

VIVIENDA PROGRESIVA

Caracterización y línea de base: Versión resumida



Julio 2023

Organizaciones aliadas:

Facilitador:

Vivienda Progresiva

Caracterización y línea de base: Versión resumida

SWISSCONTACT

Cecilia Rivera del Piélago

Directora país Swisscontact Perú

Rosa Galeano

Coordinadora del proyecto Vivienda Progresiva

Elaborado por:

**Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo
Urbano y Regional - CENAC**

Jorge Enrique Torres Ramírez

Director Ejecutivo

Elizabeth Pérez Pérez

Coordinadora de Proyectos

Diseño y diagramación: Lyon Branding

Fotografías: Banco de imágenes de Swisscontact

Este estudio fue elaborado en el marco del proyecto Vivienda Progresiva, que es una iniciativa de la Fundación Hilti, y surge como una solución frente a la construcción progresiva. El proyecto es facilitado por la Fundación Suiza para el Desarrollo Técnico-Swisscontact en alianza con Hábitat para la Humanidad y su Centro Terwilliger para la Innovación, CENAC, TECHO y Miyamoto.

ÍNDICE

Presentación	5
1. Antecedentes	7
2. Marco conceptual	10
3. Zona de intervención	12
4. Procedimiento metodológico	15
5. Contexto nacional	16
6. Contexto local distrital	19
7. Información estadística de contexto. Zona de intervención	21
7.1 Caracterización de las viviendas: Ocupación	21
7.2 Caracterización de las viviendas: Tipología	22
7.3 Caracterización de las viviendas: Materiales	23
7.4 Caracterización de los hogares: energía e internet	24
7.5 Caracterización de la población: sexo, edad y residencia	25
7.6 Caracterización de la población: educación	26
7.7 Caracterización de la población: empleo y ocupación	27
8. Matriz de la línea de base	30
8.1 Intervención: Tecnologías, productos y servicios innovadores, sostenibles y asequibles	31
8.2 Intervención: Mejor acceso a los mecanismos de financiación	33
8.3 Intervención: Prácticas y capacidades de construcción progresiva mejoradas	35
8.4 Intervención: Políticas y normativas favorables y mayores inversiones públicas	39



Foto: Swisscontact

El Proyecto Vivienda Progresiva-VIPRO es una iniciativa impulsada por Fundación Hilti y ha sido encargada a Swisscontact como entidad facilitadora. Se desarrolla de manera articulada con un conjunto de organizaciones de alta experiencia a nivel internacional (Miyamoto International, Techo, Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda, ONU Hábitat y Cenac), con el objetivo es identificar y poner a disposición soluciones innovadoras que permitan que las familias introduzcan mejoras en sus viviendas, que han sido construidas de manera progresiva y suelen incorporar en este proceso errores constructivos que ponen en riesgo tanto la salud como la seguridad de las familias. En su fase piloto, el proyecto centraliza sus acciones en el distrito de Villa María del Triunfo, en Lima, Perú.

VIPRO aborda de manera integral cuatro desafíos interconectados que obstaculizan el acceso a viviendas seguras y habitables, así como la valorización de las propiedades. Estos desafíos se reflejan en la búsqueda de opciones de financiación más accesibles, la mejora de las prácticas constructivas, la introducción de tecnologías, productos y servicios innovadores y sostenibles, y la promoción de políticas que fomenten las inversiones públicas. El proyecto se basa en un enfoque sistémico que busca la participación de los actores del mercado, con la expectativa de que adoptarán, adaptarán y expandirán soluciones y procesos para abordar estos desafíos.

Como punto de partida de esta ambiciosa iniciativa, se ha desarrollado una caracterización y línea de base para la zona de intervención, que comprende el área urbana del Distrito Villa María del Triunfo, Lima, en las zonas administrativas de Tablada de Lurín y el sector Elsa Carrera en Nuevo Milenio.

El estudio, realizado por el Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional -Cenac profundiza en las condiciones iniciales de los actores involucrados en el problema central que la intervención busca resolver en este territorio. Esta información servirá como punto de referencia fundamental para evaluar el impacto y el éxito del proyecto a lo largo del tiempo.

Cecilia Rivera

DIRECTORA PAÍS DE SWISSCONTACT PERÚ



Mirador, A.H. Elsa Carrera. VMT. Foto: Swisscontact

01

Antecedentes

El proyecto VIPRO tiene como objetivo mejorar la oferta y el acceso a servicios, productos y tecnologías adecuados para el desarrollo progresivo de las viviendas informales.

América Latina y el Caribe es la región en desarrollo más urbanizada del planeta. Más del 80 % de su población vive en ciudades en constante crecimiento, que registran medio millón de nuevos residentes cada mes; mientras tanto, 120 millones de personas viven en asentamientos informales (Cepal, 2018). La rápida urbanización combinada con una transición demográfica que llevó a las personas a alejarse de las zonas rurales hacia ciudades más grandes condujo a la construcción informal en muchos países de América Latina. Dentro de esta informalidad, la construcción progresiva ha sido identificada como la forma más utilizada para que las familias adapten sus condiciones de vivienda a las características cambiantes de sus hogares. Por un lado, puede llevar a las familias a construir en lugares peligrosos, sin criterios técnicos y con materiales inadecuados que los hacen vulnerables, impidiendo su acceso a un entorno urbano equitativo. Por otro lado, este sistema tiene un importante dinamismo económico debido al alto consumo de materiales de construcción y porque estas viviendas representan el principal activo de las familias. Los nuevos materiales, modelos de construcción y herramientas tecnológicas podrían impactar significativamente a las familias que viven en viviendas de construcción progresiva.

El proyecto VIPRO tiene como objetivo mejorar la oferta y el acceso a servicios, productos y tecnologías adecuados para el desarrollo progresivo de las viviendas informales.

El proyecto Vivienda Progresiva, iniciativa de la Fundación Hilti, tiene como objetivo la mejora de la oferta y el acceso a servicios, productos y tecnologías adecuados que permitan a las familias disponer de mejores condiciones para reducir errores constructivos generados durante el desarrollo progresivo de sus viviendas. Por lo cual se centra en cuatro grandes cuellos de botella interconectados que impiden a las familias vivir en viviendas más seguras y habitables y poner valor a sus propiedades, a través de los siguientes resultados esperados:

1. Un mejor acceso al financiamiento de la vivienda.
2. Mejorar las prácticas constructivas.
3. Introducir tecnologías, productos y servicios innovadores, sostenibles y asequibles.
4. Políticas propicias para aumentar las inversiones públicas.

La estrategia se basa en el enfoque sistémico, por lo cual se espera que los actores del mercado (el ecosistema) adoptarán, adaptarán y escalarán soluciones y procesos para la búsqueda de soluciones. Con este propósito, el Cenac ha desarrollado la línea de base para la zona de intervención definida, esto es, el área urbana del Distrito Villa María del Triunfo (VMT), Lima, en la zona administrativa Tablada de Lurín y el sector Elsa Carrera de la zona administrativa Nuevo Milenio.



Viviendas en el sector 4 de Tablada de Lurín, VMT. Foto: Swisscontact

02

Marco conceptual

Una línea de base es un análisis que describe y explora las condiciones iniciales de los actores vinculados al problema central que la intervención pretende atender en un determinado territorio.

- La **línea de base (LB)** es un análisis que describe y explora las condiciones iniciales de los actores vinculados al problema central que la intervención pretende atender en un determinado territorio, poniendo énfasis en la población que recibe el bien o servicio. El análisis se realiza antes o al inicio de una intervención.
- En ese sentido, es importante que el estudio de línea de base recoja de la forma más veraz posible todos los atributos de importancia que expliquen la situación inicial de la población, así como el cambio que se espera en ella después de que el proyecto se haya iniciado.
- El estudio de línea de base ayuda a dar respuesta a las siguientes preguntas fundamentales:

¿Cuál es la situación inicial de la población que va a recibir la intervención?

¿Qué se debe medir al realizar el monitoreo y la evaluación de la intervención?

¿Cuánto se ha avanzado en la consecución de las metas de intervención?



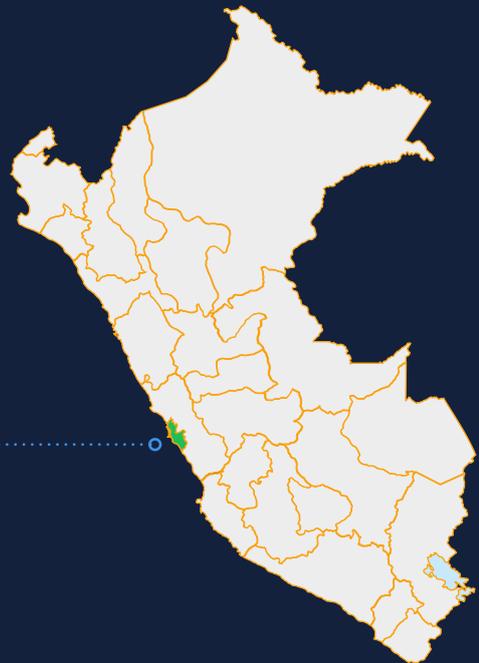
VMT. Foto: Swisscontact

03

Zona de intervención

 Composición administrativa de la provincia de Lima

 Localización de la provincia de Lima en el país



 Distrito Villa María del Triunfo

Tablada de Lurín

Nuevo Milenio



La municipalidad de Villa María del Triunfo subdivide el territorio en siete (7) zonas.

El INEI desagrega la información a nivel de 8018 manzanas (3948 con registro de población) y 88 zonas censales.

Aplicación de criterios VIPRO al interior de VMT





04

Procedimiento metodológico



05

Contexto nacional¹

PRODUCCIÓN INFORMAL DE VIVIENDA



La convergencia de dos factores explican en gran parte la expansión descontrolada de la superficie urbana: la informalidad urbana generada por el déficit habitacional y la especulación en el valor del suelo.



La atención del Estado a la población de menores recursos económicos se limita a un 4 % de la producción anual con alrededor de 5 mil unidades mediante el programa Techo Propio.



El 66 % de la producción anual de viviendas es informal. De estas, a su vez, el 40 % son viviendas que cumplen con estándares mínimos y 60 % son viviendas informales inadecuadas.



El costo total de una vivienda informal llega a un equivalente al 140 % de la realizada formalmente.

¹ Tomado de: Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 - PLANMET 2040. Instrumento de gestión, orientador del desarrollo urbano de la provincia de Lima.

POLÍTICA URBANA Y HABITACIONAL



Ausencia en el Perú de una política urbana desde la década de 1990 que ha sido suplida por programas destinados a formalizar la vivienda autoproducida por la población.



La ausencia de articulación en la política y el sistema de producción de vivienda incentiva el crecimiento y la expansión desordenada de las ciudades peruanas, muchas veces alimentada por las consecuencias no deseadas que generan los programas de titulación.

PLANIFICACIÓN URBANA



La ausencia de mecanismos reguladores -del suelo- ha dejado espacio a la especulación en el valor del suelo. El desarrollo de una obra pública genera un incremento en el valor de los suelos aledaños, que es internalizado por los propietarios de dichos suelos.



Contrario a cualquier entendimiento de la relación entre planificación y gestión urbana, la normatividad peruana permite que se modifiquen los parámetros de edificabilidad sin la elaboración de planes urbanos y a solicitud del interesado.



El descontrol de los aspectos urbanos es paralelo al aumento del patrimonio privado en base a la especulación del suelo y al crecimiento de los barrios precarios en la periferia.



La población ha entendido que la producción de su ciudad y su vivienda corre por su propia cuenta y demanda al gobierno lo indispensable: agua y títulos de propiedad.



Viviendas construcción progresiva en el sector 4 de Tablada de Lurín, VMT. Foto: Swisscontact

06

Condiciones del suelo en la zona sur²

- Los suelos inadecuados que se generan por depósitos eólicos, se encuentran en su mayoría en la zona sur de Lima, incluido Villa María del Triunfo.
- Las pendientes y las condiciones agrestes de las quebradas desde Carabaylo pasando por San Juan de Lurigancho hasta Villa María del Triunfo configuran condiciones de alto riesgo por la caída de rocas, así como por las condiciones de ocupación inadecuadas.
- En las laderas inestables de los principales ríos existe un alto peligro y es donde se registran el mayor número de eventos geológicos. VMT registra una alta superficie con un nivel de riesgo alto debido a 4 factores:
 - a. Mayor altitud y por tanto mayor susceptibilidad a movimientos en masa.
 - b. Menor nivel socioeconómico.
 - c. Baja calidad constructiva de viviendas.
 - d. Alta densidad poblacional.

2 Ídem.



07

Información estadística de la zona de intervención



7.1

CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS: OCUPACIÓN

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Ocupada, con personas presentes	3210	9278	81 333	93 821
Ocupada, con personas ausentes	235	425	3790	4450
Ocupada, de uso ocasional	270	372	3333	3975
Desocupada	207	350	5409	5966
Total	3922	10 425	93 865	108 212



VMT. Foto: Swisscontact

7.2 CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS: TIPOLOGÍA

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Tipo de vivienda				
Casa independiente	3136	8859	76 823	88 818
Departamento en edificio	38	265	2660	2963
Otro tipo	36	154	1850	2040
Forma de tenencia				
Propia con título de propiedad	2223	5788	41 936	49 947
Propia sin título de propiedad	493	1644	25 540	27 677
Alquilada	338	986	7557	8881
Cedida	154	843	6212	7209
Otra forma	2	17	88	107
Número de hogares en la vivienda				
Un hogar	3056	8089	73 220	84 365
Más de un hogar	154	1189	8113	9456
Total	3210	9278	81 333	93 821

7.3

CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS: MATERIALES

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Material de paredes				
Ladrillo o bloque de cemento	2188	8248	57 936	68 372
Madera (pona, tornillo, etc.)	694	655	13 619	14 968
Triplay / calamina / estera	297	282	8816	9395
Otro tipo	31	93	962	1086
Material de pisos				
Cemento	2339	6.923	52 725	61 987
Losetas, terrazos, cerámicos o similares	307	1.598	16 180	18 085
Tierra	439	400	9261	10 100
Otro tipo	125	355	3147	3627
Material de techo				
Concreto armado	1445	5512	42 268	49 225
Planchas de calamina, fibra de cemento o similares	1517	3260	34 069	38 846
Otro tipo	248	506	4996	5750
Total	3210	9278	81 333	93 821



VMT. Foto: Swisscontact

7.4

Caracterización de los hogares: energía e internet

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Hogares				
Número	3364	10 467	89 446	103 277
Porcentaje (%)	3.3 %	10.1 %	86.6	100 %
Energía o combustible para cocinar (hogares que cocinan)				
Gas	3249	10 150	85 810	99 209
Electricidad o combustible contaminante	85	150	2.143	2378
Hogares con conexión a internet				
Sí	919	4079	30 760	35 758
No	2445	6388	58 686	67 519

75

Caracterización de la población: sexo, edad y residencia

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Sexo				
Hombre	6512	20 758	167 952	195 222
Mujer	6754	21 474	174 983	203 211
Ciclo de vida (años)				
Primera infancia (0-5)	1270	3901	32 368	37 539
Niñez (6-11)	1433	4023	34 084	39 540
Adolescencia (12-17)	1410	4099	33 249	38 758
Jóvenes (18-29 años)	3252	8539	72 578	84 369
Adultos/as jóvenes (30-44)	2952	10 436	80 806	94 194
Adultos/as (45-59)	2168	6419	53 322	61 909
Adultos/as mayores (60 a más)	781	4815	36 528	42 124
Lugar de residencia				
Aún no había nacido	1049	3222	26 851	31 122
Sí vivía en este distrito	10 948	35 638	280 515	327 101
No vivía en este distrito	1269	3372	35 569	40 210
Total	13 266	42 232	342 935	398 433

7.6

Caracterización de la población: educación

Característica (población de 3 años a más de edad)	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Sabe leer y escribir				
Sí	11 674	37 395	302 673	351 742
No	980	2963	25 023	28 966
Último nivel aprobado				
Sin nivel	398	1315	10 968	12 681
Inicial	687	2093	17 209	19 989
Primaria	2845	8021	68 413	79 279
Secundaria	6143	18 221	144 925	169 289
Básica especial	53	151	1076	1280
Superior no universitaria incompleta	787	2683	21 763	25 233
Superior no universitaria completa	786	3581	27 771	32 138
Superior universitaria incompleta	485	2073	16 462	19 020
Superior universitaria completa	445	2059	17 535	20 039
Maestría / Doctorado	25	161	1574	1760
Total	12 654	40 358	327 696	380 708



VMT. Foto: Swisscontact

7.7

Caracterización de la población: empleo y ocupación

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Población total (PT)	13 266	42 232	342 935	398 433
Población en edad de trabajar (PET)	9862	32 211	259 605	301 678
Población económicamente activa (PEA)	9439	29 073	233 810	272 322
Población ocupada (PO)	6414	20 175	162 357	188 946
PO/PEA	68.0%	69.4%	69.4%	69.4%

Ocupación	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Trabajadores de los servicios y vendedores de comercios y mercados	1646	5139	40 520	47 305
Ocupaciones elementales	1346	3415	32 987	37 748
Trabajadores de la construcción, edificación, productos artesanales, electricidad y las telecomunicaciones	1642	4294	30 263	36 199
Operadores de maquinaria industrial, ensambladores y conductores de transporte	698	2275	17 491	20 464
Profesionales técnicos	398	1895	14 885	17 178
Jefes y empleados administrativos	415	1684	13 315	15 414
Profesionales científicos e intelectuales	222	1248	10 951	12 421
Ocupaciones militares y policiales	27	126	1156	1309
Agricultores y trabajadores calificados agropecuarios, forestales y pesqueros	16	53	515	584
Miembros del Poder Ejecutivo, Legislativo, Judicial y personal directivo de la administración pública y privada	4	46	274	324

Característica	Nuevo Milenio	Tablada de Lurín	Resto del distrito	Total
Empleado(a)	1970	7288	61 322	70 580
Trabajador(a) independiente o por cuenta propia	2149	6952	52 984	62 085
Obrero(a)	1520	3680	32 086	37 286
Trabajador(a) del hogar	363	811	7037	8211
Empleador(a) o patrono(a)	258	972	5740	6970
Trabajador(a) en negocio de un familiar	154	472	3188	3814



08

Matriz de la línea de base

Variables e indicadores de la línea de base

Las variables constituyen la base o punto de partida para hacerle seguimiento al cumplimiento de los objetivos del proyecto **Vivienda Progresiva**.

INTERVENCIONES



INTERVENCIÓN

Tecnologías, productos y servicios innovadores, sostenibles y asequibles



INTERVENCIÓN

Mejor acceso a los mecanismos de financiación



INTERVENCIÓN

Prácticas y capacidades de construcción progresiva mejoradas



INTERVENCIÓN

Políticas y normativas favorables y mayores inversiones públicas



8.1 INTERVENCIÓN

Tecnologías, productos y servicios innovadores, sostenibles y asequibles

8.1.1 Oferta de servicios para soluciones de construcción en la zona de VMT para procesos de remodelación o ampliación

Como agentes económicos vinculados en esta área se tienen: contratistas generales que corresponden a empresas especialistas en construcción y renovación, y contratistas especializados como empresas que se encargan de partes específicas de un proyecto; todas estas operando en el ámbito formal. Sin embargo, se considera importante la competencia informal, quienes bajo la dirección de un maestro de obra, los albañiles ejecutan pequeñas edificaciones, sin la supervisión técnica de un profesional en ingeniería civil o arquitectura. Este sector maneja presupuestos más económicos respecto a materiales, no tiene presión tributaria y surgen debido a la incapacidad del Estado de dar facilidades a los pequeños empresarios, para poder formalizarse y atender a la gran cantidad de clientes que prefieren realizar sus obras con este tipo de empresas, pues las consideran más accesibles.

8.1.2 Incentivos en la zona desde la oferta pública y privada para acceso a materiales e insumos complementarios para construcción progresiva

La comunidad residente en la zona de intervención manifiesta que no llegan empresas que ofrezcan programas o campañas de apoyo para adelantar los procesos constructivos de sus viviendas. Lo mismo se observa para el caso de empresas productoras de materiales de construcción.

Se percibe que la administración estatal debería asumir responsabilidad en la supervisión técnica de los procesos constructivos, la cual no se recibe.

8.1.3 Oferta académica o de ONG para acompañamiento en programas de vivienda progresiva en VMT

Los residentes manifiestan la no presencia de oferentes de servicios técnicos de construcción, instituciones u organizaciones que acompañen a la comunidad en los procesos productivos de la vivienda.

8.1.4 Características de la vivienda informal (stock total como proxy asumiendo una alta participación de la vivienda informal) en programas de vivienda progresiva en VMT

El **81.2 %** en Nuevo Milenio y el **89 %** de Tablada de Lurín corresponden a la categoría vivienda ocupada con personas presentes.

El **97.7 %** en Nuevo Milenio y el **95.5 %** en Tablada de Lurín corresponden a viviendas independientes.

El **69.3 %** en Nuevo Milenio y el **62.4 %** en Tablada de Lurín corresponden a viviendas propias con título.

8.1.5 Porcentaje de vivienda informal

En 2021, **29.9 %** de la población de Lima Metropolitana vivía en barrios marginales, asentamientos improvisados o viviendas inadecuadas.

Se estima un total de 102 721 viviendas en Villa María del Triunfo, de las cuales 52 695 cuentan con información relativa a licencia de construcción y asistencia técnica. Sobre este total, el **23.3 %** de las unidades cuenta con licencia de construcción y el **11.9 %** fue construida con asistencia técnica de un ingeniero civil o arquitecto.

8.1.6 Tipo de material que usan para construir (stock total como proxy asumiendo una alta participación de la vivienda informal)

Según el censo 2017 más de 10 000 viviendas de las zonas de intervención tienen paredes de ladrillo y pisos de cemento, y cerca de 7000 con techo de concreto armado.



8.2 INTERVENCIÓN

Mejor acceso a los mecanismos de financiación

8.2.1 Ingreso mensual promedio del hogar y de la población de jóvenes

El ingreso promedio mensual en Lima Metropolitana (43 distritos) es de 1669.80 soles.

8.2.2 Valor promedio del crédito requerido por parte de las familias con intención de remodelar en el corto plazo

Como resultado de carácter indicativo para VMT, la obtención de algún crédito o préstamo destinado a mejoramiento o ampliación de la vivienda, en los 12 meses previos a la realización de la encuesta por parte de algún miembro del hogar, compromete menos del 3% de las viviendas, el crédito fue otorgado por un banco privado y con un valor que oscila entre 7000 a 10 000 soles.

8.2.3 Oferta de servicios de inclusión financiera para jóvenes en VMT

La comunidad residente en la zona de intervención manifiesta una oferta limitada de servicios de financiación del proceso constructivo de sus viviendas. Una de las entidades reconocidas corresponde al Banco de la Nación, pero se argumenta que su oferta no está abierta al público en general. No obstante, más que limitaciones al acceso a un producto financiero, la dificultad se percibe en el proceso de amortización.

Como producto relacionado el "Nuevo crédito de MiVivienda" del Fondo MiVivienda comprende dentro de sus modalidades la de mejoramiento de vivienda en la cual la cuota inicial se cubre con el valor de la vivienda a mejorar, no hay límite del valor de la vivienda, el plazo de amortización oscila entre 5 y 25 años, tasa fija y en soles, relación cuota total / ingreso líquido igual o inferior al 50%.

8.2.4 Origen de los recursos para la construcción de la vivienda - remodelación - reforzamiento

La comunidad residente en la zona de intervención manifiesta no practicar hábitos de ahorro; el acceso a créditos como mecanismos regulares de financiación del proceso constructivo reviste limitaciones en su acceso. Para demandar un producto financiero la comunidad demanda costos bajos (tasa de interés) y garantías que no impliquen la hipoteca de la vivienda.

8.2.5 Promedio de personas por hogar

Tamaño promedio del hogar en Villa María del Triunfo: **3.81**

8.2.6 Porcentaje de migración de la población

Población inmigrante y emigrante (migración de toda la vida) en Lima y Callao, 2017:

- Número de inmigrantes: **3 404 581**
- Número de emigrantes: **624 179**

8.2.7 Porcentaje de acceso a subsidios

A noviembre 2022 se había otorgado un total 45 574 bonos para adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda (en Lima Metropolitana), lo cual representa un total de 903 544 000 soles. Por favor confirmar si es correcta la cifra.

8.2.8 Colocación de créditos para mejoramiento y remodelación

Mientras que al 28 de febrero de 2023 la banca múltiple otorgó 68 961 créditos hipotecarios en Villa María del Triunfo, en el mismo periodo las Cajas Municipales brindaron 1643, las Cajas Rurales 368 y otras empresas financieras 9 créditos hipotecarios. Estos servicios fueron otorgados a personas naturales para adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia.



8.3 INTERVENCIÓN

Prácticas y capacidades de construcción progresiva mejoradas

8.3.1 Incentivos para legalización

La preocupación más latente a resolver se relaciona con inscribir el predio en la municipalidad. En la medida en que la vivienda no se percibe como un activo que representa liquidez, y que tampoco se percibe dificultad para heredar la propiedad, no se identifican desventajas significativas en el hecho de no contar con títulos y registro.

No obstante, en tanto sea factible el acceso a procesos de pago flexibles y por cuotas, se percibe motivación y disposición a solicitar asistencia en trámites de regularización.

El trámite de solicitud de la licencia por lo general no se da previo al inicio del proceso.

8.3.2 Oferta de mano de obra disponible en VMT o de movilidad desde otros distritos para cubrir las necesidades y comportamiento de la prestación del servicio, alineada con los principales errores constructivos encontrados

Los residentes en la zona de intervención manifiestan que los propietarios participan en el proceso constructivo de sus viviendas directa o indirecta. Y también que la oferta de mano de obra para cubrir la demanda de procesos de ampliación o remodelación podría estar cubierta por residentes que se dedican laboralmente a esta actividad.

El pago semanal de un maestro de obra (no certificado, con edad entre 30 y 40 años y que dispone las herramientas necesarias), se encuentra en un rango de 1000 a 1500 soles.

De la población total de ocupados de Nuevo Milenio y Tablada de Lurín, la categoría trabajadores de la construcción, edificación, productos artesanales, electricidad y las telecomunicaciones, comprende el **25.6 %** y **21.3 %**, respectivamente.

8.3.3 Oferta de capacitación a mano de obra en VMT o distritos cercanos

La oferta de capacitación a mano de obra en VMT o distritos cercanos se limita a capacitación en materiales nuevos que ofrecen grandes distribuidores. Sencico no reviste interés entre la mano de obra residente en la zona de intervención en virtud al costo que representa.

8.3.4 Valor promedio de los procesos de remodelación o ampliación y comportamiento de la prestación del servicio, alineada con los principales errores constructivos encontrados

El tipo de obra de mayor demanda en la zona de intervención corresponde al reforzamiento estructural, para el cual se estima un costo del orden de 10 000 a 12 000 soles. Mientras que en los sectores más antiguos y de mayor consolidación se presentan también procesos de subdivisión y de desmonte o demolición (no regularizados), que, con mano de obra local para una edificación de dos pisos puede costar de 20 000 a 30 000 soles.

8.3.5 Situación legal de los terrenos

Durante 2020, Cofopri logró formalizar mediante sus oficinas zonales a 35 352 predios urbanos informales en todo el país, de los cuales 4738 (13.4 %) correspondían a la oficina Lima-Callao. Para 2021 se reportan 75 000 predios formalizados y en 2022, 26 000 predios.

8.3.6 Situación legal de las viviendas

El **15.4%** en Nuevo Milenio y el **17.7%** en Tablada de Lurín de las viviendas son propias sin título de propiedad.

8.3.7 Título de propiedad (como proxy)

Según la Enaho 2020, se estiman 102 721 viviendas en Villa María del Triunfo, de las cuales 76 401 corresponden a unidades ocupadas por hogares bajo la figura de propiedad y de estas 29 117 (38.1 %) tiene título de propiedad y está registrado en la Sunarp.

8.3.8 Factores que impiden la formalización durante el proceso (compra y construcción) y posteriormente

Convergen aspectos relacionados con que la comunidad no está familiarizada con este tipo de procesos, y las limitaciones de control urbanístico por parte de la municipalidad.

8.3.9 Mano de obra - servicios profesionales que contratan

Temática abordada previamente.

8.3.10 Tiempo de construcción de la vivienda

Entre la titulación, habilitación, construcción de una vivienda sobre el terreno y finalmente su regularización tiene un tiempo promedio de 14 años.

8.3.11 Influenciadores en la toma de decisiones

Con base en la encuesta a propietarios en Tablada de Lurín y Nuevo Milenio (VIPRO - Indicadores de construcción, ahorro y financiamiento):

- **75 %** de los entrevistados recurre a un maestro de obra para contratar trabajos de ampliación, remodelación, reparación o reforzamiento en su vivienda. El **10 %** acude a un profesional de la construcción.
- Respecto de los materiales requeridos, el **69 %** de los propietarios entrevistados acude a un maestro de obra. El **8 %** busca información en profesionales o dirigiéndose directamente a las ferreterías.
- **53 %** de los propietarios entrevistados acude a la municipalidad cuando requiere información sobre trámites, permisos, asistencia técnica y financiamiento, para su proceso constructivo.
- Para efectos de la cotización del trabajo a realizar, el **77 %** de los entrevistados recurre a un maestro de obra. El **7 %** lo hace con un profesional de la construcción.

8.3.12 Ferreterías

Según el cronograma de la operación estadística "Censo nacional económico", la publicación de resultados sobre el número de establecimientos de interés se extiende a agosto de 2023.

8.3.13 Registro de entidades técnicas para construcción en sitio propio, CSP y reforzamiento estructural

Corresponde a 1400 unidades a nivel nacional.



8.4 INTERVENCIÓN

Políticas y normativas favorables y mayores inversiones públicas

8.4.1 Incentivos para procesos de implementación, en especial para remodelación

A la fecha la municipalidad de VMT no ofrece incentivos.

8.4.2 Normatividad urbanística relacionada

La Zonificación de los Usos del Suelo es el instrumento técnico-normativo del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano (PMDU) que orienta, regula y organiza la localización de las actividades y los usos del suelo, en concordancia con los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano.

La clasificación del suelo en Villa María del Triunfo se distribuye de la siguiente manera: 7453.09 ha de suelo de protección (no urbanizable de conservación o protección de riesgos); 3596.76 ha de suelo urbanizable (con y sin ocupación y/o zonificación) y 128 659.06 ha de suelo urbano (consolidado, en consolidación y de transformación).

8.4.3 Autoridades locales

La municipalidad distrital de VMT se encuentra estructurada de la siguiente forma: Órganos de alta dirección; Órganos de coordinación; Órgano de control; Órgano de defensa jurídica; Órganos de asesoramiento; Órganos de apoyo; Órganos de línea: Gerencia de Administración Tributaria; Gerencia de Desarrollo Urbano; Gerencia de Gestión Ambiental; Gerencia de Seguridad Ciudadana y Vial; Gerencia de Desarrollo Social; Gerencia de Desarrollo Económico Local, Comercialización e ITSE (Inspección Técnica de Seguridad de Edificaciones).

8.4.4 Niveles de decisión

La Gerencia de Desarrollo Urbano se encarga de planificar, normar, promocionar, ejecutar y controlar el funcionamiento de los sistemas de vivienda, construcción y saneamiento. Cuenta con dos unidades de organización: Subgerencia de Infraestructura y Obras Públicas y Subgerencia de planeamiento urbano, catastro, obras privadas y habilitaciones urbanas.

8.4.5 Proceso de licenciamiento de edificación y regularización

- Licencia de edificación modalidad A (aprobación automática con firma de profesionales):
 - » Construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
 - » Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².
 - » Remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso o incremento de área techada.
 - » Obras menores de ampliación y remodelación según lo establecido en el reglamento nacional de edificaciones.
- Construcción, ampliación, remodelación y obras menores de vivienda unifamiliar.
- Conformidad de obra y declaratoria de edificación sin variaciones para la modalidad A.
- Licencia de regularización de edificaciones (las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007). Subdivisión de lote urbano.

Las viviendas son construidas en diferentes etapas a cargo de maestros de obras. Foto: Swisscontact





Organizaciones aliadas:

Facilitador:

