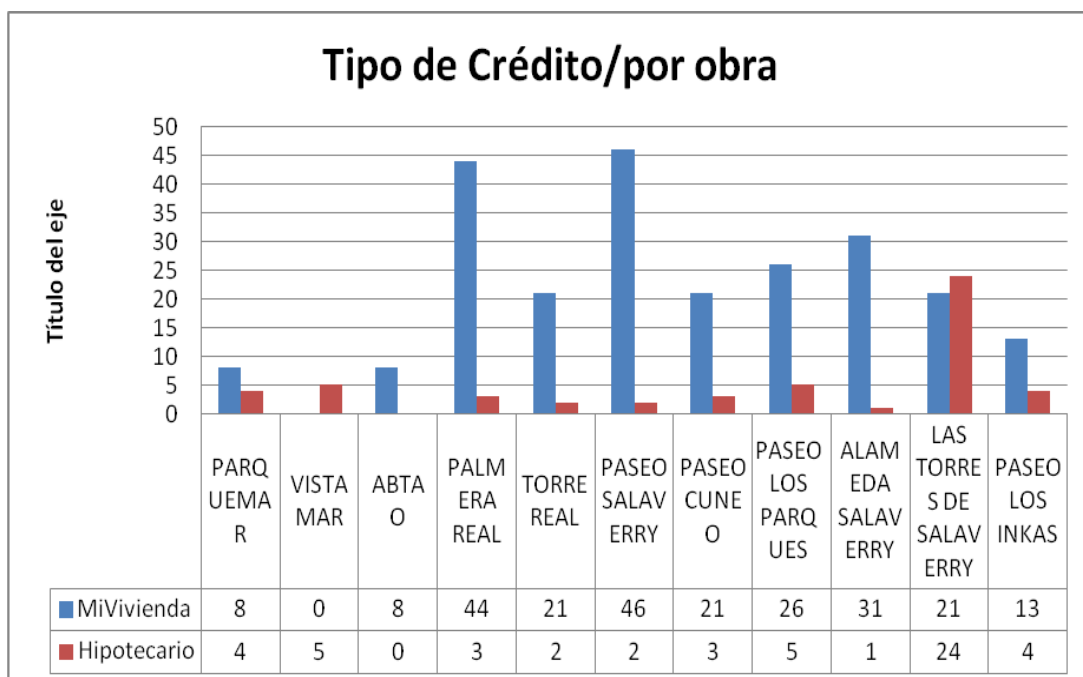


Figura 4: Análisis por el tipo de crédito por familias

Este gráfico demuestra, que un gran porcentaje de familias ha adquirido su vivienda con el Crédito MiVivienda, con excepción del proyecto “Las Torres de Salaverry” que por el costo de algunas de las viviendas era muy altas y eran compradas por familias de mayores ingresos o era su segunda compra de vivienda o desean pagar su crédito a un plazo menor a diez años por lo cual optaron por el crédito hipotecario regular.

Igualmente, en este gráfico se puede ver que un gran porcentaje de las ventas por proyecto, han sido adquiridas mediante el Crédito MiVivienda, con excepción del proyecto Las Torres de Salaverry, el cual ha tenido un mayor impacto con el Crédito Hipotecario, esto debido que el costo de los departamentos es mayor, el ingreso neto sustentado es más alto y en muchos casos la adquisición es por la compra de segunda vivienda adquirida, por lo cual, la inicial que se solicita es mayor a la permitida por el Crédito MiVivienda.

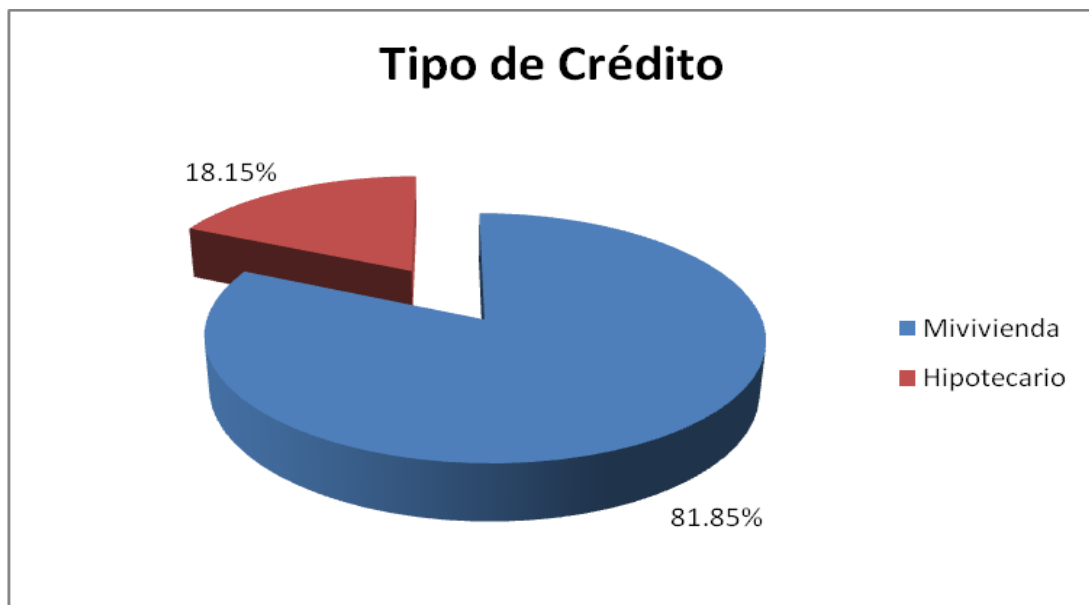


Figura 5: Análisis por el Tipo de Crédito en porcentaje

Se confirma lo expuesto anteriormente, que el Crédito MiVivienda mayor participación en las ventas al crédito, siendo el 81.85% del total de ventas de los diversos proyectos, adquiridas mediante este crédito y solo el 18.15% mediante el Crédito Hipotecario.

El Crédito MiVivienda facilitó la adquisición de una vivienda a muchas familias, haciendo realidad el sueño de la casa propia e incremento las ventas con mayor rapidez en la empresa, pudiéndose vender los departamentos hasta antes de la culminación del proyecto.

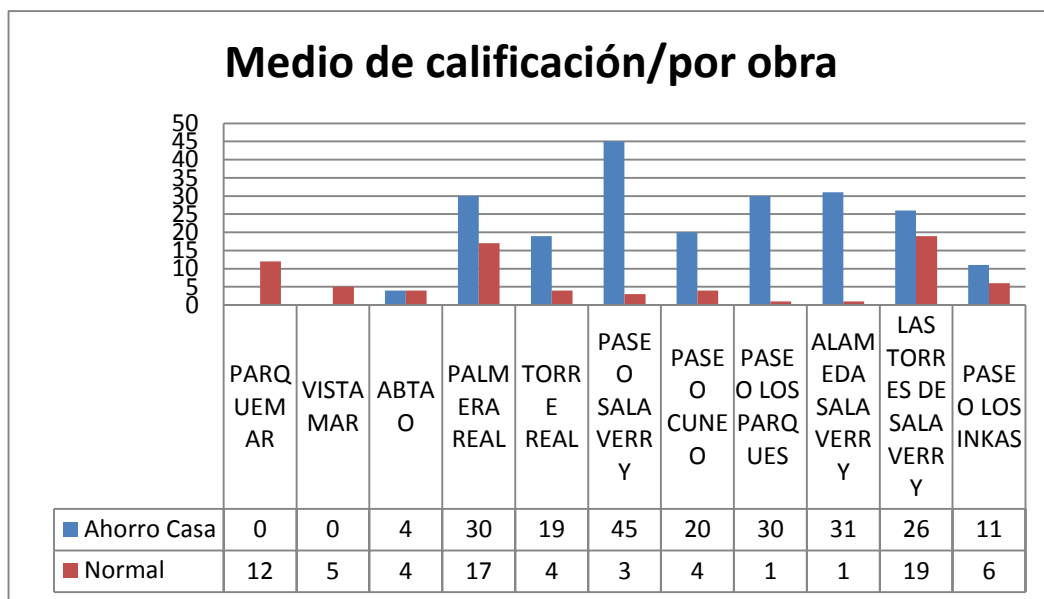


Figura 6: Análisis por medio de calificación

En sus inicios, toda venta se realizaba mediante un trámite normal, donde el cliente tendría que tener ingreso sustentado según simulación de cuotas otorgado por el Banco, es por ello, la demora en la venta de los departamentos en los proyectos de Parquemar y Vistamar. Los bancos se vieron en la necesidad de buscar un facilitador, creándose así, el Ahorro casa, el cual incremento las ventas.

Este ahorro casa, se daba para personas que deseaban adquirir un bien y que no podían sustentar ingresos, al verse mucha informalidad laboral. Ayudo a promover el ahorro mensual para poder adquirir el bien y poder calificar con el sustento que tuvieran y ya no con el sustento que solicitaban. Este ahorro es un medio de calificación, con el cual el banco comprueba que tiene la capacidad de pago.

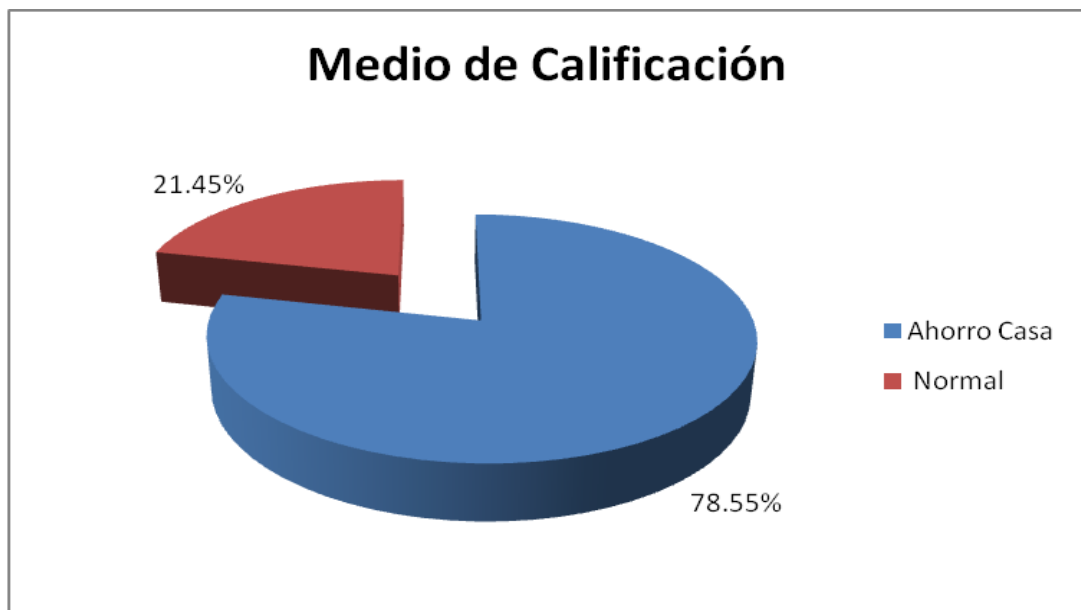


Figura 7: Análisis por Medio de calificación (porcentaje)

Según el análisis realizado, se observa como durante esos 11 años, el ahorro casa se ha impuesto con un 78.55% del total de créditos hipotecarios desembolsados, mientras que un 21.45% ha sido mediante trámite normal. Este tipo de modalidad de ahorro programado ha hecho más dinámica la venta de departamentos, lo que ha conllevado que los proyectos multifamiliares de ICM S.A. se hayan realizado la venta total antes de culminar la obra, permitiendo así desarrollar hasta 3 proyectos por año.

Tabla 3: Análisis descriptivo de las ventajas y desventajas del ahorro programado

VENTAJAS	DESVENTAJAS
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sustentar parte de tus ingresos con documentos ➤ Puede calificar tanto para crédito MiVivienda o crédito hipotecario ➤ Medir la capacidad de pago al cliente independiente. ➤ Se atiende al segmento económico más grande de Chiclayo: el comercio. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Crédito MiVivienda la cuota inicial máxima 30% ➤ Si al término del plazo del ahorro, aún no ha encontrado un inmueble y quiere mantener la calificación, deberá continuar depositando hasta el desembolso. ➤ No hay periodo de gracia ➤ Falta definir capacidad de endeudamiento.

4.2. Propuesta

De acuerdo al análisis de la información obtenida por la empresa ICM, se puede proponer lo siguiente para mejorar el sistema de ahorro programado por parte de las instituciones financieras:

- Ampliar el monto de financiamiento para adquisición de viviendas a través del crédito hipotecario, debido que actualmente el monto máximo de financiamiento es \$ 100,000.00 o su tipo de cambio, ya que esto permitiría a los clientes potenciales acceder a un crédito hipotecario para adquisición de una vivienda de mayor precio de venta.
- Entrega del bono del buen pagador como parte de la inicial, ya que permitiría una mayor generación de producción de viviendas nuevas, destinadas a familias y/o personas que arriendan y que no pueden ahorrar toda la inicial.
- Otorgar el crédito a clientes independientes evaluando sus ingresos con una verificación del negocio ya que esto permite demostrar la situación económica financiera del negocio evitando a futuro una morosidad elevada de dicha entidad financiera.
- Ampliar el Bono del Buen pagador que actualmente es de S/ 12,500 como monto máximo a S/ 30,000.00 (treinta mil y 00/100 nuevos soles) con lo que se podría reducir el importe de financiamiento y por ende familias de menores ingresos accederían al crédito y a la vivienda digna.

- Datos del simulador (Anexo N° 02).

- Actualmente el Banco de la Nación otorga créditos hipotecarios a una tasa de interés de aproximadamente de 7.8% a los trabajadores públicos. La propuesta es que este beneficio se haga extensivo a los trabajadores del sector privado; para ello es necesario que las empresas establezcan convenios que permitan descuentos por planillas a sus trabajadores.

- Implementar un nuevo medio de calificación de ahorro programado como “Ahorro casa familiar” donde podrán colaborar con la adquisición de vivienda los hijos.

- Cambios en la política de crédito MiVivienda, en cuanto a la inicial máxima; permitiendo que el cliente pueda brindar hasta un 50% como máximo de cuota inicial.

- Contar con una institución que brinde fácil acceso a la información relacionado al ámbito del mercado inmobiliario y de las finanzas inmobiliario con especialistas que realizarán un análisis de sensibilidad y escenarios y sin un costo de por medio, con el fin de poder desarrollar proyectos más rentables, de atender un mayor mercado de clientes, etc.

- Se requiere que se actualicé y se ejecute el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chiclayo, con lo cual las empresas constructoras podrán conocer cuáles son las áreas de inversión y las condiciones bajo las que se deberá desarrollar los proyectos inmobiliarios; Las autoridades competentes deben realizar un estudio prospectivo a fin de determinar la necesidad de realizar habilitaciones que faciliten el desarrollo inmobiliario de Chiclayo. Ya que en el futuro pueden perjudicar inversiones de proyectos inmobiliarios.

- Concertar los objetivos de los programas estatales de vivienda con los planes de inversión de las empresa prestadora de servicios públicos, especialmente de agua y desagüe, la mayoría de las cuales son de propiedad municipal y no están en capacidad de invertir para satisfacer las demandas crecientes de la población y tienen un modelo de gestión inadecuado.
- Informar a los clientes que adquieren departamentos en condominios residenciales con áreas sociales y recreativas de los costos ocultos de mantenimiento que son elevados.

V. CONCLUSIONES

5.1. Conclusiones

Se puede concluir en que la mayoría de proyectos, las familias han optado por adquirir un departamento mediante el financiamiento con el banco, siendo un porcentaje menor las familias que han optado por adquirir al contado.

Un gran porcentaje de las ventas por proyecto, han sido adquiridas mediante el Crédito MiVivienda, con excepción del proyecto Las Torres de Salaverry, el cual ha tenido un mayor impacto con el Crédito Hipotecario, esto debido a que el costo de los departamentos es mayor, el ingreso neto sustentado es más alto y en muchos casos la adquisición es por la compra de segunda vivienda adquirida, por lo cual, la inicial que se solicita es mayor a la permitida por el Crédito MiVivienda.

El Crédito MiVivienda tuvo mayor participación en las ventas al crédito, siendo el 81.85% del total de ventas de los diversos proyectos, adquiridas mediante este crédito y solo el 18.15% mediante el Crédito Hipotecario.

Las ventajas son: Sustentar parte de tus ingresos con documentos, puede calificar tanto para crédito MiVivienda o crédito hipotecario, medir la capacidad de pago al cliente independiente, se atiende al segmento económico más grande de Chiclayo: el comercio.

Y las desventajas se tiene: Crédito MiVivienda la cuota inicial máxima 30%, si al término del plazo del ahorro, aún no ha encontrado un inmueble y quiere mantener la calificación, deberá continuar depositando hasta el desembolso, no hay periodo de gracia y falta definir capacidad de endeudamiento.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Caballero, A. (2005). Guías metodológicas para los planes y tesis de maestría y doctorado. Perú: Udegraf.

Congreso de la República del Perú. Ley N° 26912: Ley de Promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado.

Fondo MiVivienda. Estudio de Mercado de la Vivienda Social en Lima 2,006, Perú, 2,006, 132p.

INEI, Censos Nacionales 2,007, XI de Población y VI de Vivienda, Lima, Ediciones INEI, 2,008, 44p.

Yllanes, J. (2004). Análisis de la situación de la vivienda en el Perú: Lambayeque una oportunidad de inversión. Tesis para optar el título de Licenciado en Economía, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad de Piura, Piura, Perú.

Páginas de internet:

Fondo MiVivienda.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde:

<http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139>

Banco de Crédito del Perú.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde:

<http://www.viabcp.com/viainmuebles>

Portal de estado Peruano.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.peru.gob>

Instituto Nacional de estadística e informática.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.inei.gob.pe>

Congreso de la Republica.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.congreso.gob.pe>

Ministerio del Trabajo y promoción del empleo.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.mintra.gob.pe>

Ministerio de economía y finanzas.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde:

<http://transparencia-economica.mef.gob.pe>

Acuerdo Nacional.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.acuerdonacional.gob.pe>

Ministerio de economía y finanzas.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.mef.gob.pe>

Banco Central de Reserva del Perú.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.bcrp.gob.pe>

Corporación Financiera de Desarrollo S.A – COFIDE.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.cofide.com.pe>

Cámara Peruana de Construcción – CAPECO.

Accedido el 20 agosto, 2014, desde: <http://www.capeco.org>

Pro Inversión.

Accedido el 24 agosto, 2014, desde: <http://www.proinversion.gob.pe>

ArquiPerú.

Accedido el 25 agosto, 2014, desde: <http://www.arquiperu.com>

Confederación Nacional de Instituciones empresariales privadas – CONFIEP.

Accedido el 25 agosto, 2014, desde: <http://www.confiep.org.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

Accedido el 27 agosto, 2014, desde: <http://www.sunarp.gob.pe>

Instituto de la Construcción y Gerencia.

Accedido el 28 agosto, 2014, desde <http://www.construccion.org.pe>

VII. ANEXOS

7.1. Anexo 01: Memoria Descriptiva

EDIFICIO RESIDENCIAL “PARQUEMAR”:

El Edificio Residencial “Parquemar” se ubica en la Calle Estación Nueva N°101, Manzana “A” Lote N°05 de la Urbanización “La Estación”, Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.

El Inmueble es propiedad de la Empresa Ingeniería Civil, Montajes S.A. El Dominio del mismo se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N°0203177, ficha N°32643 del Registro de Propiedad Inmueble, Oficina Registral RENOM.

El Terreno sobre el cual se ubica el Edificio cuenta con un área de 547.16 m² y sus linderos son los siguientes:

- Por el Frente: Con Prolongación Calle Quiñones, con 24.50 ml.
- Por la derecha Entrando: Con línea curva, con 14.30 ml.
- Por la Izquierda Entrando: Con el Lote N°06, con 11.20 ml.
- Por el Fondo: Con línea quebrada de dos tramos, con el Lote N°04, con 20.00 ml. con calle sin nombre (hoy Calle Estación Nueva), pasaje y patio externo, con 22.00 ml.

1. DISTRIBUCIÓN:

El Edificio Residencial “Parquemar” consta de 6 pisos y azotea, con 3 departamentos por cada nivel (Siendo dúplex los del sexto piso); con un total de 18 de departamentos y 07 estacionamientos.

2. AZOTEA:

Azotea-tendal (incluye 18 espacios), cuarto de máquinas, ducto 2, ducto 3, ducto 4, cuatro vacíos y:

- Dpto. 601: Terraza
- Dpto. 602: Terraza
- Dpto. 603: Terraza

PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR “JARDINES DE ABTAO”

Ubicación: Urbanización Santa Victoria – Chiclayo.

Fecha: Mayo 2005.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto es un lote cuyo frente colinda con la Calle Abtao, es de forma rectangular y topografía regular, cuya área total es de 327 m². Tiene frente a un parque, generando una agradable vista panorámica, y con ello el proyecto adquiere una ventaja sobre los otros proyectos inmobiliarios.

2. DEL PROYECTO:

El Proyecto consiste en el planeamiento de un edificio de cuatro niveles + azotea, donde se desarrollan 12 viviendas en total.

El edificio de vivienda está diseñado pensando en la comodidad y confort que debe tener el usuario, en tal sentido se ha considerado dos accesos al edificio, por uno se ingresa a dos departamentos por piso y por el otro lado a un departamento por piso (flat), brindándole mayor privacidad al comprador.

Se ha considerado construir departamentos cuyas áreas varían desde 97m² hasta 110m² aproximadamente, en las que las zonas de servicio estarán ubicadas en la zona de azotea, a fin de aprovechar mayores áreas para las zonas sociales.

Asimismo, cuenta con 05 estacionamientos a los que se accede desde la calle Abtao.

3. DISTRIBUCIÓN:

Sala comedor, cocina con comedor de diario, dormitorio principal con baño incorporado, 02 dormitorios para dos camas, 01 dormitorio para una cama, estudio (en algunos de los departamentos), sala de estar (en uno de los departamentos). En la azotea se ubican las terrazas de los departamentos 403 y 401, además el dormitorio de servicio, baño de servicio y patio tendal de cada departamento.

PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR “PALMERA REAL” – LA VICTORIA:

Ubicación: Calle Coricancha N° 650 – La Victoria.

Fecha: Enero 2006.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto es un lote cuyo frente colinda con la calle Coricancha, es de forma rectangular y topografía regular, cuya área total es de 1327.80 m².

Se encuentra a 50 metros de la avenida principal y a 150 metros de la principal urbanización de Chiclayo, y con ello el proyecto adquiere una ventaja sobre los otros proyectos inmobiliarios similares.

2. DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en el planteamiento de tres edificios de cinco pisos, en cada uno se desarrollaran 20 departamentos, haciendo un total de 60 departamentos, ocupando un área techada de 4,207 m².

Las áreas techadas de los departamentos son en promedio de 66.00 m². El primer piso tiene áreas ocupadas de 74 a 87 m².

Asimismo, cuenta con 05 estacionamientos a los que se accede desde la calle Coricancha.

Por bloque en cada nivel se ubican 04 departamentos de distribución típica, cuyas características son las siguientes:

2.1. Departamentos Piso 1:

- **Distribución:**

Hall- escalera, sala-comedor, cocina, dormitorio principal, 01 dormitorio doble, 01 dormitorio simple, 01 baño completo, 01 depósito (medio baño opcional), patio-jardín.

2.2. Departamentos Piso 2 al Piso 5:

- **Distribución:**

Hall- escalera, sala-comedor, cocina, dormitorio principal, 01 dormitorio doble, 01 dormitorio simple, 01 baño completo, 01 depósito (medio baño opcional).

3. NORMATIVIDAD:

La normatividad del terreno, según el certificado de parámetros expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo, es compatible con las características del proyecto en consulta.

Se ha respetado todos los requisitos indicado en el mencionado documento.

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR “PALMERA REAL” – DISTRITO DE LA VICTORIA
- PROVINCIA DE CHICLAYO.**

1. UBICACIÓN:

El proyecto está ubicado en la Calle Coricancha N 650 (Mza. A1 Lote 6ª), a media cuadra de la Av. Grau, la misma que es una de las avenidas principales de la zona y a una y media cuadra de la Urb. Santa Victoria (la principal urbanización de Chiclayo).

Este proyecto está dirigido al Sector Socio – económico C-D. El precio de venta es el más bajo del mercado.

En esta zona se está desarrollando actualmente un proyecto inmobiliario de 60 departamentos, el cual se está vendiendo rápidamente.

2. DEL TERRENO:

El terreno tiene un área de 1,327.80 m².

3. DEL ANTEPROYECTO:

Se ha proyectado la construcción de 60 departamentos y 5 estacionamientos, distribuidos en tres bloques de edificios de 20 departamentos cada uno.

El acceso es por la calle Coricancha. Del pasaje de ingreso se accede a una gran alameda central, con veredas, jardines y juegos para niños, desde la cual se accede a uno de los bloques de los departamentos.

Cada bloque de departamento, corresponden a las Etapas de construcción del proyecto.

- 1ª Etapa: Bloque A – 20 departamentos – 5 pisos – Tiempo de ejecución 7 meses.
- 2ª Etapa: Bloque B – 20 departamentos – 5 pisos – Tiempo de ejecución 6 meses.
- 3ª Etapa: Bloque C – 20 departamentos – 5 pisos – Tiempo de ejecución 6 meses.
- Total: 60 departamentos - Tiempo de ejecución 19 meses.

El tiempo programado de construcción del proyecto integral es de 19 meses.

4. DE LOS DEPARTAMENTOS:

Se ha considerado construir departamentos de 66 m² de área techada en promedio. Los departamentos del primer piso tienen áreas ocupadas que varían de 74 a 87 m².

5. VENTAJAS DIFERENCIALES DEL PROYECTO:

- Es el de menor precio del mercado.
- Existe una gran demanda de viviendas en el segmento socio – económico CD, el cual no ha sido atendido a la fecha.

- Cerca de colegios, centros comerciales, supermercados.
- A media cuadra de una de las avenidas principales de la zona.
- A cuadra y media de la Urbanización Santa Victoria, la principal de Chiclayo.
- Condominio cerrado – seguridad permanente.
- Los departamentos se entregan terminados, para su uso inmediato.
- Juegos para niños.
- Las pre-ventas se efectuarían con la CONFIANZA del cliente, quienes conocen nuestro trabajo y el “modelo” de departamento que obtendrían. Nuestro Edificio construidos desde fines del 2003: PARQUEMAR, VISTAMAR Y JARDINES DE ABTAO son una gran muestra de nuestro trabajo.

PROYECTO: EDIFICIO RESIDENCIAL “TORRE REAL”

Ubicación : AV. Elvira García y García N° 449

Localización : Chiclayo

Fecha : Mayo 2009

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene frente a la Av. Elvira García y García, es de forma irregular y topografía plana, y presenta un área total de 640.00 m². Se ubica cerca al Centro de Esparcimiento del Banco de la Nación.

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 02004459.

2. DE LA REGLAMENTACIÓN:

La zonificación existente de Corredor Comercial que es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

3. DE PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido en 2 blocks con 25 departamentos en total, además de 6 estacionamientos, con ingresos independientes que facilita su ejecución por etapas.

Cada uno de los bloques cuenta con 5 piso + azotea. A ellos se accede por 1 ingreso peatonal, con reja adicional, complementan el concepto de "condominio" con que ha sido diseñado el proyecto, pues el terreno queda totalmente rodeado por los propios edificios.

Hacia el interior el conjunto, se han plateado áreas verdes (jardines), así como un patio principal que permite una fácil accesibilidad a cada uno de los bloques. La presencia de las escaleras es de muy fácil ubicación para el acceso a cada departamento.

El condominio cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (6 parqueos), al cual se accede por una reja exterior que complementa de esta manera la seguridad y confort del conjunto residencial.

4. DEL PROYECTO:

El Proyecto cuenta en total con 25 departamentos, dentro de los cuales hay 3 soluciones diferentes.

- **Tipo “1”:** **Sala** - comedor, cocina, patio - lavandería, 1 dormitorio principal con baño incorporado, dormitorio 02 y baño familiar. Cuenta con esta distribución un total de 1 departamentos.,
- **Tipo “2:** **Sala** - comedor, cocina, patio - lavandería, 1 baño principal, 1 dormitorio principal con baño incorporado, 1 dormitorio doble, estudio y jardín exterior. Cuenta con esta distribución un total de 4 departamentos.
- **Tipo “3:** **Sala** - comedor, cocina, patio - lavandería, 1 baño principal, 1 dormitorio principal con baño incorporado, 1 dormitorio doble y estudio. Cuenta con esta distribución un total de 20 departamentos.

PROYECTO : EDIFICIO RESIDENCIAL “PASEO SALAVERRY”

Ubicación : Calle Tumbes Norte N° 170 – Urbanización Patazca.

Localización : Chiclayo.

Fecha : Julio del 2009.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene tres frente a la calle tumbes Norte N° 170 de la Lotización Patazca- Chiclayo, es de forma regular y topografía plana, y presenta un área total de 1,312.50 m2.

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 02023709 que se adjunta en el presente expediente.

2. DEL ENTORNO:

El terreno se ubica a media cuadra de la Av. Salaverry y Francisco Cuneo, a espaldas del Diario "La Republica" a una cuadra del Hospital de la Solidaridad", por cuyas avenidas circulan las empresas de transporte público.

3. DE LA REGLAMENTACION:

La zonificación existente de CORREDOR COMERCIAL (C.C) es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente sobre el Plan Mivivienda que impulsa el gobierno.

4. DEL PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido para su ejecución por etapas de tal manera que en los 60 Departamentos están distribuidos en 3 bloques, block "A", Block "B" y Block "C".

Cada uno de los bloques cuenta con 5 pisos más azotea. A ellos se accede por un ingreso peatonal: ubicado en la calle Tumbes.

Hacia el interior del conjunto, se han planteado zonas de áreas verdes, así como zona de juegos para niños, además las escaleras tienen fácil ubicación para el acceso a cada departamento.

El proyecto, cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (10 parqueos), cual se accede por una reja exterior que complementa de esta manera su seguridad y confort.

5. DEL PROYECTO:

- **Block "A"**

El block "A" posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles, la distribución de los departamentos es la siguiente:

- **Block "B"**

El block "A" posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles, la distribución de los departamentos es la siguiente:

Un área de azotea a la cual se accede por una escalera tipo caracol ubicada en el interior del departamento.

Cuentan con esta distribución un total de 02 departamentos.

- **Block "C"**

El block "A" posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

- Muros y Columnas (C)
- Techos (C)
- Pisos (D)
- Puertas y Ventanas (F)
- Revestimiento (F)
- Baños (C)
- Instalaciones eléctricas y sanitarias (C)

PROYECTO : EDIFICIO MULTIFAMILIAR “PASEO CUNEO”
Ubicación : Calle Francisco Cuneo N° 813 –Urbanización Patazca.
Localización : Chiclayo.
Fecha : Junio 2010.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene frente a la Calle Francisco Cuneo N° 813 de la Lotización Patazca - Chiclayo, es de forma regular y topografía plana, y presenta un área total de 763.45 m². Se ubica a media cuadra de Edificio Residencial Paseo Salaverry, actualmente en construcción, a una cuadra de Av. Salaverry y a una cuadra del recién estrenado Maestro Home Center, en la Av. Salaverry se encuentran el Diario La República, el Hospital de la solidaridad y en ella, circulan las principales empresas de transporte público.

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en plano de ubicación y en la Partida Electrónica N° 02188230, que se adjunta en el presente expediente.

2. DE LA REGLAMENTACION:

La zonificación existente es de CORREDOR COMERCIAL es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

Se han respetado todos los requisitos indicados en el certificado de parámetros expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

3. DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido e dos blocks con 35 departamentos en total, además de 7 estacionamiento, con ingresos independientes.

Cada uno de los bloques cuenta con 5 pisos más azotea. A ellos se accede por un ingreso peatonal: ubicado en la calle Francisco Cuneo, que lleva a los 35 departamentos. Este acceso peatonal, con reja adicional, complementan el concepto de “condominio” con que ha sido diseñado el proyecto, pues el terreno queda totalmente rodeado por los edificios.

Hacia el interior del conjunto, se han planteado zonas de áreas verdes (jardines), así como un patio principal que permite una fácil accesibilidad a cada uno de los bloques. La presencia de las escaleras es de muy fácil ubicación para el acceso de cada departamento.

El condominio cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (7 parqueos), al cual se accede por una reja exterior que complementa de esta manera la seguridad y confort del conjunto residencial.

4. DEL PROYECTO:

- **BLOCK “A”:**

El Block “A” el proyecto cuenta en total con 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles.

- **BLOCK “B”:**

El Block B proyecto cuenta en total con 15 departamentos, distribuidos en 3 departamentos por piso 5 niveles.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

El presente edificio se ha diseñado como una edificación de albañilería confinada, con las siguientes características:

- Muros de albañilería con ladrillo King Kong de arcilla Tipo IV.
- Concreto $F' = 175 \text{ Kg/cm}^2$ en zapatas, vigas de cimentación, columnas, vigas, losas y escaleras.
- Losas aligeradas.

PROYECTO : EDIFICIO RESIDENCIAL “PASEO LOS PARQUES”

Ubicación : Calle Puno Núm. 135 Urbanización Patazca.

Localización : Chiclayo.

Fecha : Octubre 2010.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene tres frentes con vista a calle Puno 135, es de forma irregular y topografía plana y presenta un área total de 842.20 m².

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 02188230 que se adjunta en el presente expediente.

Se ubica en la calle Puno a 20mts de la Av. Salaverry, a una cuadra del Parques Infantil y a dos cuadras del Gran Hotel Chiclayo.

Asimismo, se ubica a medida cuadra de la Urb. Los Parques, la misma que es una de las principales urbanizaciones residenciales consolidadas de Chiclayo, donde destacada la tranquilidad y el urbanismo de la zona.

En la A. Salaverry, circulan las principales empresas de transporte público.

2. DE LA REGLAMENTACIÓN:

La zonificación existente de Corredor Comercial es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

Se han respetado todos los requisitos indicados en el Certificado de Parámetros expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

3. DEL PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido en dos blocks con 40 Departamentos en total, además de 10 estacionamientos, con ingresos independientes.

Cada uno de los bloques cuenta con 5 pisos más azotea. A ellos se accede por un ingreso peatonal ubicado en la calle Puno, que lleva a los 40 departamentos. Este acceso peatonal, con reja adicional, complementan el concepto de “condominio” con que ha sido diseñado el proyecto, pues el terreno queda totalmente rodeado por los propios edificios.

Hacia el interior del conjunto, se han planteado áreas verdes (jardines), así como un patio principal que permite una fácil accesibilidad a cada uno de los bloques. La presencia de las escaleras de de muy fácil ubicación para el acceso a cada departamento.

El condominio cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (10 parqueos) al cual se accede por una reja exterior que complementa de esa manera la seguridad y confort del conjunto residencial

4. DEL PROYECTO:

- **Block A:**

El Bloque A proyecto cuenta en total con 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles.

- **Block B:**

El Bloque B proyecto cuenta en total con 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

El presente edificio se ha diseñado como una edificación de albañilería confinada, con las siguientes características:

- Muros de albañilería con ladrillo King Kong de arcilla Tipo IV.

- Concreto $f' c = 175 \text{ Kg/cm}^2$ en zapatas, vigas de cimentación, columnas, vigas losas y escalera.
- Losas aligeras.
- Tarrajeo en cielorraso y muro.

Este sistema constructivo es el que mejor acogida tiene en la zona, al ser el más conocido, asimismo permite obtener un mejor acabado final, como muros y cielorrasos tarrajeados, mejores acabados y perpendicularidades en vanos de puertas, ventanas y artísticas y enchapes cerámicos empotrados en el tarrajeo.

Otros sistemas constructivos generan ciertos rechazos en los compradores

PROYECTO : EDIFICIO RESIDENCIAL "ALAMEDA SALAVERRY"

Ubicación : Av. Salaverry 959 Urbanización Patazca.

Localización : Chiclayo.

Fecha : Setiembre 2011.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene tres frentes con vista a calle, la vista frontal con frente a la Av. Salaverry 959, la vista lateral con frente a la Calle Arequipa y la vista posterior con frente a la Calle Salaverry. El terreno es de forma irregular y topografía plana, y presenta un área total de 661.50 m².

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 11012449 que se adjunta en el presente expediente.

Se ubica en la Av. Salaverry, frente al Ovalo Quiñones, la misma que es una de las avenidas más importantes de Chiclayo y de fácil acceso.

2. DE LA REGLAMENTACION:

La zonificación existente de Corredor Comercial es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

Se han respetado todos los requisitos indicados en el Certificado de Parámetros expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

3. DEL PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido en un bloque con 52 Departamentos en total, además de 17 estacionamientos, con ingresos independientes.

En la zona frontal del edificio (Av. Salaverry) consta de 9 pisos y en la zona posterior (Calle Salaverry) del edificio consta de 5 pisos, distribuidos de la siguiente manera: En el 1º piso consta de 4 departamentos y 17 estacionamientos, del 2º al 5º piso consta de 7 departamentos por piso y del 6º al 9º piso consta de 5 departamentos por cada piso. A ellos se accede por 1 ingreso peatonal ubicado en la Av. Salaverry, que lleva a los 52 departamentos, existiendo también un ingreso secundario peatonal de evacuación ubicado en la calle Salaverry. Estos accesos peatonales con reja, complementan el concepto de "condominio" con que ha sido diseñado el proyecto, pues el terreno queda totalmente rodeado por los propios edificios.

Hacia el interior del conjunto, se han planteado un lobby de ingreso que permite una fácil accesibilidad al ascensor y escaleras, además del acceso a los departamentos del primer piso. La ubicación del ascensor y escaleras facilitan

el acceso a cada departamento a través de un corredor central. Se ha propuesto la instalación de un ascensor para una capacidad de 10 personas.

El edificio cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (17 parqueos), al cual se accede por una reja exterior que complementa de esta manera la seguridad y confort del edificio o residencial.

4. DEL PROYECTO:

El Edificio cuenta en total con 52 departamentos, la distribución de los departamentos es la siguiente:

- Se accede a través de un ascensor y escalera, los cuales llegan a un hall de distribución, que conecta a 05 departamentos. Típico en piso 9.
- Cuenta con Sala-Comedor, Balcón, Cocina, Patio-Lavandería, 1 Dormitorio Principal con Baño incorporado, 1 Dormitorio doble, Estudio, baño principal.

Cuentan con esta distribución un total de 01 departamento.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

El presente edificio se ha diseñado como una edificación dual de concreto armado, consistente en una estructura aporticada de vigas y columnas y placas de concreto, con las siguientes características:

- Concreto $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ en zapatas, vigas de cimentación, placas, columnas, vigas, losas y escaleras.
- Losas aligeradas.

- Tarrajeo en cielorrasos y muros.

Este sistema constructivo es el que mejor acogida tiene en la zona, al ser el más conocido, asimismo permite obtener un mejor acabado final, como muros y cielorrasos tarrajeados, mejores acabados y perpendicularidades en vanos de puertas, ventanas y aristas y enchapes cerámicos empotrados en el tarrajeo.

Otros sistemas constructivos generan ciertos rechazos en los compradores.

PROYECTO : EDIFICIO “LAS TORRES DE SALAVERRY”

Ubicación : Av. Salaverry 650 Urbanización Patazca.

Localización : Chiclayo.

Fecha : Febrero 2012.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene frente a la Av. Salaverry. El terreno es de forma regular y topografía plana, y presenta un área total de 1460 m².

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 02017477 que se adjunta en el presente expediente.

Se ubica en la Av. Salaverry, la misma que es una de las avenidas más importantes de Chiclayo y de fácil acceso, donde circulan las principales empresas de transporte público.

Colinda con las oficinas principales de las empresas de Seguros Rímac, Mapfre y próximamente Pacífico, asimismo con las oficinas principales de

Unique, Ebel, Claro y Diario La República. El proyecto está frente al Hospital de la Solidaridad, y a dos cuadras del Parque Infantil y a tres Casa Andina hotel, lugares importantes de la ciudad.

2. DE LA REGLAMENTACION:

La zonificación existente de Corredor Comercial, compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

Se han respetado todos los requisitos indicados en el Certificado de Parámetros expedido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

3. DEL PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

El proyecto ha sido concebido en dos torres independientes de 9 pisos + semisótano + azotea que hacen un total de 104 departamentos, 04 oficinas y 42 estacionamientos. La Torre A consta de 52 departamentos, 02 oficina y 18 estacionamientos. La Torre B consta de 52 departamentos, 02 oficinas y 24 estacionamientos.

4. DEL PROYECTO:

• TORRE A:

Al edificio se accede a través de una escalera exterior y por medio de una plataforma para minusválidos para los discapacitados a un gran lobby que se encuentra a 1.00 mt. del nivel de vereda, donde se encuentra hall de recepción, estar 01, conserjería, pasadizo de evacuación, estar 02, baño para el personal, hall de ascensores, pasadizo que conduce a los departamentos interiores.

En el semisótano, se ubica el hall de ascensores, el cuarto de basura y 02 depósitos, así como la circulación vehicular y 15 estacionamientos.

En la parte frontal, se ubica el ingreso peatonal a la Torre, 03 estacionamientos y el ingreso vehicular para ambas Torres.

En esta Torre se ha planteado 04 departamentos, 01 oficina en el 1° piso; 06 departamentos del 2° al 9° piso y en la azotea mitad de las oficinas de la empresa.

- **TORRE B:**

Al edificio se accede a través de una escalera exterior y por medio de una plataforma para minusválidos para los discapacitados a un gran lobby que se encuentra a 1.00 mt. del nivel de vereda, donde se encuentra hall de recepción, estar 01, conserjería, pasadizo de evacuación, estar 02, baño para el personal, hall de ascensores, pasadizo que conduce a los departamentos interiores.

En el semisótano, se ubica el hall de ascensores, el cuarto de basura y 01 depósito así como la circulación vehicular y 19 estacionamientos.

En la parte frontal, se ubica el ingreso peatonal a la Torre y 05 estacionamientos.

En esta Torre se ha planteado 04 departamentos, 02 oficina en el 1° piso; 06 departamentos del 2° al 9° piso y en la azotea mitad de las oficinas de la empresa.

5. AZOTEA:

Sera de propiedad exclusiva, perteneciente a Ingeniería Civil Montajes S.A. y donde en la parte frontal estarán sus oficinas, que presentaran la siguiente distribución: 02 Hall de Ascensores, Recepción, Deposito 01, Deposito 02, Kitchenette, Espera, Hall, Oficina 01+Sshh 01, Oficina 02, Oficina 03, Sshh. 02, Sshh. 03, Sshh. 04.

6. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

El presente edificio se ha diseñado como una edificación dual de concreto armado, consistente en una estructura aporticada de vigas y columnas y placas de concreto, con las siguientes características:

- Concreto $f'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$ en zapatas, vigas de cimentación, placas, columnas, vigas, losas y escaleras.
- Losas aligeradas.
- Tarrajeo en cielorrasos y muros.

Este sistema constructivo es el que mejor acogida tiene en la zona, al ser el más conocido, asimismo permite obtener un mejor acabado final, como muros y cielorrasos tarrajeados, mejores acabados y perpendicularidades en vanos de puertas, ventanas y aristas y enchapes cerámicos empotrados en el tarrajeo. Otros sistemas constructivos generan ciertos rechazos en los compradores.

PROYECTO : EDIFICIO RESIDENCIAL “PASEO LOS INKAS”

Ubicación : Av. Los Incas N° 140 – Chiclayo.

Fecha : Mayo 2013.

1. DEL TERRENO:

El terreno, materia del presente proyecto tiene dos frentes con vista a calle, la vista frontal con frente a la Av. Los Incas, la vista Posterior con frente al Pasaje Revolución. El terreno es de forma irregular y topografía plana, y presenta un área total de 1 477.02 m².

Sus linderos y medidas perimetrales se encuentran detallados en la partida electrónica N° 10082273 que se adjunta en el presente expediente.

Se ubica en la Av. Los Incas, la misma que es una de las avenidas más importantes de La Victoria y de fácil acceso.

2. DE LA REGLAMENTACION:

La zonificación existente es compatible con las características del proyecto, el cual además se adecua a la normatividad vigente.

Se han respetado todos los requisitos indicados en el Certificado de Parámetros expedido por la Municipalidad Distrital de la Victoria.

3. DEL PLANEAMIENTO DEL PROYECTO:

Residencial “Paseo los Inkas”, se encuentra ubicado en la Avenida Los Incas N° 140-Distrito de la Victoria - Chiclayo. Esta edificación se ejecutará en concordancia con los Parámetros Edificatorios vigentes.

El proyecto está distribuido en 3 bloques, block "A" (20 Departamentos), block "B" (20 Departamentos) y block "C" (20 Departamentos).

Cada uno de los bloques cuenta con 5 pisos + azotea de propiedad de ICM; en cada piso se ubican 4 Departamentos A cada bloque se accede por el ingreso peatonal ubicado en la Av. Los Incas, las escaleras tienen fácil ubicación para el acceso a cada departamento.

El proyecto cuenta también, con una zona reservada para estacionamiento vehicular (16 parqueos), al cual se accede por una reja exterior que complementa de esta manera su seguridad y confort.

4. DEL PROYECTO:

La distribución y características de cada departamento son las siguientes:

- **BLOCK "A":**

El Block "A" posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles; la distribución de los departamentos es la siguiente:

Azotea: Se accede a través de la Escalera Común que conduce hacia las azoteas comunes.

- **BLOCK "B":**

El Block "B" posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles; la distribución de los departamentos es la siguiente:

Azotea: Se accede a través de la Escalera Común que conduce hacia las azoteas comunes.

La escalera de cada bloque es del Tipo Abierta y De Uso General según RNE en la Norma A.010-Capítulo VI-Artículo 26 y 27 respectivamente, la cual permite que dicha escalera sirva como medio de evacuación en caso de presentarse alguna emergencia ya que el cada bloque contará con 05 niveles.

- **BLOCK “C”:**

El Block “C” posee 20 departamentos, distribuidos en 4 departamentos por piso en 5 niveles; la distribución de los departamentos es la siguiente:

Azotea: Se accede a través de la Escalera Común que conduce hacia las azoteas comunes.

La escalera de cada bloque es del Tipo Abierta y De Uso General según RNE en la Norma A.010-Capítulo VI-Artículo 26 y 27 respectivamente, la cual permite que dicha escalera sirva como medio de evacuación en caso de presentarse alguna emergencia ya que el cada bloque contará con 05 niveles.

7.2. Anexo 02: Simulador de Cuotas

Simulador de Cuotas para Hoja Resumen Préstamo Nuevo Mivivienda

La simulación de cuotas es referencial, podrá variar dependiendo de la fecha de desembolso y debido a cambios en el Tarifario del Banco

Moneda del Préstamo	Soles	
Información del Préstamo		
Valor del Inmueble	180,000.00	Soles
Cuota Inicial	10.00%	18,000.00 Soles
Importe del Préstamo	162,000.00	Soles
Plazo (meses)	240	Meses
Plazo	20	Años
Tasa Interés	7.8%	TEA
Tasa Seguro Desgravamen	0.0350%	TEM
Tipo seguro desgravamen	Individual - 0.035%	
Tasa Seguro Inmueble	0.30%	TNA
Tipo de Cuota	Ordinarias	
Fecha de Desembolso	01/04/2012	
Fecha primer pago	01/05/2012	
Periodo de Gracia**	0 meses	

Resultado de Simulación de Cuotas		
Bono al Buen Pagador	30,000.00	Soles
Monto Adeudado (Al ser buen pagador)	132,000.00	Soles
CON Premio al Buen Pagador		
Cuota Mensual	1,154.92	Soles
Cuota Extraordinaria (julio y diciembre)	-	Soles
SIN Premio al Buen Pagador		
Cuota Mensual	1,407.17	Soles
Cuota Extraordinaria (julio y diciembre)	-	Soles
Tasa de Costo Efectivo buen pagador (TCEA)	6.10%	TEA
Tasa de Costo Efectivo mal pagador (TCEA)	8.85%	TEA
Ingreso Neto Mínimo***	3,300	Soles

Simulador de Cuotas para Hoja Resumen Préstamo Nuevo Mivivienda

La simulación de cuotas es referencial, podrá variar dependiendo de la fecha de desembolso y debido a cambios en el Tarifario del Banco

Moneda del Préstamo	Soles
Información del Préstamo	
Valor del Inmueble	180,000.00 Soles
Cuota Inicial	10.00% 18,000.00 Soles
Importe del Préstamo	162,000.00 Soles
Plazo (meses)	240 Meses
Plazo	20 Años
Tasa Interés	10.1% TEA
Tasa Seguro Desgravamen	0.0350% TEM
Tipo seguro desgravamen	Individual - 0.035%
Tasa Seguro Inmueble	0.30% TNA
Tipo de Cuota	Ordinarias ▼
Fecha de Desembolso	01/04/2012
Fecha primer pago	01/05/2012
Periodo de Gracia**	0 meses ▼

Resultado de Simulación de Cuotas	
Bono al Buen Pagador	12,500.00 Soles
Monto Adeudado (Al ser buen pagador)	149,500.00 Soles
CON Premio al Buen Pagador	
Cuota Mensual	1,510.39 Soles
Cuota Extraordinaria (julio y diciembre)	- Soles
SIN Premio al Buen Pagador	
Cuota Mensual	1,632.91 Soles
Cuota Extraordinaria (julio y diciembre)	- Soles
Tasa de Costo Efectivo buen pagador (TCEA)	9.93% TEA
Tasa de Costo Efectivo mal pagador (TCEA)	11.18% TEA
Ingreso Neto Mínimo***	4,315 Soles