



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS:

**“EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU
VULNERACION POR LA R.M. N° 102-2012-
VIVIENDA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO
EN EL DISTRITO DE CHAO-2017”**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

PRESENTADO POR:

Rodríguez Carranza Ana Vanessa

Asesor:

Urbina Rosas Claudia Maribel

Línea de Investigación:

Derecho Civil

Pimentel – Perú

2018

**“EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU VULNERACION POR LA R.M.
N° 102-2012-VIVIENDA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN EL
DISTRITO DE CHAO-2017”**

APROBACIÓN DE LA TESIS

DR. ROBINSON BARRIO DE MENDOZA VÁSQUEZ.
Presidente del Jurado de la Tesis

MG. DANIEL GUILLERMO CABRERA LEONARDINI.
Secretario del Jurado de Tesis

ABOG. JOSÉ LUIS SAMILLÁN CARRASCO.
Vocal del Jurado de Tesis

DEDICATORIA

A mi hijo Alexis Maximiliano Guzmán Rodríguez, estímulo constante en mi vida y en la culminación de mis estudios superiores.

A Justino Flores Díaz, por compartir sus conocimientos para la preparación en la formación profesional y ejercer con honor la profesión.

AGRADECIMIENTO

*A mi madre: Amalia Evelina Carranza Reyes por darme la vida. A mis abuelos: Santos Rodríguez Quiliche y doña María Luisa Gerónimo Gordillo, por enseñarme que nosotros somos el artífice de nuestro futuro y que hay que luchar para ello. A mis tíos **Hitamar, Victoria y Gabino**, quienes cual alfareros le dieron forma a mi vida. A mí finado padre **Felipe**, hombre trabajador, sencillo y bondadoso, por sus buenos consejos. Finalmente, a mi tía **Sholy** y a mí finado tío **Teobaldo**, por su amor incondicional e imperecedero a través del tiempo y la distancia.*

RESUMEN

La investigación se sustenta en un análisis del contenido de la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA del 31MAY2012, referido al acceso al Bono Familiar Habitacional (BFH), en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, que prohíbe hacer modificaciones o disponer del inmueble que implique la transferencia del inmueble dentro de los cinco años siguientes a su entrega, amenazando a los propietarios con exigirles la devolución del importe del BFH por el FMV al GFB, atentando al derecho de propiedad protegido por nuestra Constitución Política; en ese contexto, no puede concebirse que una Resolución Ministerial norma subordinada a la Ley N° 27829 (19SET2002) que creó el BFH, como política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tenga que contener normas prohibitivas atentatorias contra el derecho de propiedad de rango constitucional; el objeto materia de nuestro estudio, se realizó en la sede de la empresa “Desarrollo Inmobiliario MarVerde S.A.C.” ubicado en el Distrito de Chao, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad, en cuyo proyecto habitacional 231 grupos familiares adquirieron a través del programa “Techo Propio” sus viviendas nuevas, a quienes se realizó una encuesta y cuyo resultado fue de que se encontraban en total desacuerdo por la existencia de prohibición dentro de la Resolución Ministerial materia de análisis, unánimemente respondiendo que de no prohibírseles, construirían o modificarían el área libre de su propiedad y que les gustaría de que el programa Mi Vivienda modifique sus normas prohibitivas.

Palabras clave: Derecho de propiedad, Desarrollo Inmobiliario MarVerde S.A.C., Techo Propio, Vulneración al derecho de propiedad por la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA

ABSTRACT

The research is based on an analysis of the content of the R.M. N ° 102-2012-HOUSING of 31MAY2012, referring to the access to the Family Housing Bonus (BFH), in the form of acquisition of new housing, which prohibits making changes or disposing of the property that implies the transfer of the property within the following five years to its delivery, threatening the owners with demanding the return of the amount of the BFH by the FMV to the GFB, attacking the right of property protected by our Political Constitution; in this context, it can not be conceived that a Ministerial Resolution subordinate to Law N ° 27829 (19SET2002) that created the BFH, as a sectoral policy of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, must contain prohibitive norms against the right of property of constitutional rank; the subject matter of our study, was carried out in the construction company "DESARROLLO INMOBILIARIO MarVerde SAC", located in the District of Chao, Province of Virú, Department of La Libertad, in whose housing project 231 family groups acquired through the "Roof" program Own "their new homes, to whom a survey was conducted and whose result was that they were in total disagreement because of the existence of a prohibition within the Ministerial Resolution, unanimously responding that if they were not banned, they would build or modify the free area of your property and that you would like the My Housing program to modify its prohibitive norms.

Keywords: Property law, construction company "REAL ESTATE DEVELOPMENT MarVerde S.A.C", Own roof, Violation of property rights by the R.M. N ° 102-2012-HOUSING

ÍNDICE

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
RESUMEN	III
ABSTRAC	IV
I. INTRODUCCIÓN	01
1.1. Realidad Problemática.....	03
1.1.1. A nivel mundial:.....	03
1.1.2. A nivel Nacional:.....	05
1.1.3. A nivel Regional:.....	11
1.2. Trabajos previos:.....	12
1.2.1. A nivel mundial:.....	12
1.2.2. A nivel Nacional:.....	17
1.2.3. A nivel Regional:.....	23
1.3. Teorías relacionadas al tema.....	31
1.3.1.- Teorías relacionadas al Derecho de Propiedad.....	31
1.3.2.- Vulneración al derecho de propiedad por la R.M. N° R.M. N° 102-2012-VIVIENDA.....	34
1.4. Formulación del Problema:.....	36
1.5. Justificación e importancia del estudio:.....	36
1.6. Hipótesis:.....	38
1.7. Objetivos:.....	38
1.7.1.- Objetivos General:.....	38
1.7.2.- Objetivos Específicos:.....	38
II. MATERIAL Y MÉTODO:	38
2.1. Tipo y Diseño de Investigación:.....	38
2.2. Población y muestra:.....	38
2.3. Variables, Operacionalización:.....	39
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad:.....	39

2.5.	Procedimientos de análisis de datos:.....	40
2.6.	Aspectos éticos:.....	40
2.7.	Criterios de Rigor científico:.....	40
III.	RESULTADOS:	41
3.1.	Tablas y Figuras:.....	41
3.2.	Discusión de resultados:.....	51
IV.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:	53
4.1	Conclusiones:.....	53
4.2	Recomendaciones:.....	53
	REFERENCIAS:	55
	ANEXOS:	56

I.- INTRODUCCIÓN:

Preliminarmente, debemos señalar que la estadística que maneja la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), respecto al déficit de vivienda a nivel mundial, este Organismo mundial estima, que la población mundial cinco años atrás superaba los 7.000 millones de personas y que 1.200 millones vivían en extrema pobreza, asimismo, cerca de 200 millones carecen de vivienda y 1.500 millones (más del 20% del total) viven en casas inhabitables o indignas, en condiciones de hacinamiento y promiscuidad, de estos un elevado porcentaje carece de servicios como agua y de una construcción destinada a la evacuación de aguas residuales, hecho nefasto para la dignidad del ser humano que se agudizan en naciones de África, Asia y América Latina, en ese orden, y en el particular caso de Sudamérica el déficit habitacional de Venezuela, Cuba y Argentina alcanza niveles casi imposibles de solucionar, en otro extremo, se tiene a los Estados Unidos y países de Europa (España, Portugal y Grecia), quienes vienen atravesando crisis financieras que generan problemas con los deudores de créditos hipotecarios, muchos de los cuales no pueden continuar enfrentando sus obligaciones para con las entidades financieras, en ese sentido, podríamos decir que el problema de la vivienda y la crisis financiera afectan, de una manera u otra a todo el mundo; en el mundo existe un elevado déficit habitacional, muchos hogares carecen de construcción destinada a la evacuación de aguas servidas, no cuentan con agua potable, viven tuzurizados. Finalmente, cabe señalar que la población norteamericana, en un aproximado de 10 millones de familias actualmente son deudores de los bancos, montos que muchas veces no pueden o no les conviene pagar porque superan el valor de las casas, por lo que cabría preguntarse si ¿Podrán rematarse en Estados Unidos casi 10 millones de casas? ¿Qué sucederá con las familias? ¿Acaso no deberían reunirse los deudores, en defensa del derecho a una vivienda? ¿No debieran hacer lo propio los bancos sin poder cobrar sus presuntas acreencias?, sin embargo, pensamos sobre los problemas que se podrían suscitar, estos problemas de crisis de vivienda tendrá que judicializarse en una suma de miles de demandas a fin de que los órganos judiciales hagan prevalecer la Ley frente al no pago. Por lo que la presente investigación sobre “El derecho de propiedad y su vulneración por la R.M. N° 102-2012-Vivienda del programa Techo Propio en el distrito de Chao-2017”, adquiere especial relevancia, ya que esta Resolución es el **Reglamento Operativo para**

Acceder al Bono Familiar Habitacional-BFH- en su modalidad de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda y debe ser analizado para hallar las posibles contradicciones que puede abarcar como norma que vela por dar solución a la falta de vivienda en nuestro país, en ese sentido se debe indicar que esta norma fue publicada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, teniendo como base la Ley N° 27829-LEY QUE CREA EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH), en el marco de su política sectorial del portafolio antes mencionado, este Bono es un subsidio directo del Estado que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte del beneficiado, al mismo tiempo es un incentivo y complemento al ahorro y esfuerzo constructor del beneficiario, y estará destinado exclusivamente a la **adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de una Vivienda**; también se debe mencionar que la norma en cuestión tiene como antecedente al Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA-**Reglamento del Bono Familiar Habitacional** (con el Programa Techo Propio), misma que viene a establecer las normas de carácter general a las que deben ceñirse los postulantes del Programa Techo Propio para el acceso al Bono Familiar Habitacional en sus diversas modalidades de aplicación por parte del Grupo Familiar en el ámbito nacional; finalmente cabe mencionar que otra norma que le da sustento a la Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, es la R.M. N° 092-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Operativo del Bono Familiar Habitacional-BFH, para las modalidades de aplicación de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

En ese contexto, en el presente trabajo de investigación se utilizarán las técnicas de análisis o evaluación documentaria, observación de campo y encuesta; con lo cual se llegó a la conclusión, de la vulneración del derecho de propiedad por parte del R.M. N° 102-2012-Vivienda del programa techo propio, en análisis de muestra en la empresa constructora “Desarrollo Inmobiliario MarVerde S.A.C.” ubicada en la localidad de Chao en el periodo del año 2017, análisis que debe originar la necesidad de que las autoridades responsables como es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como la comunidad jurídica de nuestro país analicen, evalúen y desarrollen nuevos planteamientos teóricos sobre las normas que regulan el Programa Techo Propio, y se llegue a modificar para mejorar el alcance de la norma.

1.1 Realidad Problemática:

El poseer una vivienda digna es un derecho fundamental que tiene todo ser humano y a la vez satisfacer esta necesidad es un gran desafío que deben afrontar los gobiernos, quiénes deberían promover programas sociales de viviendas para de esta manera garantizar este derecho y mejorar la desigualdad social existente; es una verdad que la falta de viviendas es un problema social que existe en muchos países del mundo.

Con respecto al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se debe indicar que este portafolio del Estado, no cuenta con un claro plan dedicado a disminuir la descentralización existente en la aplicación de los programas de apoyo de vivienda por parte del Estado, en ese sentido, estos programas no se van a poder desarrollar ni concretizar de manera eficiente mientras no se dé la ansiada descentralización, ya que la ayuda de los programas de vivienda tiene que ser equitativo sin dar preferencia a alguna región solo así se logrará el óptimo desarrollo del país y se podrá alcanzar el grado de eficacia en los proyectos que se desea a través de cumplimiento y superación de expectativas trazadas.

1.1.1 A nivel mundial:

Como se tiene señalado, en el presente siglo los gobiernos de los países del mundo vienen atravesando, una problemática casi insolucionable para proporcionar viviendas a sus habitantes, conforme al enfoque de un análisis poblacional mundial realizado por la FAO respecto a la falta de viviendas.

(Páramo, 2016).- Falta de vivienda provoca migración y caos.- “La falta de vivienda detona problemas como **desintegración familiar, altos costos de transporte para las familias, incremento de delincuencia, despoblamiento de colonias en la capital**, expansión del modelo horizontal de vivienda que expande la urbe”.

El autor del artículo periodístico, Arturo Páramo explica la problemática de la ciudad de México en cuanto señala que tiene un faltante 262 mil viviendas y la construcción anual de viviendas no cubre la demanda de sus habitantes, generando la migración de la gente joven a otras localidades sin contar que en dicha ciudad se registran anualmente 37 mil matrimonios que requieren vivienda

y otras 30 mil parejas que conviven también requieren vivienda nueva; siendo así es de apreciarse que de acuerdo con el estudio de situación de la vivienda en la ciudad de México la demanda es de alrededor de 70 mil viviendas al año que la falta de vivienda a un precio razonable provoca que cerca de 30 mil parejas decidan migrar hacia los municipios fuera de México. Dentro de la problemática de vivienda en la ciudad de estudio, también cabe mencionar que el alto costo de las viviendas, hacen que los sectores en donde los salarios oscilan entre los 11 mil y 30 mil pesos mexicanos no sean atendidos por los accionistas que tienen a su cargo la construcción de viviendas y los sectores que tienen un salario de 30 mil pesos de ingresos para adelante que son los que constituyen el 18.3% de la población son atendidos por los constructores de viviendas privados y los que perciben un sueldo de 3 mil a 11 mil pesos mensuales (27% de la población), son atendidos por el Instituto de Vivienda de la ciudad de México; mientras que el 54.4% de la población que son la mayoría no son atendidos por ninguna de las entidades antes mencionadas.

(Cabot, 2018).- Crisis habitacional: Uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda.- “La democracia Argentina no ha logrado dar respuesta a uno de los problemas más viejos que tiene el país. Actualmente, uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda”.

El artículo en comento, dibuja la realidad de la problemática Argentina en cuanto a la necesidad de viviendas, indicándose que según el censo de año 2010 el país Argentino tenía 40,8 millones de habitantes y 12,17 millones de hogares constituidos y en una proyección actual cuenta dicho país con 44,5 millones de habitantes con una conformación de 13,3 millones de hogares y que el 92% de sus habitantes se encuentran radicando en las ciudades; de esta manera Argentina requiere alrededor de 210 mil hogares anuales de los cuales 35 mil no logran alcanzar un techo para vivir, quedando viviendas faltantes para cubrir requerimientos habitacionales. Las estadísticas señalan que en año 2,000 ya se tenía deuda pendiente con los ladrillos, por ello la tasa de propiedad muestra un descenso sistemático entre 1996 y 2010, aumentando la demanda de viviendas en alquiler y las ocupadas legal o ilegalmente.

(Cartaya, 2017).- Más de 2,6 millones de cubanos afectados por la falta de viviendas.- “El déficit habitacional reconocido afectaría a más de dos millones y medio de cubanos, mientras que ni la menguante construcción estatal, ni permitir la compraventa, ni los subsidios y créditos a la construcción por cuenta propia prometen solucionar el problema..”

La Comisión de la Asamblea Nacional Cubana, llegó a la conclusión antes indicada toda vez de que en el año 2016 este país registró un déficit de más de 883 mil viviendas en todo el país, para una existencia de 3,8 millones de hogares, revelándose un fondo habitacional deteriorado y con problemas en las grandes urbes como Cuba; el presidente de la Comisión de Industria, Construcción y Energía, Sr. Santiago Lajes Choy, enfatizó que pese a todo ello, que el Estado Cubano desde 1990 hasta 2014 ha construido 316.595 viviendas, lo cual ha significado un esfuerzo que ha beneficiado a 908. 627 ciudadanos y aun así resulta insuficiente el esfuerzo realizado por el gobierno, indicándose que la pérdida de la capacidad habitacional se ha debido también entre otros factores al deterioro de las edificaciones y porque también muchas zonas o urbes tienen problemas críticos habitacionales por contar con demasiada densidad poblacional.

Finalmente, el artículo objeto de análisis, hace ver el problema habitacional inmenso existente, en cuanto que según datos oficiales. La capital cubana tiene un déficit de **206.000 viviendas** y que solo la provincia de **Camagüey registra una falta de 71.000 hogares**, mientras que las ciudades orientales como Holguín y Santiago de Cuba, son las localidades más afectadas después de La Habana, con 147.000 y 103.000, respectivamente, por lo que su prioridad actual es la de efectuar rehabilitaciones de viviendas, que les permita frenar aceleradamente el deterioro; en el artículo periodístico se puede percibir que el Estado ha destinado aproximadamente más de 3.000 millones de pesos cubanos (unos 120 millones de dólares) desde que comenzó el programa de subsidios, del que se ha ejecutado hasta año 2016 poco más del 70 % del total.

1.1.2.- A nivel Nacional:

El Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, es el Sector del Poder Ejecutivo encargado de manejar programas de vivienda que por lo regular están centralizados solo en la capital de la República, también es el Sector encargado de asignar presupuesto para promocionar los programas de vivienda, todo ello desde la capital, inconveniente que genera muchas veces que no se llegue a cubrir todos los sectores que lo necesitan.

En ese sentido, vamos a enfocar los antecedentes del Bono Familiar Habitacional (BFH), el mismo que se creó mediante la Ley N° 27829 y modificatorias; este constituye un subsidio otorgado por una sola vez a los beneficiarios, sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una vivienda de interés social en el Marco del Programa Techo Propio; los beneficiarios del BFH lo constituyen familias que carecen de recursos económicos suficientes para obtener o mejorar una vivienda, por lo que existen criterios mínimos de selección como el ingreso familiar mensual máximo, el ahorro mínimo, y las características de la vivienda de interés social. El bono es administrado por el Fondo MIVIVIENDA S.A., siendo sus beneficiarios exclusivos las familias de los ámbitos urbano y rural, que no tienen recursos suficientes para comprar o mejorar su vivienda.

En ese contexto, el Fondo MIVIVIENDA, es otro programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se encarga de la administración y otorgamiento del BFH, previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de los postulantes; por lo que las familias interesadas en ser favorecidas por el BFH, deben: 1) Estar inscritas en el Registro de Grupos Familiares; 2) Ser declaradas como Grupo Familiar Elegible; 3) Postular al BFH; y, 4) Ser declaradas como beneficiarios. Los requisitos para cumplir con lo antes referido están establecidos en las normas que regulan el BFH; Mediante Decreto Legislativo N° 1037 publicado el 25 de junio del 2008, se modificó la Ley N° 27829, facultándose al Fondo MIVIVIENDA S.A. para realizar con cargo a sus Recursos Propios, la administración del Bono Familiar

Habitacional. Asimismo, se estableció que el valor máximo de una Vivienda de Interés Social (VIS) sería equivalente a catorce (14) UIT.; el 10 de abril de 2009 se emitió el D.S. N° 008-2009-VIVIENDA, mediante el cual, declaran de interés prioritario la ejecución de programas de vivienda en el área rural, ello en el marco del Plan Nacional de Vivienda “Vivienda para Todos” aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuyo objetivo es el mejorar las condiciones de precariedad de las familias que viven en las zonas rurales del país, así como, fomentar la construcción habitacional de bajo costo y perfecta calidad, tanto en el área urbana como en la rural, señalándose que en el ámbito rural existe un significativo porcentaje del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que requiere ser atendido por el Estado para contribuir a elevar la calidad de vida de la población existente, hecho que se da por la precaria condición socio económica de la misma, ya que es evidente que mientras menores son sus ingresos, menor es su posibilidad de acceso a viviendas, lo que ha generado un proceso de autoconstrucción sin asistencia técnica calificada, derivando en inseguridad, se asevera también, que el difícil acceso a las zonas rurales producto de la falta de vías, o las malas condiciones en las que éstas se encuentran, genera un alto costo en las viviendas y que a la fecha, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, viene realizando labores de saneamiento físico legal en predios ubicados en zonas rurales, en mérito a las facultades otorgadas por la Ley N° 28923, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, y el D. Leg. N° 1089, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, dentro del territorio conformado por Centros Poblados Rurales, entre otros.

(Collantes Montero, 2014).- La problemática de la vivienda en el Perú.- “Hoy en día, existe en el Perú una política de vivienda en nuestro país que centraliza la construcción de nuevas viviendas para aquellos sectores que no cuentan con los recursos suficientes. Esto se logra a través del Fondo Mi Vivienda,...”

Cabe mencionar que este artículo sobre “La problemática de la vivienda en el Perú”, ha sido elaborado por los autores José Francisco Collantes Montero,

Elba Mercedes Fahsbender Merino y María Pía Valera Arrunátegui, quiénes han coincidido en señalar que en nuestro país existe una política de vivienda centralizada a viviendas nuevas dirigidas a sectores de recursos insuficientes a través de los programas del Fondo Mi Vivienda, el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios y otros programas existentes, siendo estos programas cuestionables por no contar con la debida organización, planeamiento ni control necesario para buscar la eficiencia en el cumplimiento de los objetivos que persiguen los programas estatales de vivienda, como también no se cuenta con el apoyo de las empresas privadas de construcción para solucionar los problemas de déficit de vivienda existente; todo lo antes mencionado, nos lleva a vislumbrar la existencia de problemas de viviendas por falta de conciencia y apoyo en conjunto de todos los peruanos, que atentan contra la calidad de vida que el peruano debe contar, ello se aprecia cuando uno viaja de una ciudad a otra y nos damos cuenta de las condiciones en que viven muchos hermanos de nuestro país.

Se ha señalado que el gobierno central es parte del problema de la insatisfacción de viviendas por parte de la población, a esto se suman los gobiernos locales a quiénes su ley orgánica les faculta también este capítulo de la construcción de viviendas para las personas que lo requieren y muy especialmente para la población de pocos recursos económicos que no cuentan con una calidad de vida que dignifique su persona humana acorde a lo estipulado por la Constitución Política del Perú en el rubro de la propiedad y vivienda para su población, de esta manera, el problema de la vivienda en el Perú, es una necesidad básica insatisfecha, se podría decir que el Estado no está satisfaciendo una de las necesidades principales del ser humano, que es derecho a una vivienda digna, siendo que en el transcurso de los años, ante la necesidad de un acceso a los servicios financieros y un insuficiente proceso de desarrollo territorial, el medio más sobresaliente que han ido utilizando las familias de bajos recursos económicos para lograr tener una vivienda son las invasiones de tierras, construyendo ahí mismo sus viviendas muchas de ellas con material noble.

(Perú, 2017).- Déficit habitacional, un problema persistente.- “El alto déficit de viviendas sería resultado de factores como el limitado acceso a viviendas propias,

el escaso desarrollo de planificación urbana, el bajo atractivo financiero de las viviendas sociales desde el punto de vista privado y el nivel de informalidad...”

El presente artículo sobre el déficit habitacional, un problema persistente, estructurado por ComexPerú-Semanario 907-Actualidad, tiene contenido coincidente con mi persona, puesto que a pesar del acelerado desarrollo de la industria de la construcción en las últimas dos décadas en nuestro país, el rubro vivienda no ha cumplido con satisfacer la demanda existente de vivienda por parte de los peruanos de escasos recursos económicos y muy especialmente en la gente joven; ya que actualmente la oferta anual de viviendas bordearía las 95,000 unidades, del 100% del déficit, un 33% corresponde al porcentaje que mide la cantidad de viviendas que se necesitan construir; mientras que un 67% al déficit corresponde a la medida de las viviendas que no cumplen con las condiciones básicas para ser habitadas por deficiencias en materiales de construcción, espacio (hacinamiento) y acceso a servicios básicos (agua, desagüe y electricidad); todo ello, pone al descubierto una importante brecha en materia de infraestructura, que limita el acceso a mejores estándares de vida para la población peruana, y de acuerdo al portafolio del MVCS, la cobertura de agua potable y saneamiento en nuestro país asciende al 88% y 79%, respectivamente, que no logra satisfacer al universo de la población, y en el sector rural alcanza únicamente al 62% y 29%; por otro lado, conforme a las cifras de las organizaciones mundiales el sector saneamiento en el Perú se encuentra muy rezagado respecto a sus vecinos de la región: siendo que en el año 2015, mientras que el porcentaje de suministro de agua en los países como Chile, Colombia y Brasil se registraron niveles del 99%, 91.4% y 98.1%, respectivamente, empero en el Perú, apenas dicho acceso en el suministro de agua por parte de la población peruana fue de 86.7 %

En cuanto al alto nivel de informalidad en el sector construcción, se indica que siete de cada diez viviendas se construyen de manera informal, lo que significa que se encuentran mal ubicadas, en terrenos blandos con alto riesgo al derrumbe, con una baja calidad constructiva y poco resistente ante los fenómenos naturales como los sismos, ello, constituye una situación preocupante por estar ubicado

nuestro país en la cordillera de los andes, es decir que es una zona altamente vulnerable a los grandes sismos y otros desastres naturales.

En este rubro cabe mencionar, que el 23 de agosto del 2017, se aprobó el Marco Macroeconómico Multianual (MMM) 2018-2021, que contiene las proyecciones oficiales del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), de acuerdo al contenido del acuerdo en comento, se señala que la recuperación de nuestra economía se alcanzaría en tres fases, la primera a partir del segundo semestre de 2017, acelerando la económica a partir de una política fiscal expansiva que permitiría un crecimiento del 3.2%, la segunda fase, en el año 2018, que se caracterizaría también por una aceleración de la inversión pública (+17.5%) y la privada (+3.5%) a partir de un mayor impulso fiscal que generaría oportunidades de negocio, en el marco de mejores precios de los metales y avance de importantes proyectos de infraestructura y mineros; finalmente, en la última fase se consolidaría la recuperación correspondiente al periodo 2019-2021, una vez que la economía peruana haya alcanzado su potencial de crecimiento del 4%, en un contexto mayor dinamismo del sector privado y de retiro gradual del impulso fiscal.

Respecto al agua y saneamiento a nivel nacional, alrededor de 5 millones de personas carecen de agua potable en sus viviendas y 11 millones no cuentan con sistema de alcantarillado, ello conforme al contenido del documento Marco “Macroeconómico Multianual (MMM) 2018-2021”, cuyo objetivo para el año 2021, es la de cubrir totalmente la demanda urbana y dar pasos importantes hacia la meta para cubrir la demanda rural en el año 2030, para lo cual será de suma importancia el Fondo de Inversión Agua Segura (FIAS), creado el 28 de diciembre del 2016, mediante D. Leg. N° 1284-Decreto Legislativo que crea el Fondo de Inversión Agua Segura, dependiente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, “...con la finalidad de financiar programas, proyectos y/o actividades orientados a cerrar brechas de cobertura de agua, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales a nivel nacional, contribuyendo a la eficiencia económica y operativa de los prestadores de los servicios de saneamiento y a la sostenibilidad de los servicios de agua y saneamiento”, al cual

accederán los municipios y las empresas prestadoras de servicio de saneamiento como SEDALIB S.A. en la Región Liberteña, a fin de financiar operaciones de ampliación y mejoramiento de servicios de saneamiento, estudios de pre inversión y proyectos de inversión; y el programa Agua más, destinado a obras de agua y saneamiento para poblaciones extremadamente vulnerables. Finalmente, cabe expresar que la actual administración viene priorizando al tema del agua y saneamiento, con el objetivo de cubrir de ser posible al cien por ciento la demanda urbana a 2021, y siempre dar pasos considerables hacia la línea de meta trazada para cubrir la demanda rural en el año 2030.

1.1.3.- A nivel Regional

Se debe enfatizar que los Municipios Provinciales y Distritales, no están dando la debida importancia a los planes de desarrollo urbano, permitiendo en la actualidad que las personas de escasos recursos económicos se ubiquen en zonas que no son adecuadas para la construcción de viviendas y menos para tener una calidad de vida, como son las zonas de alto riesgo, conformado por las quebradas habidas en nuestra región, por donde discurre el agua de lluvia transformándose en huaycos, como la quebrada del León, la quebrada de San Idelfonso, la quebrada de San Carlos, entre tantas múltiples quebradas existentes en nuestra localidad, más aun si se considera que los funcionarios de los gobiernos locales, no tienen contacto directo de comunicación con la población; ello, porque el problema de fondo es que estos gobiernos locales no cuentan con personal profesional capacitado que dominen plenamente los temas de investigación y desarrollo humano, ya que los cargos asignados de confianza en la mayoría de los casos son asignados de favor, y al desconocer la problemática, este personal prefieren desorientar por no decir engañar a los ciudadanos y no hacerles ver que la mejor opción para una buena calidad de vida no es invadiendo, ya que muchas veces cumplen solamente con su trabajo de gobernar y delegar funciones, pero no se preocupan por ayudar y apoyar al progreso de sus pueblos; en ese sentido, si se quiere tener resultados positivos de disminuir la problemática de la vivienda en el Perú, se debe tener políticas estratégicas como la de impulsar a las

universidades la formación de los jóvenes en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería de Materiales o a fines, también se debe fomentar acrecentar conciencia en la población, conciencia en los padres de familia a través de las APAFAS de los Centros Educativos, dándoles asesoramiento gratuito para que entiendan la importancia de formalizar y vivir ordenadamente. En el distrito de Chao existe un grave problema que es la falta de vivienda, este distrito es una zona agroindustrial por lo cual hay mucha migración, pobladores de los departamentos de todo el país se trasladan a esta ciudad en busca de trabajo para mejorar su nivel de vida, ellos se emplean en las diferentes empresas agroindustriales que existen en Chao y alrededores, los pobladores a su vez necesita un techo en donde vivir ya que muchos de ellos migran con toda su familia encareciendo los alquileres de viviendas en la zona, esto desencadena a que las personas vivan con su familia en cuartitos pequeños en forma hacinada que no es correcto para los niños ya que no tienen un espacio en donde vivir de manera digna. Actualmente hay un proyecto de vivienda denominado “Desarrollo Inmobiliario MarVerde S.A.C.”, que trabaja con bonos del estado; especialmente con el bono “Techo Propio”, en su modalidad de adquisición de vivienda nueva; este bono ayuda a la gente de escasos recursos económicos para poder comprar una vivienda, dicha empresa está ubicado en el kilómetro 497 de la ciudad de Chao y cuenta con viviendas de uno a cuatro dormitorios de acuerdo a la capacidad adquisitiva de las personas.

1.2 Trabajos previos.

1.2.1- A nivel mundial:

América Latina se ubica como la región más urbanizada del mundo, dónde se observa que el 24,0% de la población urbana vive en asentamientos informales y que existe una carencia de vivienda formal y adecuada, es así que aproximadamente el 37,0% de los hogares tiene un déficit de vivienda, ya sea cuantitativo o cualitativo, el primero está referido a la diferencia entre el número de hogares (familias) y el número de viviendas, en cambio el déficit cualitativo se asocia a la calidad de las viviendas, está en relación a las condiciones adecuadas de habitabilidad para las personas.

En esa misma línea, en América Latina y el Caribe el 30,0% de hogares urbanos se encuentran en barrios informales; este porcentaje podrá aumentar significativamente en los próximos veinte años, poniendo en peligro a una gran cantidad de personas debido a los riesgos naturales (inundaciones, deslaves, huaycos, entre otros.) y no naturales (desalojos, falta de servicios básicos, etc.) a los que se encuentran expuestos en estas áreas. Por su parte, la Organización de Naciones Unidas calcula que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1,000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en todo el mundo.

Las causas de estas cifras se debe en primer lugar, a la ausencia de planeamiento en el desarrollo urbano y en segundo lugar, al alto déficit habitacional, que es el conjunto de requerimientos que tiene la población para obtener una vivienda digna; estos requerimientos pueden ser de diferente tipo como: demanda de los hogares que aspiran a adquirir nuevas viviendas, reemplazar o reponer las viviendas ya existentes que no cuentan con las condiciones mínimas para ser consideradas como viviendas dignas, mejoramiento de viviendas que carecen de una estructura.

(Gonzales del Castillo Yanes, 2016).- Problemática de vivienda en Venezuela: un reto a las políticas de gobierno y administración del Estado.- “La problemática de vivienda en Venezuela se ha convertido en una problemática de carácter estructural de la sociedad venezolana. No es consecuencia de una situación coyuntural o etapa por la que atraviesa hoy la nación”.

Extracto rescatado de trabajo de investigación en la UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID, FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIOLOGÍA TESIS DOCTORAL, para optar GRADO DE DOCTOR, por la persona de Luis Eduardo González del Castillo Yanes; en ella, se señalan las causas del problema de vivienda en Venezuela, conceptualizándose al Estado venezolano un capitalismo de Estado, subdesarrollado y petrolero dependiente (Petro-Estado), enmarcado dentro de un centralismo político autoritario, con tendencia hacia la modernización mediante el desarrollo de una economía mixta público-privada versus tendencia autoritaria nacionalista-estatista, que a través de la concentración de poder mediante el autoritarismo militarista y/o el populismo

político, asume un rol distribuidor ineficiente de renta petrolera. Este trabajo, es interesante analizar puesto que se enmarca en la coyuntura actual que viene atravesando el gobierno y el pueblo venezolano, en el que la inestabilidad institucional es un factor muy importante de la problemática del Estado venezolano y sus consecuencias socioeconómicas de improductividad, por otro lado, la excesiva concentración de la población en el eje norte-costero del país, de manera abrupta y sin planificación y ejecución de los urbanismos necesarios correspondientes, ha traído como resultado una distribución de viviendas sin planificación de las autoridades nacionales o regionales de Venezuela, aunado a la crisis económica junto a la informalidad del empleo y como también el desempleo evidente con bajos ingresos y desinversión masiva hacia la necesidad mayoritaria de vivienda social han generado la actual situación de crisis habitacional para los sectores populares del hermano país.

(Mejía Escalante, 2016).- La vivienda digna y la vivienda adecuada.- “Esta revisión documental y de contenido arroja que la tendencia en investigación académica en vivienda se enfoca en tres vertientes: Derecho a la vivienda, política habitacional y espacios adecuados para sujetos con condiciones particulares físicas, mentales y de salud”.

La autora del artículo, Mónica Media-Escalante, especialista en Arquitectura y Urbanismo, bajo el sub título “La vivienda digna y la vivienda adecuada”, publicado en la fecha del 19 de julio de 2016, hace una conceptualización de la vivienda digna y de la vivienda adecuada, mediante revisiones bibliográficas de documentación académica del mundo existentes, por medio del uso de herramientas cuantitativas y de análisis de contenido, habiendo encontrado un uso no diferenciado entre dos nociones en ámbitos diversos como la política urbana, el mercado inmobiliario o el ámbito académico, resultando una investigación muy importante al utilizar términos como vivienda digna, vivienda adecuada, y demás expresiones afines que pueden ser equivalentes, pese a no tener el mismo alcance conceptual, sin entrar a debatir sobre la vivienda desde el punto de vista de los derechos, al exponer que la dignidad puede observarse en el tiempo, como perspectivas para diferenciar en la vivienda lo digno de lo

adecuado, consecuentemente, para la articulista la revisión documental y de contenido arroja que la tendencia en investigación académica sobre la vivienda, debe enfocarse necesariamente en tres vertiente: 1) derecho a la vivienda, 2) política habitacional y 3) espacios adecuados para sujetos con condiciones particulares físicas, mentales y de salud.

(Doria Orozco, 2018).- El derecho a la vivienda digna, y su categoría como derecho fundamental en Colombia.- “El Estado Colombiano ha demostrado esfuerzos para dar cumplimiento a los propósitos y objetivos encaminados a la creación de políticas en pro del derecho a la vivienda digna como índice de reducción de la pobreza e inequidad contexto real de nuestro país”.

El autor Teddy Doria Orozco, Abogado, Asesor Jurídico de la Corporación Club Rotario de Lorica-Colombia, hace una análisis de referido al derecho a la vivienda digna y su categoría como derecho fundamental en la Constitución Política de Colombia, señalando que La vivienda constituye uno de los elementos más esenciales en el desarrollo de la vida familiar y del ser humano, ello junto a la alimentación, vestido y el estudio que son conformantes indispensable para el desarrollo individual y social de cada persona, como la de su núcleo familiar, elementos necesarios para la satisfacción de necesidades biológicas, personales, sociales, que permiten establecer relaciones de convivencia y de buena vecindad; siendo así, el derecho a la vivienda digna se relaciona al derecho a tener una vida digna, en ese sentido el poder estatal debe buscar la forma de protección y garantía de ese derecho. De igual manera, en forma acertada hace mención a la Constitución Alemana de Weimar de 1919, que se erigió como la primera en el mundo y refirió disposiciones relacionadas con los derechos sociales, asistencias, la existencia digna, las obligaciones sociales de la propiedad, la vivienda, el patrimonio familiar, la protección de la mano de obra y los seguros sociales; habiendo la Constituyente Colombiana del año 1936, acogido los planteamientos normativos que predominaban en Alemania, en el sentido de proteger los derechos sociales asistenciales sanitarios de los colombianos, consagrados en derechos y no como caridad, empero, la Constitución del año 1978, recogen las influencias del artículo 25° de la Declaración Universal de los Derechos

Humanos de 1948 adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas que proclama, que “Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia [...] la vivienda”,

(Yglesias, 2016).- Propiedad privada y derecho a la vivienda (desde el Derecho Civil).- “La historia de los programas de viviendas abunda en grandes proyectos, grandes inversiones y grandes fracasos. Para una efectiva vigencia del derecho a la vivienda, debemos realizar cada uno en su especialidad una vasta tarea”.

Bajo el subtítulo: “Propiedad privada y derecho a la vivienda” desde una perspectiva del Derecho Civil, el profesor Arturo J. Yglesias, en el Blog de Derecho y Actualidad con fecha 03/10/2008, hace un paralelo a la propiedad privada y el derecho a la vivienda, señalando que el derecho a la vivienda corresponde a “todo habitante” y cumple una función familiar (núcleo familiar) mientras que la propiedad privada cumple una función individual; que la vivienda requiere estabilidad y seguridad y contradice las funciones de intercambio y garantía de la propiedad privada; finalmente, la vivienda no requiere la plenitud del bien (se satisface con su utilización), es decir existe una disfunción entre ambos términos, que en situaciones normales, el régimen de la propiedad privada se muestra adecuado a las necesidades de vivienda de los sectores altos y medios de la población, empero, para los sectores de menores ingresos, aún en situaciones normales, el valor que adquieren los bienes por su función de intercambio y reserva de valor bajo el régimen de propiedad privada, supera las posibilidades de quienes los necesitan en función de uso, produciendo un sistema de viviendas enteramente regido por la propiedad privada, que imposibilita la adquisición y al mismo tiempo dificulta conservar dicha propiedad de la vivienda por los habitantes de menores recursos económicos, señalando finalmente, que la actual constitución colombiana, consagra formalmente el derecho de todo habitante a una vivienda decorosa, pero ello no pasa de ser una mera declaración que no alcanza el fin práctico consagrado.

(Valles Acosta, 2015).- Regularización y derecho a la vivienda: Un caso del área metropolitana de Monterrey.- “En la relación entre los ciudadanos del

asentamiento irregular y el estado, la reivindicación del derecho a la vivienda y a la ciudad no estuvo presente como un fin de la acción colectiva”.

La autora Yenisey Valles Acosta, en su artículo Jurídico: sobre Regularización y derecho a la vivienda, señala acertadamente que la dimensión del derecho a la vivienda, se enmarca en un régimen político que condiciona el cumplimiento de este derecho, pese que la regularización o titulación de la tierra urbana ha sido la principal estrategia del Estado mexicano para permitir que los sectores de menores ingresos cuenten con un techo, sin embargo la necesidad de vivienda no ha podido ser cubierta por los gobiernos ni el mercado inmobiliario, en ese sentido el Estado, además de no garantizar el cumplimiento del derecho a la vivienda de manera justa y equitativa, lo delega a la población marginada, que se provee a sí misma de un hábitat, de esa forma obliga a los ciudadanos a adentrarse a un laberinto corporativista, clientelar y burocrático, que inhibe el ejercicio ciudadano de este derecho, trabajo de investigación de campo realizada en un asentamiento en proceso de regularización, ubicado en la ciudad de Guadalupe, la misma que consistió en la observación no participante de reuniones entre vecinos y autoridades, así como la realización de entrevistas a las mujeres que gestionaron la regularización, al funcionario encargado de manera directa de la regularización de la tenencia de la tierra en la localidad de Nuevo León y a un informante clave involucrado en el área de desarrollo urbano; de tal manera que el análisis efectuado, muestra cómo el derecho a la vivienda no se defiende o reivindica, sino que es el objeto principal de una relación peticionaria y clientelar, en la que los ciudadanos perciben que la irregularidad en la que viven elimina sus derechos.

1.2.2- A nivel nacional:

El gobierno actual, siguiendo la política de sus antecesores viene preocupándose con dotar a los sectores más necesitados de vivienda, puesto que nuestro país al igual que los demás países de nuestro continente, en cada año que transcurre hay mayor requerimiento de viviendas a fin de satisfacer el techo propio o vivienda que dignifique su existencia y dar una calidad de vida al grupo poblacional

menos favorecido, tal como es obligación del Estado; la vivienda está relacionada con los demás derechos fundamentales que estipula la Constitución Política del Perú.

(Meza Parra, 2016).- La vivienda social en el Perú.- “El problema de la vivienda en el Perú se debe subsanar inicialmente desde un nivel más profundo de desarrollo de políticas del Estado. Siendo más del 60% del déficit habitacional dentro del sector urbano, y esta problemática es ocasionada por la migración”.

Se trata de una labor de investigación muy importante, realizado por la Arq. Sandra Karina Meza Parra, bajo el subtítulo “La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”, como trabajo de fin de Máster en la UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA, Escuela Técnica Superior DE Arquitectura de Barcelona-España, señalando que nuestro país, se ha situado en la última década como el país sudamericano con el mayor índice de crecimiento económico, la misma que no se aprecia en una equidad distributiva por parte de la población, trayendo consigo que la desigualdad económica y social, sea uno de los principales factores que fomenta el proceso de migraciones internas del campo a las ciudades, ello, como consecuencia lógica incrementa el problema de déficit habitacional en los aspectos tanto cuantitativo como cualitativo, imposibilitándose estas personas de menores recursos económicos de acceder a una vivienda de calidad, señalando acertadamente que se han planteado políticas de vivienda a lo largo del tiempo y a partir del año 2002 se viene desarrollando el Programa “Techo Propio”, a cargo del Fondo MIVIVIENDA y el cual se encuentra vigente actualmente; el trabajo de investigación realizado por la Master en arquitectura, busca hacer entender lo que significa vivienda social o vivienda de interés social y las consideraciones que se deberían tener al momento de desarrollarla en el caso particular peruano, teniendo en consideración el aspecto estructura de Diseño arquitectónico, consideraciones urbanísticas, economía y consideraciones sociales; teniendo como objetivo de la investigación, el de poner en evidencia algunas virtudes del programa que se deben mantener o

incrementar, identificando sus deficiencias a fin de proponer una posible solución y mejora de la gestión.

(Morales Tejada , 2017).- El Derecho a la Vivienda digna y su aplicación en el Perú.- “El crecimiento urbano en Arequipa se debió a las inmigraciones como consecuencia de los pull-push factors que junto a la falta de planeamiento urbano y la falta de políticas de vivienda social generaron el contexto adecuado para la propagación de las invasiones”.

La tesis “El Derecho a la Vivienda digna y su aplicación en el Perú”, sustentado por Morales Tejada, en la Universidad Privada Católica San Pablo de Arequipa, es un trabajo de investigación interesante puesto que hace un estudio sobre las invasiones en el Perú, como un mecanismo de acceso a la propiedad y la vivienda de interés social, que trajo como consecuencia el crecimiento desordenado de las ciudades, señalando que la falta de condiciones básicas de dichas viviendas, la precariedad de servicios con los que contaban, la problemática respecto a su formalización, la incorporación al ordenamiento y planificación territorial de la localidad, la comercialización inescrupulosa de bienes del Estado sin un verdadero interés de vivienda, entre otros, han hecho que este fenómeno socio-jurídico de invadir tierras sobre todo estatales, se hayan presenta en toda América Latina. Siendo así, esta es una tesis que se ubica dentro del derecho urbanístico, subespecialidad del derecho administrativo que estudia y regula la planificación y desarrollo urbano, el derecho a la ciudad, la propiedad, la vivienda, el uso del suelo, entre otros, bajo el principio de interés social de la propiedad. Al continuar el análisis de la tesis expuesto, se percibe que en el departamento de Arequipa el déficit habitacional total es de 86,817 con el agregado de que hay un mayor déficit en la calidad de las viviendas en el departamento, que carecen de materiales de construcción adecuados, no cuenta con los servicios básicos (agua potable, desagüe y electricidad) o existe hacinamiento, finalmente, hace notar de que la invasión, consiste en la posesión informal de inmuebles de propiedad privada o pública con la finalidad de habitar en ellos, en tal sentido, las invasiones se han convertido en un modo de adquirir la propiedad y lograr una casa o vivienda, en la que un grupo de personas que se

asienta en terreno aparentemente habitable, eligiendo sus directivos quienes efectúan cobro de cuotas, elaboración de faenas, control de inseguridad y represión de sediciones o levantamiento de los pobladores de invasión, indicándose que en el Perú la mayor explosión de este fenómeno se dio en los años 80 y 90.

(Choque Calderón, 2017).- Análisis del comportamiento del Programa Nuevo Crédito MiVivienda del Fondo MiVivienda en Lima Metropolitana en los últimos 07 años.- “Encontramos que las constructoras actualmente se encuentran desarrollando proyectos en las periferias de Lima, debido a que en el centro de la ciudad los terrenos se encuentran muy caros, sobrevalorados, este costo al final se le traslada al cliente, lo que encarece los precios de los inmuebles”.

Los señores: Choque Calderón, Janeth Pinto Guillén, Rosalim Karina Peña Garcés, Luis Alfredo Yactayo Maizondo y Patricia Yanet, de la Universidad Peruana de ciencias aplicadas, de la Facultad de negocios, carrera de Administración de Banca y Finanzas División de Estudios Profesionales para Ejecutivos (EPE), al efectuar su tesis para optar el título profesional de: Licenciado de Administración de Banca y Finanzas, no dejan de tener razón al realizar el Análisis del comportamiento del Programa Nuevo Crédito MiVivienda del Fondo MiVivienda en Lima Metropolitana en los últimos 07 años, quienes señalan, siendo que ocupamos el tercer lugar en Latinoamérica con mayor déficit de viviendas, con un déficit calculado en 1.9 millones de unidades a nivel nacional, pese a que viene funcionando Fondo MiVivienda muchos años atrás, aun no se ha logrado cerrar tal brecha, incrementándose cada año en 100 mil unidades, asimismo, el 60.6% no tienen origen formal, son inseguros frente a casos de sismo por la mala calidad de su construcción y otros sin título de propiedad, siendo que no cubre los requerimientos de vivienda lo que anualmente se construye, por ello el trabajo de investigación en comento tiene por objetivo determinar el comportamiento del producto Nuevo Crédito MiVivienda del Fondo MiVivienda en Lima Metropolitana, la misma que a su puesta en marcha del Crédito MiVivienda Tradicional (vigente hasta abr16), como también la Cobertura de Riesgo-Premio del Buen Pagador (vigente hasta set-09), el gobierno

llegó a contribuir en el mercado hipotecario con la colocación de 46,734 viviendas entre los años 1999 al 2009, por otro lado, se promulgó la Ley N° 28579 el 27 de Junio del 2005, convirtiendo el Fondo Hipotecario de la Vivienda-Fondo MiVivienda a Fondo MiVivienda S.A, constituyéndose en empresa estatal de derecho privado y duración indefinida, con objetivos definidos de contribuir con desarrollo descentralizado del mercado hipotecario direccionado a la población de menores recursos; buscando consolidar el FMV en la oferta inmobiliaria a través de una gestión integral con el sector privado, se contempla el Premio del Buen Pagador (PBP), que no es más que el importe al que accede el Beneficiario que haya cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al Tramo No Concesional; el FMV, promueve el acceso de la población a una vivienda adecuada a los sectores medios y bajos, el FMV en ese sentido está orientado en desarrollar programas para el financiamiento de viviendas de interés social a fin de cubrir la demanda insatisfecha de viviendas en los segmentos de niveles más bajos; por ello, cabe mencionar que mediante el programa del Fondo MiVivienda, se ha logrado beneficiar a miles de familias a nivel nacional, en ese sentido el Crédito MiVivienda, es un crédito hipotecario que permite comprar cualquier vivienda (nueva o usada) o construir en terreno propio o aires independizados, señalando que el Reglamento de Crédito del producto Nuevo Crédito MiVivienda, prescribe que el uso de los Recursos de El Fondo es solo para otorgar préstamos a favor de las IFI, para que ellos a su vez otorguen Subpréstamos destinados a financiar: a) Las adquisiciones de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción. b) La adquisición de unidades inmobiliarias constituidas por viviendas ubicadas en los distintos conjuntos de viviendas multifamiliares construidas con recursos del FONAVI. c) Las adquisiciones de viviendas recuperadas o que estén en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de Sub-préstamos originalmente otorgados con recursos de El Fondo. d) La adquisición de viviendas recuperadas por las IFI provenientes de productos del FMV u otros productos hipotecarios. e) Las adquisiciones de viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, división de terrenos o la

terminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución. En este último caso las IFI pueden otorgar préstamos a los Sub-prestatarios para la construcción de sus viviendas o la culminación de las mismas, pudiéndose incluir dentro del monto del préstamo la parte proporcional del costo de la habilitación urbana que se requiera y f) La construcción de viviendas en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor.

(Rodolfo Santa María, 2016).- Limitado acceso a la Vivienda en el Perú: caso Piura.- “Existen una gran similitud del comportamiento del Mercado Nacional y el Mercado local – Provincia de Piura. Existen acciones del ámbito local que pueden generar impactos en el corto y mediano y plazo”.

Rodolfo Santa María-Razzeto y Belisario Tijero, autores de la presente tesis denominado “Limitado acceso a la Vivienda en el Perú: caso Piura”, con el fin de optar EL GRADO DE MASTER EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS, en el PAD Escuela de Dirección Máster en Dirección de Empresas para ejecutivos de la UNIVERSIDAD DE PIURA, los autores con el presente trabajo de investigación buscan identificar las limitantes para un adecuado acceso a la vivienda nueva en la ciudad de Piura, para lo cual, recurren a la información pública del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), así como del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), de estudios nacionales y regionales realizados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), entre otras como fuente de colección de datos, realizando también trabajo de campo en la ciudad de Piura y Lima, habiendo logrando información valiosa como producto de entrevistas con los funcionarios involucrados en la atención del problema de la vivienda, arribando a una conclusión que en todo el Perú existe una demanda anual de 220,000 Viviendas Nuevas y en la provincia de Piura en particular la demanda asciende a la suma de 3,000 viviendas, evidenciándose de que si bien es cierto que el número de operaciones crediticias se ha incrementado a nivel Nacional y empero también se evidencia que el mercado no ha sido capaz de atender adecuadamente a la población pues el número de hogares en formación, es muy superior al número de viviendas desarrolladas, por lo que este déficit tiene mayor incidencia

en la Población de menores ingresos, consecuentemente la insatisfacción del requerimiento de vivienda ha implicado una mayor producción de viviendas informales con una autoconstrucción no estándar realizados por ocupaciones irregulares del suelo y al hacinamiento, por ultimo podemos decir que el trabajo de investigación desarrollada, señala cuáles son las limitantes que impiden una adecuada atención de la población para el acceso a la Vivienda Nueva, proponiendo al mismo tiempo medidas a tomarse en cuenta tanto en el ámbito local como en el nacional, direccionado en brindar una mejor atención a la población de escasos recursos que son los que más lo requieren.

(Calderón, 2015).- Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú.- “En el programa de vivienda social denominado AVN, el estudio encuentra que sólo alcanzó el 30% de sus metas fijadas, por dificultades de rentabilidad para configurar una oferta de vivienda social a los precios establecidos por las autoridades”

En este artículo publicado en la Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal de la Pontificia Universidad Católica de Chile, en Proyecto Académico sin fines de lucro la persona de Julio Calderón desarrolla, un tema muy importante como es: “Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú”, haciendo un análisis ya largamente efectuado en el presente trabajo, como sería en el sentido de que lo planificado por el gobierno peruano para dotar de vivienda a las personas de menor recurso económico no está dando resultado, ya que el problema de la discusión urbanística en América Latina y en el Perú en particular, es la producción de viviendas del tipo formal a fin de contrarrestar la informalidad urbana existente, señalando que ello Implicaría asumir políticas de regularización y mejoramiento de asentamiento precarios que ya han mostrado todos sus límites y consecuencias negativas para la ciudad, aseverando también que aunque continuaran existiendo para atender la demanda generada de vivienda, convendría pensar en soluciones formales y que los resultados de este estudio muestran, en primer lugar, dificultades del conjunto de la política de vivienda social en el Perú.

1.2.3 A nivel Regional:

Es menester tratar sobre la familia liberteña, quienes como grupos de familias, deben interesarse por estar informados sobre los riesgos que tiene la construcción de viviendas en ciertas zonas o lugares, es decir deben tener en cuenta las zonas marcadas como no permitidas para ser habitadas, al estar informadas de los riesgos, podrían evaluar otros lugares en los cuales se pueda desarrollar urbanísticos o habitacionales, en ese sentido el problema se halla en que no se difunde cómo es que se debe dar el verdadero crecimiento de las ciudades, ello tal vez, por la misma falta de concientización de partes de los funcionarios de los programas de vivienda, al no dar la importancia debida al grupo como son las familias, a quienes se les debe concientizar también de la importancia de acatar las disposiciones del gobierno sobre las áreas permitidas para el crecimiento urbano, y no por su afán de tener su vivienda tengan que invadir zonas que no son aptas para vivir, y no precisamente son zonas de riesgo determinadas como tal, puesto que pone en riesgo la salud de sus integrantes, manteniéndolos en riesgo constante, en ese sentido, dentro de las zonas calificadas como de riesgo, se encuentran: laderas de ríos, zonas inundables, zonas aledañas a terrenos de desmonte, laderas empinadas, quebradas, zonas altamente contaminadas, etc.

Otro aspecto que se tiene que analizar es en cuanto a la participación de las Empresas privadas que se encuentran en el rubro de construcción e inmobiliarias, que participan en el mercado con gran éxito, los mismos que no están apoyando los programas de vivienda puestas en marcha por el Estado, para crear proyectos de ayuda a las familias de menores recursos económicos mediante la construcción de casas a precios bajos con el fin de que las familias empiecen a adquirirlas y así, poco a poco, ir ayudando a disminuir este problema, si fuera así muchas empresas constructoras, siguiendo el ejemplo, apostarían también por la misma causa y la ayuda a la población necesitada sería cada vez más intensa, en la que se incorporen incluso las entidades bancarias, ayudando al financiamiento de las propiedades con tasas de intereses no tan altos y facilidades de pago. Empero, cabe mencionar que el problema de fondo con las empresas privadas de la construcción e inmobiliarias, es que en la mayoría de veces se centran solo en desarrollarse como empresas y seguir creciendo día a día generando sus propias

utilidades egoístamente, cuando deben aprovechar esa experiencia de ventaja en costos, tiempo y lugares específicos para apoyar al Estado y junto con ellos, buscar soluciones al problema de la vivienda en el país; en ese sentido el desarrollo del Perú depende de todas las personas que lo habitan. Consecuentemente existen alternativas de solución a la problemática de vivienda, y una de ellas es animar a las empresas privadas del rubro de la construcción e inmobiliarias a invertir en proyectos de apoyo de viviendas económicas a las personas de menores recursos económicos, los mismos que también podrían ayudar a reconstruir o refaccionar viviendas que necesitan ayuda de reparación en algún lugar de la casa que haya sufrido algún inconveniente.

(Vilca Chunga, 2013).- Planeamiento Estratégico para el Sector Construcción del Departamento de La Libertad.- “Muchas de las empresas de construcción en La Libertad actualmente tienen un periodo de desarrollo importante, dada la gran demanda, y como en todo periodo de crecimiento, muchas de ellas no se preocupan por generar mejores procesos constructivos, de calidad”

El presente trabajo intitulado “Planeamiento Estratégico para el Sector Construcción del Departamento de La Libertad”, fue realizado por los señores: Jorge Luis Vilca Chunga, Fredy Williams Castillo Lujan, Eduardo Linares Cueva y Juan Carlos Domínguez Roldan, para obtener el grado de MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN ESTRATEGICA DE EMPRESAS, otorgado por LA PONFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ, es un trabajo importante con el objetivo de contribuir y promover la competitividad de las empresas del sector de la construcción, con una visión direccionada al año 2020 en la que el sector construcción del Departamento de la Libertad, tendrá empresas muy competitivas que ejecutarán proyectos sostenibles e incrementarán su rentabilidad en un 5% a la par que minimizaran sus costos con una gestión ordenada, para lo cual recomiendan de que vislumbre objetivos de corto plazo y de largo, con la finalidad de buscar impulsar la competitividad entendida en lograr trabajos de construcción de calidad y eficiente en la ejecución de los proyectos, e incrementar el nivel de rentabilidad no solo para la ciudad de Trujillo sino para todo el departamento de La Libertad, así lograr el desarrollo de

la competitividad del sector Construcción, con la participación de diversos actores supervisores como el Gobierno regional, Municipalidades y los diversos Colegios Profesionales sobre todo vinculados al sector, mencionando que el sector genera expectativas en la construcción de conjuntos habitacionales, centros comerciales, inversión en infraestructura promovidas por el gobierno regional, pero sin dejar de lado las posibles amenazas de la recesión económica mundial, al mismo tiempo los autores del trabajo de investigación, señalan que las empresas del rubro cuentan con Gerentes de buena capacidad de decisión gerencial y dichas empresas cuentan con buena posición financiera, al hacer el análisis de las debilidades del Sector, identificaron una inadecuada certificación del personal de construcción y cuidado de la seguridad e higiene laboral en el lugar de trabajo, así como de la poca supervisión por parte de los entes reguladores de los proyectos de construcción, planteando luego del trabajo de análisis e investigación desarrollado como estrategia, que para el año 2020, el 100% de las empresas constructoras con facturación superior a 151 UIT tendrán certificaciones de calidad ISO 9000, de igual modo se debe erradicar construcciones que no cuenten con las licencias y permisos de la municipalidad; finalmente, todos los procesos de licitaciones públicas de construcción deben ser supervisados por una comisión independiente de los colegios profesionales, pero relacionados al sector a través de emisión de normas para promover transparencia entre las empresas.

(Ocampo Rujel, 2015).- Asociación entre hacinamiento en viviendas y casos de peste sospechosos en un distrito de La Libertad.- “La relación encontrada entre hacinamiento y casos de peste en el distrito de Casa Grande, tienen un vínculo muy estrecho con la presencia de otros factores de riesgos en viviendas, tales como la presencia de roedores y de pulgas...”

La autora del presente artículo, Dra. Norma Cecilia Ocampo Rujel, Magister en Salud Pública. Docente del departamento de Salud Pública de la Escuela de Medicina, UNT., concluye que dio positivo el estudio de “La asociación entre el hacinamiento en viviendas y casos de peste sospechosos registrados en el distrito de Casa Grande, La Libertad de enero de 2010 a junio de 2012”, señalando que la

peste es una infección zoonótica causada por la bacteria *Yersinia pestis*, siendo su transmisión entre los animales (roedores) y el ser humano, se produce por la picadura de las pulgas infectadas, por contacto directo e inhalación, o por ingestión de materiales infecciosos; y, la infección clínica se manifiesta (dependiendo de la vía de infección), de tres maneras: bubónica, septicémica y neumónica, el infectado si oportunamente no recibe el tratamiento es letal. La peste endémica, se suscita en muchos países de África, el norte de Europa, América y Asia desde varios siglos atrás; a nuestro país, la peste ingreso el año 1903 procedente del continente Asiático, acrecentándose las epidemias hasta los años cincuenta en toda la costa peruana y en los últimos 50 años la peste se ha circunscrito a valles interandinos de la sierra de los departamentos de Piura, Lambayeque, La Libertad y Cajamarca, tal es así, que en el año de 1994 se reportó el último gran brote de peste en el Perú con 1,104 casos y 35 fallecidos, en el departamento de La libertad específicamente, se tiene antecedentes de rebrote en el valle de Chicama (provincia de Ascope) entre los años 1992 y 1994, ello dio lugar a que los organismos gubernamentales de la salud, han venido gestionando políticas dirigidas a controlar y prevenir la aparición de la peste dentro de nuestra región, sin descuidar la labor investigadora de identificar los factores que generan su aparición, y tipos de vectores, en reservorios y las características de la población del área afectada, con la intención de dar con información para la toma de decisiones, llegando a concluir que entre los factores de riesgo asociados a la transmisión de la peste se encuentra las características de la vivienda, es decir el hacinamiento y la precariedad en la que viven los infectados con la peste; según el INEI en la región La Libertad los mayores porcentajes de necesidades básicas insatisfechas de vivienda están asociados con las características físicas inadecuadas (22,6 %), seguido por un significativo porcentaje de hacinamiento en viviendas (5,9 %) y viviendas sin ningún tipo desagüe (1,7 %), y en el caso concreto del distrito de Casa Grande-provincia de Ascope, se ha reportado una prevalencia de hacinamiento en viviendas en el 24,1%, siendo aún mayor en el área rural, que se encuentra en el 35,7% de hacinamiento; en ese sentido la labor de investigación se considera sumamente

importante ya el objetivo principal fue determinar la asociación entre el hacinamiento en viviendas y casos de peste sospechosos registrados en el distrito de Casa Grande, de enero de 2010 a junio del 2012, dando positivo la relación establecida.

(Construcción y Saneamiento, 2011-2016).- Intervenciones de los principales programas del MVCS en la región La Libertad.- “El Fondo Mi vivienda S.A (FMV S.A.) ha generado y mejorado en el departamento de La Libertad 29,623 viviendas a través del programa Techo Propio y los productos Mi vivienda por un valor casi a los s/. 742 millones”.

Se tiene que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, informa que en el departamento La Libertad a través del programa Techo Propio y los productos MiVivienda, ha generado y mejorado en el departamento de La Libertad 29,623 viviendas, en una suma ascendente a los s/. 742 millones, señalando que es el reflejo del compromiso del gobierno por descentralizar dichos programas sociales, dando a entender que es voluntad la distribución en forma equitativa de construcción de viviendas para los pobladores más necesitados de viviendas en todo el país, habiendo incrementado en 139% su participación en la región en comparación a la gestión anterior, dentro del periodo de agosto 2006 a diciembre de 2010, en la que se benefició a 11,700 familias y desde agosto de 2011 hasta abril de 2016 a 133,304 personas, habiendo sido Trujillo el principal beneficiario de los bonos de Techo Propio y créditos MiVivienda, siguiéndole Pacasmayo, Ascope, Virú, Chepén, entre otros; asimismo, el Fondo MiVivienda ha suscrito 26 convenios de cooperación interinstitucional con las municipalidades de las distintas provincias y distritos, de los cuales se han afianzado en 42 Centros Autorizados de Atención (CA), gracias a ello, se podrá atender a las familias interesadas en ser beneficiarias, es más se señala que La Libertad actualmente cuenta con siete proyectos que dan un total de 6,198 viviendas que se ubican en los distritos de Trujillo, Chepén, Pacasmayo, Huanchaco, Moche, Simbal y Víctor Larco Herrera, viviendas con precios promedio de s/.161,600, las mismas que podrán ser financiadas a través del Nuevo Crédito MiVivienda y recibir un BONO del Buen Pagador de s/

12,500 soles, para ser utilizado para complementar o completar su cuota inicial, asimismo, en este informe se da la cifra de habitantes del departamento La Libertad que asciende actualmente a 1'859,640 personas, con 27% en estado de pobreza.

(Cuadros Abanto, 2012).- Analisis de vulnerabilidad de la población Provincia de Trujillo.- “La vivienda es un derecho humano universal y fundamental para la vida de las persona. La vivienda es una edificación o unidad de edificación construida, adaptada o convertida para albergar a una o más personas en forma temporal o permanente”.

Se trata este trabajo sobre el Analisis de vulnerabilidad de la población Provincia de Trujillo esbozado por la Arq. Rocío Cuadros Abanto, en Octubre del año 2012, elaborado en el marco del Proyecto de “Preparación, Respuesta y Recuperación Temprana ante Terremotos y Tsunamis en Zonas Seleccionadas de la Costa Peruana”, que encargara el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el Fondo de Población las Naciones Unidas (UNFPA), la Organización Panamericana de la Salud/Organización Mundial de la Salud (OPS/OMS) y el Programa Mundial de Alimentos (PMA), trabajo que se basó en interpretación de resultados de las características de las Viviendas, Hogares y Población del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2007, teniendo como base legal el Reglamento del Sistema Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres Ley N° 29664, DS N° 048-2011-PCM, determinándose que el sector El Milagro es vulnerable por estar formando parte de los asentamientos peri urbana contigua a los cursos de la quebrada El León, en dicha localidad se hayan instalaciones especiales vinculadas a actividades de almacenamiento de combustibles, reclusión penitenciaria, extracción de minerales no metálicos, desalojo final de residuos sólidos y crianza de animales, que si no se efectúa un manejo adecuado, generaran impactos negativos en el contexto local, siendo que la mayor concentración de factores críticos de vulnerabilidad de este sector se encuentra en los lugares periféricos noreste y suroeste, comprometiendo al 44% de la población, 51% de los hogares y 52% de las viviendas, en condiciones de vulnerabilidad muy alta, en ese sentido solo el sector central de dicha localidad

quedaría exceptuada de condiciones de vulnerabilidad, por lo que ante tal situación que permite visualizar condiciones complejas sobre todo por la presencia de población en condiciones de pobreza, precariedad de las viviendas, inaccesibilidad al consumo de agua limpia y segura; insalubridad ambiental e incidencia de peligros geológicos y climáticos, la autora del trabajo de investigación recomienda: 1) Se efectúe una actualización de información correspondiente a las características de viviendas, hogares y población, teniendo en cuenta enfoques de género, inclusión social de grupos vulnerables, criterios económico-productivo y físico-ambientales. 2) Se alcance al Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH – MEF), información de hogares elegibles para el apoyo en los programas sociales y al MINSA Y MIDSP. 3) Convocar la participación ciudadana y de líderes comunitarios para la conformación del Comités Vecinales de Defensa Civil en el sector vulnerable de El Milagro, para el apoyo en labores de defensa civil dentro de dicha localidad. 4) Se debe fusionar las labores de la defensa civil y seguridad ciudadana con las unidades de participación ciudadana, obras, desarrollo urbano y planificación y presupuesto de la Municipalidad Distrital de Huanchaco, 5) Evitar acciones de nuevas ocupaciones urbanas, actividades informales del reciclamiento de residuos sólidos, emanación de gases por la quema de basura, sobreexplotación minera no metálica 6) Fomentar conocimientos básicos a los habitantes de sobre defensa civil, cursos de capacitación, programas radiales y televisivos, etc.

(Pinedo Palacios, 2015).- Implementación del programa Techo Propio en el Distrito de San Pedro de Lloc, Provincia Pacasmayo como modelo de cooperación entre el Estado y la empresa privada - año 2010.- “La cooperación entre: inversión privada y Estado, ha disminuido la escasez de vivienda en beneficio de la población de San Pedro de Lloc, a través de un proyecto habitacional que, técnicamente, se encuentra por encima del límite inferior de los parámetros...”

Se trata de una tesis estructurada por Patricia del Pilar Pinedo Palacios, con el título ya arriba indicado y que forma parte del Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Trujillo-Faculta de Ingeniería, para optar el título de

Ingeniero Industrial, en ella enfoca de que el Gobierno Peruano al igual que otros gobernantes de países vecinos, será siempre el atender las necesidades básicas de los gobernados y muy especialmente de los más necesitados que son la mayoría, a quienes se le debe dar atención prioritario, en ese sentido, nuestro gobierno buscando reducir la demanda de viviendas y que sin su apoyo, muchos de los pobladores de extrema pobreza no tendrían una vivienda que en algo tenga calidad de vida, en ese sentido muchas veces tiene que establecer una política subsidiaria con la finalidad de que los hogares pobres puedan adquirir viviendas edificadas de acuerdo a la normativa vigente sobre edificaciones y que sea promovido por la empresa privada de esa manera buscar reducir la demanda habitacional de los menos favorecidos económicamente, señalando que la empresa “La Organización BAP E.I.R.L.”, desarrolló un proyecto habitacional dirigido a los segmentos C y D en el distrito de San Pedro de Lloc. y escogió dicha localidad para efectuar los trabajos debido a las características acogedoras de su urbe y la facilidad de contar con un terreno urbano disponible, habiendo contado con el auspicio del programa de vivienda del Estado denominado “Techo Propio”, trabajo de construcción y su colocación de viviendas con el programa antes mencionado habiendo resultado todo un éxito, en razón de que dichas viviendas estuvieron dentro del alcance de su poder adquisitivo.

1.3.- Teorías Relacionadas al Tema:

1.3.1.- Teorías relacionadas al Derecho de Propiedad:

(Wikimedia, 2018).- Teoría de la Propiedad-Trabajo.- “La teoría de la propiedad-trabajo o de la apropiación-trabajo es una teoría del derecho natural que sostiene que la propiedad originalmente proviene de la aplicación del trabajo sobre los recursos naturales (esto no debe confundirse con la teoría del valor-trabajo)”.

Esta teoría debe enfocarse desde el punto de vista del filósofo John Locke, quién influyó para el nacimiento de la filosofía empirista y este señalaba que las personas son dueñas de sí mismas, como consecuencia dueñas de su trabajo y por lo tanto su esfuerzo entra en el objeto, en conclusión el objeto se convierte en la propiedad de la persona; quién también señalaba que los “derechos de propiedad individual” son “derechos naturales” porque el objeto resulta como fruto del

trabajo de la persona; que la relación entre trabajo y propiedad está referida solo a la propiedad que no tiene dueño antes que este tipo de trabajo se llevara a cabo. (León Walras, 2,008).- Teoría de la Propiedad.- “El derecho de propiedad de una persona sobre una cosa es el derecho, de esta persona, a utilizar esta cosa para satisfacer una necesidad, incluso consumiéndola”.

El autor citado, en su artículo señala que el derecho es una acción moral entre personas, que aquella que posea el derecho de propiedad sobre una cosa tendrá el poder moral de utilizar esta para satisfacer la necesidad que posea y que las otras personas deben tener la obligación moral de respetar el derecho que tiene la primera; para poder ejercer el derecho de propiedad sobre una cosa o bien, esta debe ser útil y que exista en cantidad limitada, a esto corresponden las cosas escasas o la riqueza social, que a su vez se compone de: Bienes durables, que sirven más de una vez y bienes fungibles que sirven sólo una vez (capitales e ingresos). A su vez el autor indica que el propietario de una cosa es también propietario del servicio que esta brinde, es decir tiene derecho a consumir su servicio todo el tiempo que lo posean; también indica que el propietario de una cosa es propietario del precio de esa cosa, es decir tiene derecho a consumir y a vender la cosa o bien de su propiedad.

(Capella, 2018).- Propiedad.- “En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley”.

La enciclopedia libre Wikipedia, define el derecho de propiedad, como la capacidad directa e inmediata que tiene una persona con respecto a una propiedad o un objeto determinado, mediante el cual este derecho le permite disponer libremente y de forma inmediata de su bien pero, siempre dentro del marco que impone la ley. También podemos decir que es el derecho que tiene una persona para hacer lo que desee con sus propiedades u objetos, sin ir contra la ley ni haciendo daño a terceros. Se entiende que el objeto de propiedad lo constituyen todos los bienes susceptible de apropiación, para tal condición se requieren tres aspectos: Que sean útiles, de lo contrario carecerían del fin la apropiación; que exista en cantidad limitada, y por último que sean susceptibles de ser ocupados o poseídos.

Normalmente se considera que el derecho de propiedad tiene tres facultades principales que son: Uso (*ius utendi*), el propietario tiene derecho a usar el bien como le parezca, de acuerdo a sus intereses y a la función social que tenga, siempre y cuando sus conductas no violen la ley ni cause daño a los intereses de otros propietarios; goce (*ius fruendi*), el propietario tiene derecho a gozar del bien, de aprovechar o disponer de los frutos o productos que genere el bien después de su uso; y disfrute (*ius abutendi*), el propietario tiene derecho a disponer como guste del bien ya sea para venderlo, donarlo, alquilarlo, destruirlo, etc. Siempre que no vaya en contra de su función social y no viole algún derecho a terceros u ordenanza legal. También, se puede indicar que las características del derecho de propiedad son: **Moral**, cuando la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva. **Exclusivo**, porque la cosa o el bien solo puede tener un propietario. **Perpetuo**, porque el bien durará hasta que el propietario lo decida. **Limitado**, ya que puede ser restringido por el bien común, la necesidad ajena o la ley. **Perfecto**, ya que mediante este derecho el propietario puede defender o reclamar la posesión del bien, incluso con el uso de la fuerza y puede disponer totalmente de su utilidad.

Se tiene que Constitucionalmente el derecho de propiedad está protegido, puesto que en los derechos fundamentales de la persona se ha señalado en el Art. 2 Inc. 16 que toda persona tiene derecho a la propiedad en concordancia con el anterior Inciso 15 que señala que toda persona tiene derecho a trabajar libremente con sujeción a la ley, entendiéndose que el derecho de propiedad resulta como fruto del trabajo de la persona. Es más el derecho de propiedad tiene un sustento Constitucional, toda vez que el Art. 70 lo regula en el sentido: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad...”, Cabe indicar, que el derecho de propiedad se configura sobre una variada e ilimitada relación de bienes, los mismos que son protegidos por la Constitución frente a posibles intervenciones privadas e incluso el Estado, es este contexto el Tribunal Constitucional Peruano que es el intérprete de la Constitución, ha enfatizado que “El contenido del derecho a la propiedad pasible de obtener

protección en un proceso constitucional de tutela de derechos está constituido, esencialmente, por los elementos de la propiedad como institución que puede ser intervenida por el Estado y por aquellos que la configuran como derecho individual”, de igual modo coincidiendo con la diferentes teorías del derecho a la propiedad, el TC ha señalado que el derecho en análisis se caracteriza por ser: a) Derecho pleno, porque otorga a su titular amplias atribuciones que puede ejercerlo en forma autónoma conforme a lo parámetros del ordenamiento jurídico; y, b) Derecho irrevocable, porque se trasmite o se extingue conforme a la voluntad del propietario y no por causas de terceros; así mismo, ha afirmado que este derecho guarda una estrecha relación con la libertad personal, ya que a través de este derecho se expresa la libertad económica y se garantiza que el propietario participe en la organización y el desarrollo de un sistema económico y social, consecuentemente se llega a la conclusión que este derecho otorga las facultades de usar, explotar gozar y disponer de la propiedad, siempre que a través de su uso se realice la función social que le es propia, en este sentido, el derecho de propiedad solo puede ser materia de restricciones por causas y finalidades prescritas en la propia Constitución. Finalmente cabe señalar que el Estado, debe prever a través del derecho penal imponer castigos para los funcionarios públicos que incurrir en actos de corrupción aprovechando su estatus, a través de normas confiscatorias de propiedades mal habidas específicamente indicadas en la misma Constitución vigente, para lo cual los legisladores quiénes son los permitidos para presentar proyectos de ley, deben incorporar al Art. 70 la confiscación a través de una sentencia firme, los bienes de personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras que incurran en hechos delictuosos contra el patrimonio público, ordenar se confisque los bienes de quiénes se han enriquecido ilegalmente aprovechando su condición de funcionario o servidor del Estado, como también los bienes provenientes de actividades como el tráfico ilícito de drogas y malas actividades comerciales o financieras.

También se indica que el Código Civil peruano, conforme al artículo 923° define la propiedad, por su contenido jurídico, como “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”; en ese sentido vale mencionar que el legislador no ha utilizado el término “relación Jurídica” porque ello solo se da

entre personas, en ese sentido no se admite que se utilice la idea de relación jurídica para aludir la situación en que se encuentra una persona respecto a un bien, cosa, un lugar o varias cosas entre sí, por lo que cabe diferenciar entre derecho real y derecho personal, el primero es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa, siendo el típico la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa, los restantes derechos reales como hipoteca, anticresis, servidumbre, condominio, prenda y otros, son en el fondo desmembramientos de la propiedad, y en cambio el derecho personal, en es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación o es una vinculación jurídica, que une a dos o más personas mediante el cual, el deudor se obliga a satisfacer al acreedor la prestación debida.

1.3.2.- Vulneración al derecho de propiedad por la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA

El 31 de mayo del 2012, se emitió la RESOLUCION MINISTERIAL N° 102-2012-VIVIENDA-Reglamento Operativo que establece los procedimientos que deben cumplir los Grupos Familiares participantes del Programa Techo Propio, para el acceso al Bono Familiar Habitacional en las modalidades de aplicación de adquisición de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, en el ámbito urbano, en cuyo Artículo 26.- Causales de Devolución del Importe del BFH, se establece: Inc. 26.1 **La devolución del importe del BFH será exigido por el FMV al GFB, después de su desembolso, en cualquiera de los siguientes casos:** a. Cuando en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, el GFB disponga del inmueble, sea por venta, alquiler, comodato, usufructo, garantía u otro acto que implique la transferencia del inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la emisión del Certificado de Finalización de Obra emitido por la municipalidad respectiva, según corresponda. La devolución del importe del BFH, no es aplicable para el caso de las garantías hipotecarias constituidas para el financiamiento de un crédito que complemente el Ahorro y el BFH o para la ampliación de la vivienda construida con el BFH.- b. Para el caso de Mejoramiento de Vivienda, si el GFB dispone del

inmueble, sea por venta, alquiler, comodato, usufructo, garantía u otro acto que implique la transferencia del inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la suscripción del acta de recepción de obra por la Jefatura Familiar o de la emisión del informe de finalización de obra del FMV. La devolución del importe del BFH, no es aplicable para el caso de las garantías hipotecarias constituidas para el financiamiento de un crédito que complemente el Ahorro y el BFH ó para la ampliación de la vivienda mejorada con el BFH.(...) c. De detectarse que las obras ejecutadas no son destinadas para el uso de vivienda, esta restricción se mantiene por cinco (5) años contados a partir de la fecha del otorgamiento de la Conformidad de Obra emitido por la municipalidad respectiva o del acta de conformidad suscrita por la Jefatura Familiar, según corresponda. Inc. 26.2 La devolución del importe del BFH será exigida por el FMV a la ET, después de su desembolso, cuando se resuelva el contrato de ejecución de obra.- inc. 26.3 La devolución del BFH regulada en el numeral precedente, se aplicará sin perjuicio de la ejecución de las garantías presentadas por la ET al FMV para efectos del respectivo desembolso (...)

Planteamos, que si la propiedad cuenta con protección Constitucional (artículo 2° numeral 16, y, el artículo 70°), es más el Código Civil vigente en el artículo 923° lo define como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley"; no es dable, que una norma de menor jerarquía que es la Resolución Ministerial N° 102-2012-VIVIENDA, en su artículo 26° establezca una prohibición al propietario de una vivienda obtenida con apoyo de Estado no pueda disponer de su vivienda para poder venderla, alquilarla, poner un negocio, hacer modificaciones en la vivienda y otros, por lo que la R.M. objeto de observación y cuestionamiento atentan contra los intereses de los beneficiarios que en su mayoría son de recursos económicos bajos y con numerosa carga familiar, donde requieren hacer trabajos dentro de los lotes pequeños que se les otorga para albergar a sus numerosos integrantes familiares, abogamos a que se les debe permitir construir o disponer en las diferentes modalidades existentes, en

su condición de propietarios, es decir no se puede recortar ni condicionar el poder jurídico que al propietario normas de superior jerarquía le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Por lo tanto, el disponer de la vivienda en sus diferentes modalidades, la modificación de la construcción u otros derechos del propietario no pueden ser reprimidos mediante prohibiciones en el orden de los cinco años transcurridos; ya que se es dueño, apenas se cuente con el Título de propiedad elevado a Escritura Pública e Inscrita en los Registros Públicos, que es el documento legal que acredita la propiedad de un bien inmueble, como puede ser un lote, una vivienda, un local comercial, puesto que es el documento que ampara los derechos de propiedad que la Ley concede al dueño legal.

1.4.-Formulación del Problema:

¿La R.M. N° 102-2012-VIVIENDA, colisiona con la Constitución Política del Estado, afectando el derecho de propiedad de los grupos familiares adjudicados por el Programa Techo Propio?

1.5.- Justificación e importancia del estudio:

El presente trabajo de investigación esta direccionado, a cuestionar una norma administrativa que atenta contra el derecho de propiedad Constitucionalmente protegido, trayendo consigo una afectación a los propietarios de las viviendas de la empresa constructora “Desarrollo Inmobiliario MarVerde S.A.C.”, beneficiarios del Fondo Familiar Habitacional, del Programa de Vivienda Techo Propio, regulado por la R. M. N° 102-2012-VIVIENDA, siendo esta normativa injusta e ilegal ya que no permite construcción alguna fuera ni dentro de las viviendas asignadas a sus propietarios, hasta un determinado tiempo que haya transcurrido desde la fecha de su entrega, contraponiéndose como se reitera a la norma Constitucional vigente en nuestro país, concordante con el Art. 923 del Código Civil que define el derecho de propiedad. Como consecuencia del problema formulado, podemos aseverar que existe una apremiante carencia de vivienda en el Perú y que la cartera de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Poder Ejecutivo, no da soluciones al problema, el crecimiento demográfico es incontrolable, especialmente en los sectores de menos recursos

económicos, resultando el problema social más agudo en las clases humildes, el tener que alquilar una casa-habitación y muchas veces el número de personas por pieza de dormitorio son numerosas, produciéndose el hacinamiento en el medio urbano, trayendo consigo implicancias para la salud; por lo tanto la vivienda propia es un sueño irrealizable, por eso miles de personas desesperadas son impulsadas a invadir tierras abandonadas por sus dueños, es decir levantar sus viviendas con esteras, teniendo como consecuencia la reacción por parte del Poder Ejecutivo con métodos represivos, antes que dictar normas de carácter social previstas en la Constitución para dar solución al grave problema de la vivienda, en ese sentido el Estado cumple solo en parte con su obligación de regular la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y vivienda que beneficien a la mayor parte de la población peruana. Menos se cumple la Declaración Universal de los Derechos Humanos suscrita por el Perú, en cuanto a la obligación de dotar a toda persona de una vivienda adecuada y decorosa; en este sentido podríamos decir que la importancia de este trabajo, también radica en que normas de inferior rango como son las resoluciones (en cuyo orden decreciente aparecen las resoluciones supremas, las resoluciones ministeriales, las resoluciones viceministeriales, etc.), muchas veces atentan o colisionan con las normas de jerarquía constitucional; siendo así, existe necesidad de que se emitan modificatorias y el presente estudio esta direccionado a apoyar a los propietarios de vivienda que fueron favorecidos por el Bono Familiar Habitacional mediante la R.M. N° 102-2012-VIVIENDA del programa Techo Propio, quiénes actualmente vienen siendo perjudicados, para evitar problemas sociales que pueden generarse a través de esta Resolución que vulnera el derecho a la propiedad.

1.6.- Hipótesis:

La R.M. N° 102-2012-VIVIENDA, afecta al derecho de propiedad de los grupos familiares adjudicados por el Programa Techo Propio.

1.7.- Objetivos:

1.7.1 Objetivo General:

Analizar de qué manera el derecho de propiedad de los grupos familiares adjudicados por el Programa Techo Propio en la ciudad de Chao es vulnerado por la R.M. N°102-2012-VIVIENDA.

1.7.2.- Objetivos Específicos:

- Contrastar los artículos de R.M. N° 102-2012-VIVIENDA con respecto al derecho de propiedad protegido Constitucionalmente.
- Demostrar que la Resolución antes indicada requiere ser modificada.
- Acción legal a interponer para hacer prevalecer el derecho de propiedad de los beneficiarios del bono familiar habitacional.

II. MATERIAL Y MÉTODO:

2.1.- Tipo y Diseño de Investigación:

El presente trabajo de investigación ha sido desarrollado de tipo cualitativo y el diseño empleado es no experimental, transaccional o transversal, descriptivo.

2.2.- Población y muestra:

La población está conformada por el grupo de ciento veinte (120) habitantes adjudicatarios poseionarios de la Urbanización MARVERDE, cuyos grupos familiares adquirieron sus viviendas con apoyo de Bono Familiar Habitacional.

La muestra, al ser la población pequeña se ha considerado como tal, a toda la población (120) poseionarios de la Urbanización MARVERDE.

2.3.- Variables, Operacionalización:

2.3.1. Variables independientes:

- Derecho de Propiedad
- Vulneración al derecho de propiedad por la Resolución Ministerial N° 102-2012-VIVIENDA

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
Derecho de Propiedad	Es un derecho protegido por la Constitución, definido por el Art. 923° del C.C. como “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien...”	La propiedad surge del trabajo del sujeto, siendo que en un Estado democrático debe ser objeto de protección.	Derecho Constitucional Derecho Civil-Real.	D°. de Jerarquía Constitucional. El Código Civil. Es inviolable.-Nadie puede ser privado de su propiedad.
Vulneración al derecho de propiedad	Contenida en la R.M. N° R.M. N° 102-2012-VIVIENDA.	Con afectación a los beneficiarios del bono familiar habitacional.	Derecho de propiedad constitucional y Principio de legalidad.	Reglamentos Operativos para acceder al Bono Familiar Habitacional.

2.4.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad:

2.4.1.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

La técnica empleada en la presente investigación es la Encuesta y el instrumento empleado es la ficha de encuesta.

2.4.2.- Validez y confiabilidad:

De acuerdo a lo citado en los apartados anteriores, es preciso señalar que la encuesta fue realizada en forma directa a cada uno de los ciento veinte adjudicados habitantes de la Urbanización MARVERDE.

2.5.- Procedimientos de análisis de datos:

El procedimiento de datos en la presente investigación se hizo de forma manual, mediante el análisis estadístico descriptivo, con entrevistas directas a los afectados con prohibiciones de efectuar construcciones en la vivienda de su propiedad así como la de no ejercer el poder jurídico en su propiedad que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

2.6.- Aspectos Éticos:

Los criterios éticos que fueron utilizados en esta investigación fueron dos y son los siguientes:

a.- El aspecto ético usado en la presente investigación fue la aprobación de participación, en la encuesta tomada al grupo de habitantes de la Urbanización MARVERDE, a quienes se le informó cual era el propósito del cuestionario que se les realizaría.

b.- Se les hizo de conocimiento a los encuestados, sobre la confidencialidad de la encuesta a realizar, para lo cual la autora les señaló sus derechos y deberes con el fin de garantizar el anonimato de los encuestados.

2.7.- Criterios de Rigor científico:

Los criterios de rigor científico para esta investigación son los siguientes:

La credibilidad, la transferibilidad, confirmabilidad y la coherencia de la investigación en conjunto; siendo así en cuanto al primero de los antes mencionados diremos que los argumentos expuestos son creíbles y valederos, buscando el isomorfismo con las percepciones de las personas investigadas; en cuanto al segundo punto se busca trasladar el conocimiento sobre el contexto que permitirá arribar a conclusiones similares; en cuanto a la confirmabilidad, se ha buscado que los datos y las conclusiones sean confirmados por los encuestados; finalmente, respecto a la coherencia de la investigación se ha logrado desde el sentido de pertinencia o persona pertinaz, en el trabajo asumido de cuestionar una norma atentatoria con los derechos de los dueños de una propiedad inmueble, todo ello con las orientaciones de la tutora de investigación.

III.- RESULTADOS:

3.1.- Tablas y Figuras:

Tabla N°: 1

Género del encuestado

Genero	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Femenino	74	61,66	61,66	61,66
Masculino	46	38,3	38,33	100,0
Total	120	100,0	100,0	

Género de los encuestados

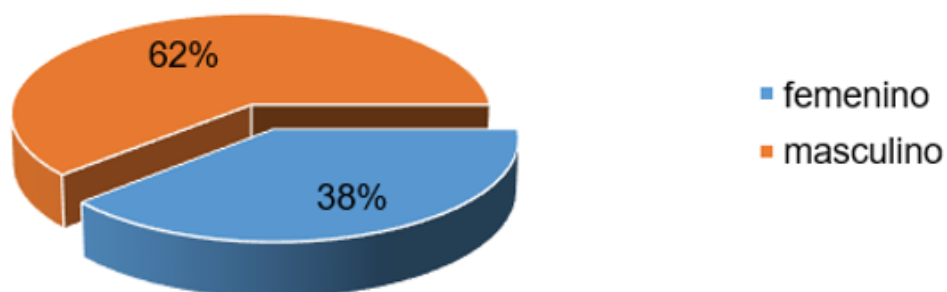


Figura N° 01:

Del total de 120 encuestados se obtuvo que 74 encuestados representado por el 62% pertenecen al género femenino; mientras que 46 personas encuestadas con un porcentaje del 38% fueron de género masculino

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 2

Ocupación de los encuestados

Ocupación	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Comerciantes	32	26,7	26,7	26,7
Jornaleros	80	66,6	66,6	93,3
Empleados	8	6,7	6,7	100,0
Total	120	100,0	100,0	

Ocupación de los encuestados

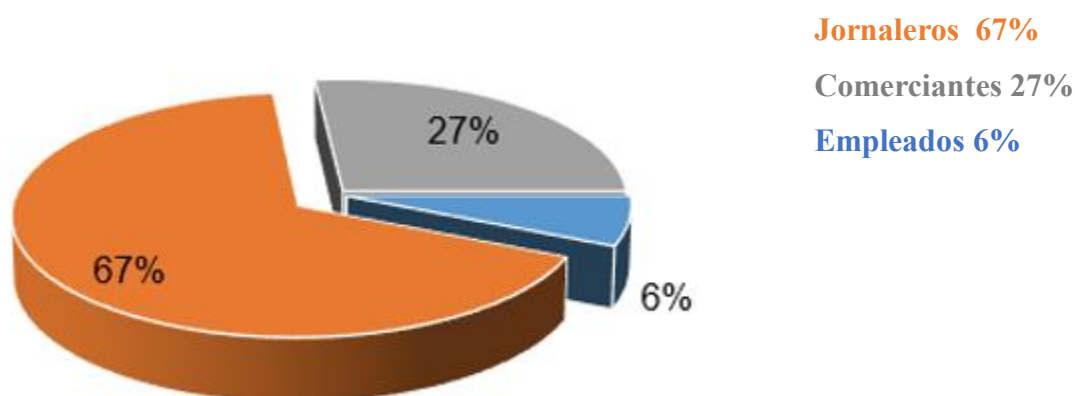


Figura N° 02:

Del total de 120 encuestados a quienes se les preguntó sobre el tipo de ocupación que desempeñan, estos indicaron que un 6% se desempeñan como empleados, un porcentaje mayor que es el 67% se desempeñan como jornaleros y el restante que es el 27% se desempeñan como comerciantes.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 3

La Constitución del Perú regula concretamente el Derecho de Propiedad.

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	34	28,3	28,3	28,3
No	86	71,7	71,7	100,0
Total	120	100,0	100,0	

La Constitución del Perú regula concretamente el Derecho de Propiedad

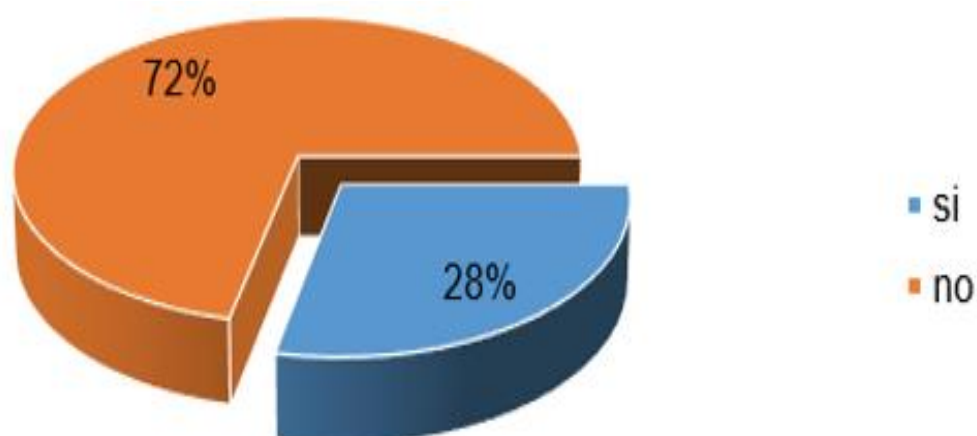


Figura N°: 03

Del total de 120 encuestados el 28% indicó que la Constitución regula concretamente el Derecho de Propiedad en el Perú y el 72% señaló que no regula dicho derecho.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 4

La regulación del derecho de propiedad en el Código Civil Peruano es Constitucional

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	50	41,7	41,7	41,7
No	70	58,3	58,3	100,0
Total	120	100,0	100,0	

La regulación del derecho de propiedad en el Código Civil Peruano es Constitucional

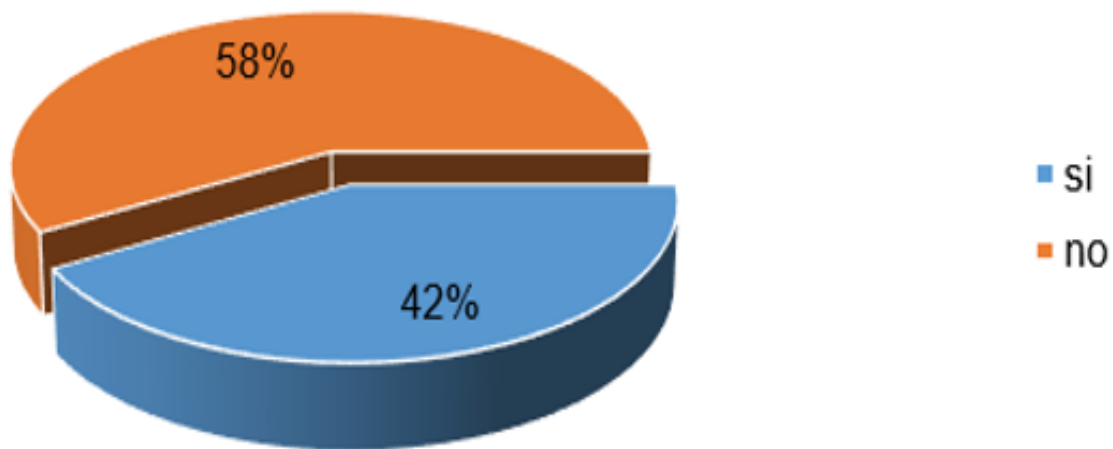


Figura N°: 04

Del total de 120 encuestados a quienes se les realizó la pregunta si la regulación del derecho de propiedad en el Código Civil Peruano es Constitucional el 42% de los encuestados respondieron que SI, mientras que el 58% restante respondieron que NO.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 5

El Código Civil Peruano establece el derecho de propiedad.

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	68	56,7	56,7	56,7
No	52	43,3	43,3	100,0
Total	120	100,0	100,0	

El Código Civil Peruano establece el derecho de propiedad

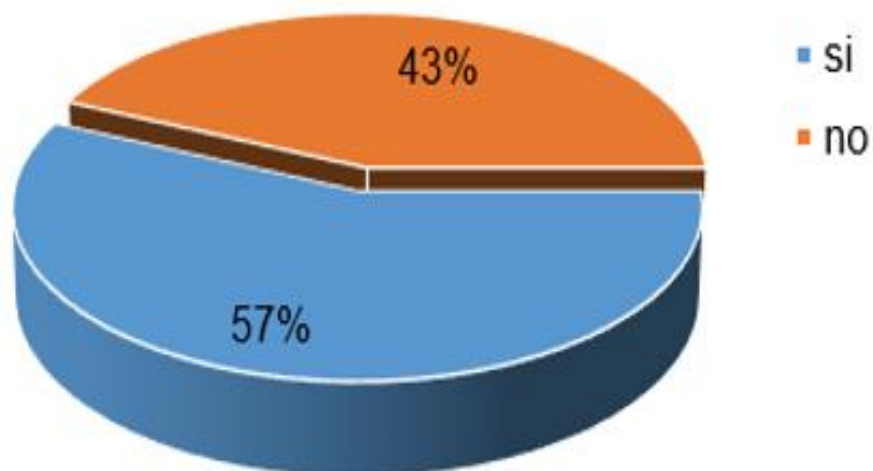


Figura N°: 05

Del total de 120 encuestados el 57% respondió que el Código Civil establece el derecho de propiedad, en tanto que el 43% indica que el derecho de propiedad no se encuentra establecido en el Código Civil Peruano.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 6

Nuestra sociedad está preparada para defender el derecho de propiedad regulado Constitucionalmente.

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	34	28,3	28,3	28,3
No	86	71,7	71,7	100,0
Total	120	100,0	100,0	

Nuestra sociedad está preparada para defender el derecho de propiedad regulado Constitucionalmente

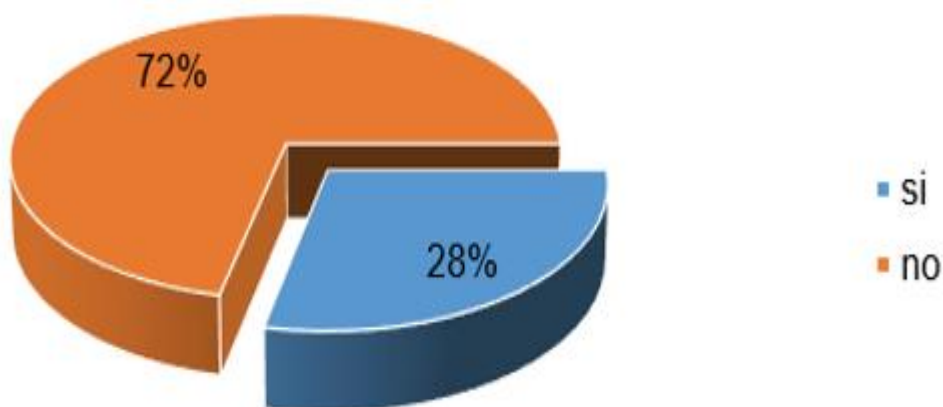


Figura N°: 06

Del total de 120 encuestados a quienes se les preguntó si nuestra sociedad está preparada para defender el derecho de propiedad regulado Constitucionalmente en nuestro país, el 28% respondieron que **SI**, mientras que el 72%, un porcentaje mucho mayor al anterior respondió que nuestra sociedad **NO** está preparada para defender dicho derecho.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 7

El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de todo peruano.

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	76	63,3	63,3	63,3
No	44	36,7	36,7	100,0
Total	120	100,0	100,0	

El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de todo peruano

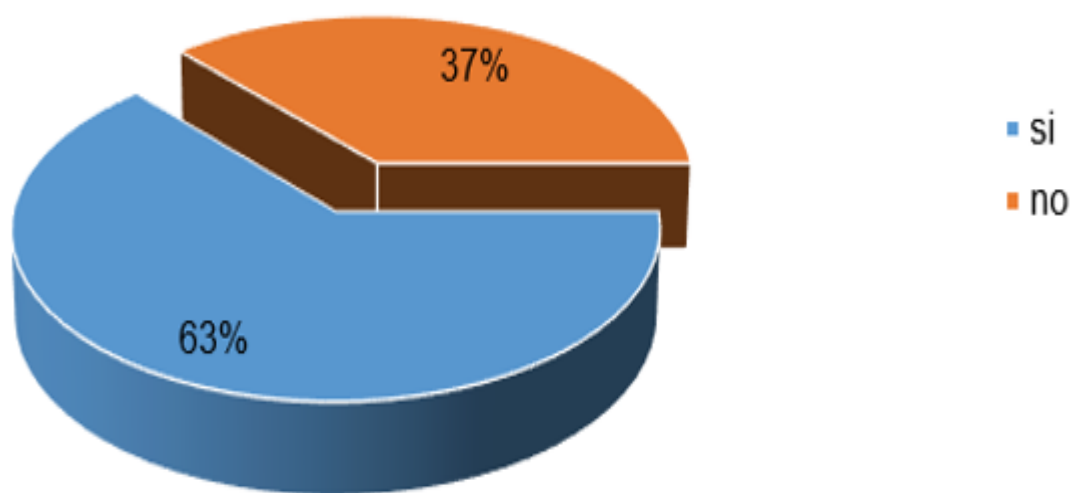


Figura N°: 07

Del total de 120 encuestados el 63% afirmó que el derecho de propiedad es un derecho fundamental de todo peruano, demostrando con esta respuesta que conocen sus derechos, mientras que el 37% respondió que derecho de propiedad **NO** es un derecho fundamental.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 8

La Resolución Ministerial N° 102-2012-VIVIENDA vulnera el Derecho de Propiedad

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	113	94,0	94,0	94,0
No	7	6,0	6,0	100,0
Total	120	100,0	100,0	

La Resolución Ministerial N°. 102-2012-VIVIENDA vulnera el Derecho de Propiedad

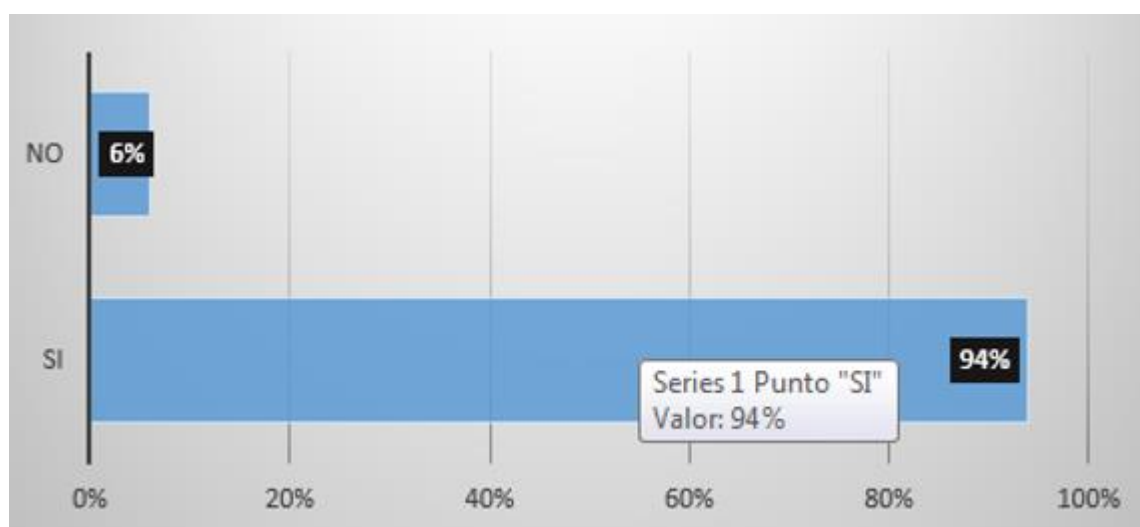


Figura N°: 08

Del total de 120 encuestados a quiénes se les realizó la pregunta si la Resolución Ministerial N° 102-2012-VIVIENDA vulnera el derecho de propiedad, el 94% de los encuestados, es decir casi la mayoría de estos respondieron que **SI**, mientras que solo el 6% restante de los encuestados respondió que la R.M. **NO** vulnera el derecho de propiedad.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°: 9

Está satisfecho con las normas de Techo Propio que es la de no hacer modificaciones en la vivienda durante el plazo de cinco años.

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	2	2,0	2,0	2,0
No	118	98,0	98,0	100,0
Total	120	100,0	100,0	

Está satisfecho con las normas de Techo Propio que es la de no hacer modificaciones en la vivienda durante el plazo de cinco años



Figura N°: 09

Del total de 120 encuestados a quienes se les realizó la pregunta si están satisfechos con las normas de Techo Propio, que es la de no hacer modificaciones en la vivienda durante el plazo de cinco años, el 98% respondió que No están satisfechos ya que ellos desean ampliar, modificar o poner un negocio en su vivienda y sólo el 2% restante indicó su satisfacción con la norma indicada.

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°: 10

¿Le gustaría que MIVIVIENDA modifique sus normas con respecto a Techo Propio en su modalidad adquisición de Vivienda Nueva?

Valoración	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	2	2,0	2,0	2,0
No	118	98,0	98,0	100,0
Total	120	100,0	100,0	

Le gustaría que MIVIVIENDA modifique sus normas con respecto a Techo Propio en su modalidad adquisición de Vivienda Nueva

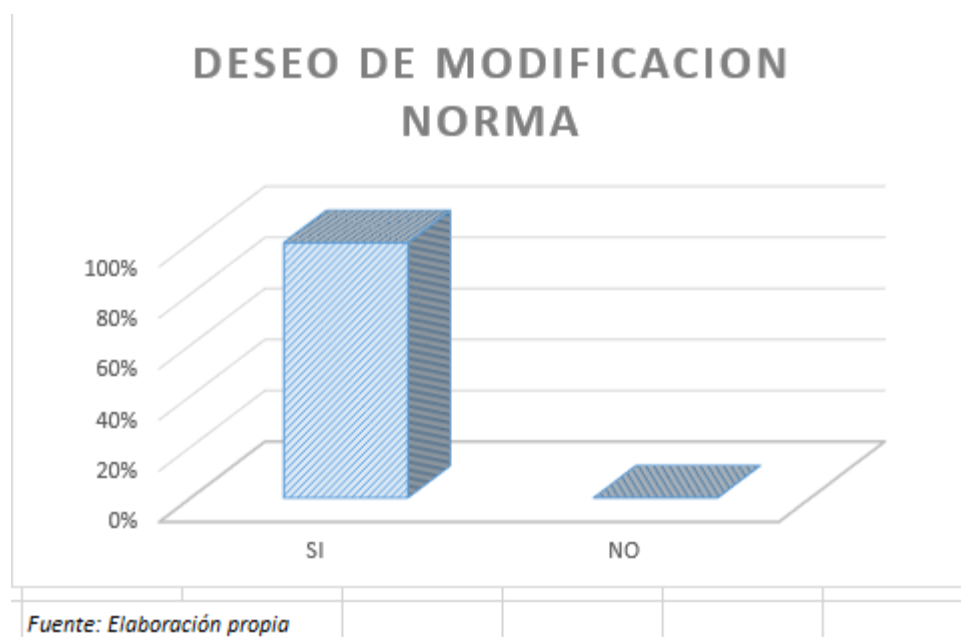


Figura N°: 10

Del total de 120 encuestados a quienes se les realizó la pregunta si les gustaría que MIVIVIENDA modifique sus normas con respecto a Techo Propio en su modalidad adquisición de Vivienda Nueva, el 98% de los encuestados respondieron que SI, demostrando su total desacuerdo con las normas de la R.M. y el 2% que NO

Fuente: Elaboración propia.

3.2.- Discusión de resultados:

El presente trabajo de investigación tuvo por objetivo analizar las variables referidas al Derecho de Propiedad y la vulneración de este derecho de carácter Constitucional por una norma subordinada a las leyes como es una Resolución Ministerial expedida por un Ministro integrante de Poder Ejecutivo, colisionando de esta manera con normas de jerarquía superior, para lo cual se efectuó la recolección de datos mediante la formulación de una encuesta anónima a los 120 posesionarios de las viviendas beneficiados con el Bono Familiar Habitacional, beneficio que es regulado por la R.M. 102-2012-VIVIENDA; siendo así, por ser una población pequeña se encuestó a los 120 posesionarios, obteniéndose que 74 de los encuestados representan el 62% al género masculino y el restante representan al género femenino de un total del 100%; a estas personas dentro de las interrogantes de la encuesta se les consultó por su ocupación laboral que desempeñan en su diario quehacer obteniéndose, que un 6% se desempeñan como empleados, un porcentaje mayor que es el 67% se desempeñan como jornaleros y el restante que es el 27% se desempeñan como comerciantes.

Como bien sabemos que el derecho de propiedad se encuentra definido en el artículo 923° del Código Civil, interpretándose que la propiedad es el derecho real por excelencia de poder jurídico que permite usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi), disponer (ius abutendi), y reivindicar (ius vericandi) un bien, en ese sentido el conjunto de atribuciones o facultades descritas delimitan el derecho real de la propiedad, como un derecho absoluto y exclusivo de la persona respecto de la cosa, y excluyente de un tercero. Conforme a la definición antes señalada se procedió a formular interrogantes relacionadas sobre el derecho de propiedad y sobre la variable de vulneración de la R.M. a normas superiores, a los adjudicatarios de la Urbanización MARVERDE, a quienes estuvo dirigida la encuesta, de tal manera que de un total de 120 encuestados el 28% indicó que la Constitución regula concretamente el Derecho de Propiedad en el Perú y el 72% señaló que no regula dicho derecho, entendiendo que la respuesta obtenida fue a mérito de que las personas encuestadas no tienen mucho conocimiento de normas, igual suerte corrió cuando se le consultó si la regulación del derecho de propiedad en el Código Civil Peruano es Constitucional, los encuestados respondieron un 42% que SI, mientras que el 58% restante respondieron que NO; el resultado a la pregunta si el

Código Civil Peruano establece el derecho de propiedad, el 57% respondió que el Código Civil si establece el derecho de propiedad, en tanto que el 43% indicaron que el derecho de propiedad no se encuentra establecido en el Código Civil Peruano; otro dato curioso obtenido en la encuesta realizada esta de que a la interrogante de que si nuestra sociedad está preparada para defender el derecho de propiedad regulado Constitucionalmente en nuestro país, respondieron el 72% NO, solo afirmativamente respondieron el 28%, lo cual demuestra que la población no conoce plenamente sus derechos y mucho menos las normas que lo regulan; una interrogante importante fue que si el derecho de propiedad era un derecho fundamental de todo peruano, a lo cual, los encuestados contestaron en un porcentaje del 37% NO y el 63% SI, lo cual también denota un tanto de desconocimiento de los derechos fundamentales que se tiene; del total de 120 encuestados a quienes se les realizó la pregunta si la Resolución Ministerial N° 102-2012-VIVIENDA vulnera el derecho de propiedad, el 94% de los encuestados, es decir casi la mayoría de estos respondieron que SI, mientras que solo el 6% restante de los encuestados respondió que la R.M. NO vulnera el derecho de propiedad, ello, porque se han informado que por el derecho de propiedad, están facultados de hacer uso, modificar, donar, enajenar y otros, con sus viviendas de las cuales son propietarios; en la pregunta sobre si los propietarios de las viviendas están satisfechos con las normas de Techo Propio, en el sentido de no hacer modificaciones en la vivienda durante el plazo de cinco años, el 98% respondió que no están satisfechos y sólo el 2% restante indicó su satisfacción con la norma indicada; finalmente a la pregunta sobre si les gustaría que MIVIVIENDA modifique sus normas con respecto a Techo Propio en su modalidad adquisición de Vivienda Nueva y ellos respondieron por unanimidad que se deben modificar dichas normas, las ultimas interrogantes fueron resultado de la necesidad de los propietarios de realizar alguna modificación en sus viviendas ya que cuentan con una carga familiar numerosa y algunos de ellos desean poner un negocio en su propiedad, pero la R.M. lo prohíbe.

IV.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

4.1.- Conclusiones:

Se ha demostrado que la R.M. N°102-2012-VIVIENDA afecta al derecho de propiedad

de los grupos familiares adjudicados por el Programa Techo Propio en la ciudad de Chao.

El artículo 26 de R.M. N° 102-2012-VIVIENDA, que señala las causales de la devolución del importe del BFH será exigido por el FMV al GFB, después de su desembolso, en los casos que en ella indica, es anticonstitucional.

El artículo 26 de R.M. N° 102-2012-VIVIENDA debe ser modificado por otra norma similar, caso contrario, los afectados tendrían expedito de hacer prevalecer su derecho de propietarios con las acciones que la ley le permite.

4.2.- Recomendaciones:

El problema de la vivienda en el Perú se debe solucionar desde un nivel más profundo con el desarrollo de políticas del Estado, toda vez que en nuestro país faltan 1,8 millones de viviendas para solucionar dicha necesidad, más aun cuando se debe tener en consideración de que el 70% de las viviendas son producto construcciones informales (sin orientación técnica y con materiales de baja calidad).

Está demostrado que no es suficiente la adjudicación de inmuebles a través del programa Techo Propio o Mi Vivienda, por parte del Estado se requiere una política agresiva de otorgamiento de viviendas a través de programas sociales, sobre todo dirigido a pobladores de la zona rural, y de esa manera no sobre poblar las ciudades y aumentar el problema del déficit habitacional.

Las viviendas sociales que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, debe contar con diseños especiales como para que habite un grupo familiar con numerosos integrantes, el sistema constructivo y material de construcción debe ser rediseñado y analizado, para proveer al beneficiario de las viviendas una manera de vivir acorde a la sociedad moderna.

Se requiere el compromiso de las altas autoridades del estado que fueron electos por la mayoría de peruanos, que conforman el grupo de familias de escasos recursos económicos, como una forma de retribución por la confianza depositada, para que de una u otra forma les sean retribuidos, con beneficios de viviendas, proyectos de agua y desagüe en las zonas urbanas y rurales.

- El Estado debe dar mayores facilidades a la inversión privada para la promoción de proyectos habitacionales, toda vez que muestren interés en desarrollar proyectos de

vivienda social, ya que muchas veces no encuentran el apoyo de los gobiernos locales a quienes los mismos funcionarios de Mi Vivienda o Techo propio, deben capacitar al personal de estas empresas y realizar un seguimiento a los procesos de aprobación y adjudicación de los proyectos con el fin de confirmar su correcto funcionamiento.

- Finalmente, paralelo al análisis de programas de vivienda se ha analizado la existencia de grupos familiares que tienen posesiones informales, que viven en extrema pobreza y donde se generan grupos antisociales, porque dichas posesiones al no formalizárseles tal vez a través de COFOPRI no tienen posibilidad ni de acudir a entidades crediticias para solicitar préstamos bancarios, con el fin de mejorar sus viviendas, por lo tanto la entidad autorizada debe crear cuerpos normativos que regule los procedimientos para la formalización de las posesiones informales en nuestro país.

REFERENCIAS:

- Cabot, D. (30 de Marzo de 2018). Crisis habitacional: uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda. *La Nación*, pág. 01. Obtenido de <https://www.lanacion.com.ar/2121533-crisis-habitacional-uno-de-cada-tres-hogares->
- Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. 27 - 47.
- Capella, F. (28 de Julio de 2018). *Wikipedia* . Obtenido de Derecho de Propiedad: <https://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad>
- Cartaya, R. (13 de Julio de 2017). *Martí*. Obtenido de Más de 2,6 millones de cubanos afectados por la falta de viviendas: <https://www.martinoticias.com/a/espinal-descendente-de...vivienda.../148947.html>
- Choque Calderón, J. (2017). *Análisis del comportamiento del Programa Nuevo*. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Obtenido de https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/.../PINTO_GK.pdf
- Collantes Montero, J. F. (14 de Noviembre de 2014). *Cuestiones sociales*. Obtenido de La problemática de la vivienda en el Perú: <https://cuestionessociales.wordpress.com/.../la-problematica-de-la-vivienda-en-el-peru/>
- Construcción y Saneamiento, M. d. (2011-2016). *Intervenciones de los principales programas del MVCS en la Región La Libertad*. La Libertad. MVCS.
- Cuadros Abanto, R. (2012). *Análisis de vulnerabilidad de la población Provincia de Trujillo*. Trujillo: SIAL.

- Doria Orozco, T. (2018). *El derecho a la vivienda digna, y su categoría como derecho fundamental en Colombia*. Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia. Obtenido de <https://www.ucc.edu.co/...derecho.../el-derecho-a-la-vivienda-digna-y-su-categoria-co>
- Gonzales del Castillo Yanes, L. E. (2016). *Tesis*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid. Obtenido de 01-Tesis Luis Eduardo Gonzalez del Castillo ... - E-Prints Complutense: <https://eprints.ucm.es/37755/1/T37245.pdf>
- León Walras, M. (2008). Teoría de la Propiedad. *Revista de Economía Institucional*, 345-176. Obtenido de <https://www.economiainstitucional.com/pdf/No18/lwalras18.pdf>
- Mejía Escalante, M. (2016). *La vivienda digna y la vivienda adecuada*. Sao Paulo-Brasil: Revista Javeriana. Obtenido de revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/17904/14087
- Meza Parra, S. K. (2016). *La vivienda social en el Perú*. Barcelona: UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA. Obtenido de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/.../MEZA_TESIS_MASTER.pdf
- Mivivienda, F. (2018). *Techo Propio*. Lima: Programas Fondo Mivienda.
- Morales Tejada , K. C. (2017). *El Derecho a la Vivienda digna y su aplicación en el Perú*. Arequipa: Universidad Católica San Pablo.
- Ocampo Rujel, N. C. (2015). Asociación entre hacinamiento en viviendas y casos de peste sospechosos en un distrito de La Libertad. *SciELO Analytics*.
- Páramo, A. (03 de Julio de 2016). Falta de vivienda provoca migración y caos. *Excelsior*, pág. 01. Obtenido de <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/07/03/1102649>
- Perú, C. (2017). Déficit habitacional, un problema persistente. *Semanario*, 01. Obtenido de <https://www.comexperu.org.pe/articulo/deficit-habitacional-un-problema-persistente>
- Rodolfo Santa María, B. (2016). *Limitado acceso a la vivienda en el Perú*. Piura: Universidad de Piura.
- Valles Acosta, Y. (2015). *Regularización y derecho a la vivienda: Un caso del área metropolitana de Monterrey*. México. Obtenido de www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187
- Vilca Chunga, J. L. (2013). *Planeamiento Estratégico para el Sector Construcción del*. La Libertad: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Wikimedia, F. (18 de Enero de 2018). *Teoría de la propiedad-trabajo*. Obtenido de La Enciclopedia Libre: https://es.wikipedia.org/wiki/Teoría_de_la_propiedad-trabajo
- Yglesias, A. J. (2016). *Propiedad privada y derecho a la vivienda (desde el Derecho Civil)*. Uruguay: Facultad de Derecho. Universidad de la República de Uruguay. Obtenido de <https://www.fder.edu.uy/node/155>

ANEXOS:

ANEXOS 1:

**ENCUESTA REALIZADA A LOS POBLADORES DE LA EMPRESA
CONSTRUCTORA “DESARROLLO INMOBILIARIO MARVERDE S.A.C.”**

Dirigida: Adjudicatarios de viviendas con ayuda del Bono Familiar Habitacional

El presente cuestionario tiene la finalidad de recoger información veraz, para los fines de la investigación académica denominada **“EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU VULNERACION POR LA R.M. N° 102-2012-VIVIENDA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO EN EL DISTRITO DE CHAO-2017”**.

Se le agradece de antemano su participación, y a la vez, se le informa para su tranquilidad que el presente cuestionario de estricta confidencialidad, ya que busca recoger datos objetivos que ayuden a cumplir el fin de la investigación.

I.- Datos Generales:

1.- SEXO:

Femenino

Masculino

2.- OCUPACIÓN:

Empleado

Comerciante

Jornalero

SÍRVASE MARCAR CON UNA ASPA (X) LA RESPUESTA CORRECTA QUE USTED CONSIDERE.

II.- Interrogantes:

3.- ¿La Constitución del Perú regula concretamente el Derecho de Propiedad?

Si ()

No ()

4.- ¿La regulación del derecho de propiedad en el Código Civil Peruano es Constitucional?.

Si ()

No ()

5.- ¿El código civil establece el derecho de propiedad?.

Si ()

No ()

6.- ¿Nuestra sociedad está preparada para defender el derecho de propiedad regulado Constitucionalmente?.

Si ()

No ()

7.- ¿El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de todo peruano?.

Si ()

No ()

8.- ¿La Resolución Ministerial N°. 102-2012-VIVIENDA vulnera el Derecho de Propiedad?

Si ()

No ()

9.- ¿Está satisfecho con las normas de Techo Propio que es la de no hacer modificaciones en la vivienda durante el plazo de cinco años?

SI ()

NO ()

10.- ¿Le gustaría que Mi Vivienda modifique sus normas con respecto a Techo Propio en su modalidad adquisición de Vivienda Nueva?

Si ()

No ()



PRIMER PISO



ELEVACIÓN

VIVIENDA MODELO 02
 A.T. 32.50m²
 A.L. 62.50m²



PRIMER PISO



ELEVACIÓN



SEGUNDO PISO

VIVIENDA MODELO 04
 A.T. Primer piso: 42.00m²
 A.T. segundo piso: 42.00m²
 A.L. 126.00m²

ANEXO 4:

MATERIAL DE CONSTRUCCION EMPLEADO EN LAS DIVISIONES DEL INMUEBLE A SER ENTREGA A LOS ADJUDICATARIOS

RUBROS	SALA COMEDOR	DORMITORIOS	BAÑOS	COCINA
PISOS	CEMENTO PULIDO	CEMENTO PULIDO	CERAMICA	CEMENTO PULIDO
MUROS	PINTURA LATEX BLANCO	PINTURA LATEX BLANCO	PINTURA LATEX BLANCO	PINTURA LATEX BLANCO
TECHOS	PINTURA TEMPLE BLANCO	PINTURA TEMPLE BLANCO	PINTURA TEMPLE BLANCO	PINTURA TEMPLE BLANCO
ZOCALOS	-----	-----	CERAMICA BLANCA	-----
CONTRAZOCALOS	-----	-----	CERAMICA BLANCA	-----
PUERTAS	CONTRAPLACADA MADERA	CONTRAPLACADA MADERA	CONTRAPLACADA MADERA	CONTRAPLACADA MADERA
VENTANAS	ALUMINIO COLOR PLATEADO	ALUMINIO COLOR PLATEADO	ALUMINIO COLOR PLATEADO	ALUMINIO COLOR PLATEADO
APARATOS SANITARIOS	-----	-----	LOZA VITRIFICADA BLANCA	-----

ANEXO 5:

INFORMACION AL CLIENTE SOBRE EL PROGRAMA “TECHO PROPIO”

Estimado,

A continuación envío la información del proyecto.

*Adjunto el plano de la primera fase (698 viviendas), donde podrás visualizar las ubicaciones de los tipos de viviendas clasificadas por colores y números de habitaciones (U2, U3, U4) el número corresponde al número de habitaciones de la vivienda. (Ver leyenda en la parte inferior izquierda del plano de la primera fase).

VIVIENDAS DE UN PISO:

Un dormitorio U1: área lote = 62.5m²; área construida 25m²

Dos dormitorios U2: área lote = 62.5m²; área construida 32.5m²

VIVIENDAS DE DOS PISOS:

Tres dormitorios U3: área lote = 90m²; área construida 60m² (30m² primer piso y 30m²

segundo piso).

Cuatro dormitorios U4: área lote = 126m²; área construida 42m² (42m² primer piso y 42m² segundo piso).

*Los 4 tipos de viviendas son de concreto armado y tienen una base estructural para 2 pisos.

*La vivienda U1 y U2 (un piso) se entregarán con planos para el segundo piso.

Las entregas de las primeras viviendas se tiene prevista para Setiembre 2016 (mitad de la primera Fase) y la otra mitad Abril 2017.

Entonces, según lo anterior te mando el valor de cada tipo de vivienda.

Así mismo, recordarte que estas viviendas califican y aplican para el bono de Techo Propio (s/.33,200) y Mi Vivienda (s/.14,000 en U4):

APLICANDO EL BONO:

U1:

S/.40500 (VALOR VIVIENDA) – S/.33,2000 (BONO TECHO PROPIO) = S/.7,300
(VALOR FINAL VIVIENDA)

U2:

S/.48,900 (VALOR VIVIENDA) – S/.33,200 (BONO TECHO PROPIO) = S/.15,700
(VALOR FINAL VIVIENDA)

U3:

S/.70,100 (VALOR VIVIENDA) – S/.33,200 (BONO TECHO PROPIO)) = S/.36,900
(VALOR FINAL VIVIENDA)

U4:

S/.98,500 (VALOR VIVIENDA) – S/.14,000 (BONO MIVIVIENDA) – S/.9,850 (10% INICIAL) = S/.74,650 (VALOR FINAL VIVIENDA)

*En U1, U2 y U3 el valor final de la vivienda puede ser pagado al contado o financiado.

*En U4 el valor final de la vivienda necesariamente deberá ser financiado.

De no cumplir con algún requisito no quiere decir que no puede acceder a la vivienda, significa solo que NO se podrán aplicar los bonos. Es decir, para adquirir la vivienda se procedería de la siguiente manera:

30% inicial (en cuotas hasta antes de la entrega de la vivienda) y 70% financiado (para cualquiera de las viviendas).

Según el simulador de cuotas, éstas oscilarían para cada vivienda entre:

U2:

5 AÑOS = S/. 230 mensuales

*Cuotas son únicamente referenciales calculadas al 14%, varían depende de la tasa interés de entidad financiera a trabajar.

*Recuerda que a más inicial, reduce el monto a financiar por ende las cuotas también serían menores.

LOS REQUISITOS PARA ACCEDER A LOS BONOS SON:

REQUISITOS TECHO PROPIO:

- Grupo familiar conformado por jefe de familia, esposa o conviviente, hijos, hermanos, padres y abuelos.

- Ingreso neto familiar mensual de los declarados en grupo familiar menor a 3,626.

- No haber recibido apoyo habitacional del estado con anterioridad.
- Cuota inicial mínima del 3% del valor de la vivienda en caso se financie.
- Plazo de financiamiento de 5 a 15 años.
- El solicitante, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad no deben ser propietarios de otra vivienda o terreno a nivel nacional.

REQUISITOS MI VIVIENDA:

- Cuota inicial mínima del 10% y máxima del 30% del valor de la vivienda.
- Plazo de financiamiento de 10 a 20 años.
- No haber recibido apoyo habitacional del estado con anterioridad.
- El solicitante, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad no deben ser propietarios de otra vivienda o terreno a nivel nacional

Cualquier duda o consulta, quedo atenta a través de este medio o llamando a mis teléfonos que dejo a continuación.

Saludos.

Numero Personal: #966656436 Horarios de Atención: Lunes a Viernes de 09:00 am a 06:00 pm /Sábados y Domingos de 10:00 am a 06:00 pm

ANEXO 6:

TOMAS FOTOGRÁFICAS CUANDO LOS FUNCIONARIOS DE LA EMPRESA “MARVERDE”, EFECTÚAN LA ENTREGA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD EN LA FECHA DEL 21 DE JULIO DEL 2018



ANEXO 6:

DESDE AHORA FONDO MIVIVIENDA SOLO DARÁ BONO A VIVIENDAS DE MENOS DE S/ 153,900

Publicación de fecha lunes 27 de marzo del 2017, aparecida en la pag. Web de RPP Noticias.

Redactándose:

“El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV S.A.) anunció que los subsidios para los créditos hipotecarios, están garantizados para este año, lo cual permitirá que miles de familias puedan acceder a la vivienda propia.

Para dicho fin el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento transfirió a la empresa del Estado s/. 88.8 millones para la ejecución del Bono del Buen Pagador (BBP) que ayuda a aumentar la cuota inicial.

“Gracias a estos recursos se garantizan las colocaciones para los segmentos medio y medio bajo de la población con capacidad de ahorro”, afirmó Rodolfo Chávez, Gerente General (e) del FMV S.A.

Cabe precisar que la meta institucional para este año es atender 18,000 créditos MIVIVIENDA a la que se suman 15,000 viviendas bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva del programa Techo Propia.

Refirió que el otorgamiento del BBP para los rangos de viviendas de s/.81,000 (20 UIT) hasta s/.153,900 (38 UIT), que entra en vigencia el primero de abril, tendrá un alto impacto en las colocaciones del Fondo para el presente ejercicio.

En ese sentido espera que las empresas inmobiliarias se adecúen a estos nuevos parámetros, y se incremente la oferta de viviendas en los nuevos rangos del BBP siguiendo la realidad demográfica efectiva de la población.

“Estas acciones ratifican el compromiso de la institución como principal articulador y promotor del mercado que no solo se ciñe a la obtención de una vivienda por parte de las familias, sino tiene como objetivo primordial mejorar la calidad de vida de los peruanos”, remarcó.

Finalmente reitero que viene trabajando con nuevas instituciones financieras, con el fin de que incorporen a su portafolio los productos MIVIVIENDA, “Para abril se incorporarán cuatro microfinancieras para empezar a colocar los productos MIVIVIENDA” dijo.

LUNES 27 DE MARZO DEL 2017

NUEVO SOL, SOCIALES, 10, MEDIDAS: 24,5 CM X 5,5 CM

Aseguran beneficio de Bono del Buen Pagador

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV S.A.) anunció que los subsidios para los créditos hipotecarios están garantizados para este año, lo cual permitirá que miles de familias puedan acceder a la vivienda propia. Para dicho fin, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento transfirió a la empresa del Estado S/ 88.8 millones para la ejecución del Bono del Buen Pagador (BBP) que ayuda a aumentar la cuota inicial. “Gracias a estos recursos se garantizan las colocaciones crediticias para los segmentos medio y medio bajo de la población con capacidad de ahorro”, afirmó Rodolfo Chávez, Gerente General (e) del FMV S.A. Cabe precisar que la meta institucional para este año es atender 18,000 créditos MIVIVIENDA, a la que se suman 15,000 viviendas bajo la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva del programa Techo Propio. Refirió que el otorgamiento del BBP para los rangos de viviendas de S/ 81,000 (20 UIT) hasta S/ 153,900 (38 UIT), que entra en vigencia el primero de abril, tendrá un alto impacto en las colocaciones del Fondo para el presente ejercicio. En sentido espera que las empresas inmobiliarias se adecúen a estos nuevos parámetros, y se incremente la oferta de viviendas en los nuevos rangos del BBP siguiendo la realidad demográfica del país y la demanda efectiva de la población. “Estas acciones ratifican el compromiso de la institución como principal articulador y promotor del mercado que no solo se ciñe a la obtención de una vivienda por parte de las familias, sino tiene como objetivo primordial mejorar la calidad de vida de los peruanos”, remarcó. Finalmente reitero que vienen trabajando con nuevas instituciones financieras, con el fin de que incorporen a su portafolio los productos MIVIVIENDA. “Para abril se incorporarán cuatro microfinancieras para empezar a colocar los productos MIVIVIENDA”, dijo.

ANEXO 7:

NUEVO CREDITO MIVIVIENDA

The infographic features the 'Nuevo Crédito Mivivienda' logo on the left, which includes a stylized house icon. A green arrow points from the logo to a box on the right titled 'FINANCIA VIVIENDAS'. This box contains the text 'Desde S/ 56,700' and 'hasta S/ 405,000'. Below this, a green-bordered box titled 'REQUISITOS:' lists five conditions for the loan.

FINANCIA VIVIENDAS
Desde S/ 56,700
hasta S/ 405,000

REQUISITOS:

- Ser mayor de edad. (Independientemente del estado civil).
- Ser calificado por una Entidad Financiera a través de la cual te prestaremos lo que necesitas.
- El Fondo Mivivienda te podrá financiar como máximo dos veces, para ello no deberás tener ningún crédito pendiente de pago con el FMV este requisito aplica a tu cónyuge o conviviente legalmente reconocido. Cabe mencionar que solo uno de los créditos podrá contar con atributos o subsidios (en el caso del Bono Mivivienda Sostenible aplicará lo indicado en su Reglamento) adicionales.
- No ser propietario o copropietario de otra vivienda a nivel nacional este requisito también aplica a tu cónyuge, conviviente legalmente reconocido, o tus hijos menores de edad.
- Debes contar con una cuota inicial mínima del 10% del valor de la vivienda que vas a comprar.

ANEXO 8:

PROYECTO MARVERDE: CONSTRUIRÁN MÁS DE 15 MIL VIVIENDAS

DIARIO: LA REPUBLICA, Pág., “Economía”

FECHA DE REDACCION: 27 Jun 2015 |

“La Libertad. Ante el desarrollo del sector agroindustrial, el cual se verá fortalecido con la ejecución de la III Etapa del Proyecto Especial Chavimochic, en donde la oferta laboral será creciente, aparece el proyecto inmobiliario “Mar Verde”, que ofrecerá a los trabajadores de la agroindustria y público en general la oportunidad de acceder a una vivienda digna y segura. El proyecto pertenece a la empresa Comunitar del grupo D&C, al cual también forma parte Camposol S.A., y se encuentra ubicado en la carretera Panamericana Norte km 497, distrito de Chao, provincia de Virú. Comprende la construcción de casas, las cuales podrán ser adquiridas a través de Techo Propio y MiVivienda. Todo el proyecto comprende 15,352 casas.



El sueño de la casa propia