

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

FACULTAD DE ECONOMÍA

ESCUELA PROFESIONAL DE ECONOMÍA



TESIS

**INFLUENCIA DEL PROGRAMA FONDO MIVIVIENDA EN
EL SECTOR CONSTRUCCIÓN, PERÚ, PERIODO 2013 – 2022**

PRESENTADO POR:

Br. DAISY ANANI QUISPE SOLANO

Br. EDER PHUYO HUAMAN

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ECONOMISTA.**

ASESOR:

Mgt. JUAN ABEL GONZALES BOZA

CUSCO - PERÚ

2025

INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por Resolución Nro.CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, **Asesor** del trabajo de investigación/tesis titulada: "Influencia del Programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022"

Presentado por: **Daisy Anani Quispe Solano** DNI N° **91726823**
presentado por: **Eder Phuyo Huaman** DNI N°: **44647881**
Para optar el título profesional/grado académico de **Economista**

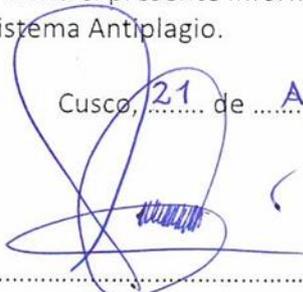
Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por **2** veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de **3**%.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (X)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto las primeras páginas del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, **21** de **Agosto** de 20**25**



Firma

Post firma **Juan Abel Gonzales Boza**

Nro. de DNI **23833826**

ORCID del Asesor **0000-0003-2603-9248**

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: oid: **27259:485476294**

QUISPE SOLANO - PHUYO HUAMAN DAISY ANANI ...

Influencia del Programa Fondo MIVIVIENDA en el Sector Construcción, Perú, periodo 2013-2022"

 Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::27259:485476294

Fecha de entrega

21 ago 2025, 4:56 p.m. GMT-5

Fecha de descarga

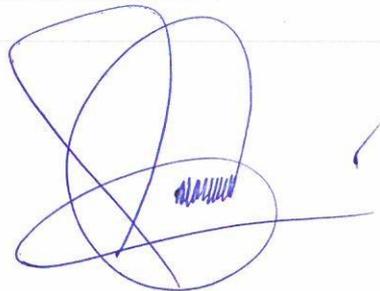
21 ago 2025, 5:05 p.m. GMT-5

Nombre del archivo

TESIS_DAISY_QUISPE_SOLANO_Y_EDER_PHUYO_HUAMAN.docx

Tamaño del archivo

13.7 MB



232 páginas

44.360 palabras

251.538 caracteres

3% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cá...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 12 palabras)

Fuentes principales

- 3%  Fuentes de Internet
- 0%  Publicaciones
- 2%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

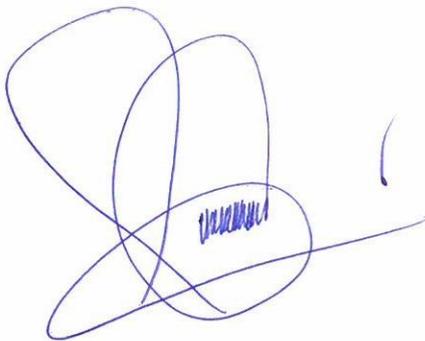
Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.



PRESENTACIÓN

SEÑOR DECANO DE LA FACULTAD DE ECONOMÍA Y HONORABLES MIEMBROS DEL JURADO. En cumplimiento de las disposiciones consideradas en el Reglamento para optar al título profesional de Economista en nuestra Universidad Nacional de San Antonio Abad, Cusco (UNSAAC), ponemos a su disposición la investigación titulada: **“Influencia del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022”**.

La investigación busca determinar cuál ha sido la Influencia del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción en el Perú entre los años 2013-2022, para ello se realizó el análisis del comportamiento y la influencia de sus dos principales productos: “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” y “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)”.

Atte. Los Autores.

DEDICATORIA

Dedicado a Dios que, con su luz radiante, guía mis pasos y me infunde fuerzas cada día; a mi amado hijo Dominick, cuyo amor colman mi existencia de alegría; a mis venerados padres Pedro Quispe y Fortunata Solano, faros incansables que me impulsan a avanzar en la senda de la vida.

A mis queridas hermanas Lady y Lucero, fuente inagotable de aliento y apoyo, cuyo amor incondicional me impulsa a alcanzar mis metas con determinación. A Indira Corzaao y Leydit Cardenas, familiares y amigos, cuyo soporte y ayuda han forjado mi ser, brindándome los cimientos necesarios para alcanzar la plenitud profesional.

Daisy Anani Quispe Solano

Dedicado a mis queridos, padres Eleuterio Phuyo y Ana Jesús Huaman, por su amor incondicional, comprensión y apoyo constante, porque me dieron los medios y la guía necesarios para alcanzar mis metas con valentía y persistencia.

Para mis queridos hermanos Fanny, Edson y Giuliana quienes me acompañan en todo momento y son razón de orgullo y alegría para lograr mis sueños.

Eder Phuyo Huaman

AGRADECIMIENTOS

Reconocemos con profunda gratitud a Dios y su gracia divina que sostuvo nuestra perseverancia, culminando en este logro tan anhelado. A la prestigiosa Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, y en particular a los catedráticos de la Escuela Profesional de Economía, extendemos nuestro más profundo agradecimiento por la oportunidad de alcanzar esta importante cúspide profesional.

Nuestros más sinceros agradecimientos a nuestro querido y respetado asesor,

Mgt. Juan Abel Gonzales Boza, cuya inquebrantable guía y perspicaz consejo iluminaron nuestro camino, moldeando cada paso de nuestra trayectoria. A nuestra querida familia, amigos y colegas, expresamos nuestra sincera gratitud por su inquebrantable apoyo y espíritu de colaboración, elementos indispensables para la exitosa culminación de esta rigurosa investigación.

Daisy Anani Quispe Solano

Eder Phuyo Huaman

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PRESENTACIÓN.....	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTOS	iv
ÍNDICE DE CONTENIDOS	v
ÍNDICE DE TABLAS	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xiii
RESUMEN	xvi
ABSTRACT.....	xvii
INTRODUCCIÓN	18
CAPÍTULO I	20
PLANTEAMIENTO Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	20
1.1. Descripción del Problema.....	20
1.2. Formulación del Problema.....	24
<i>1.2.1. Problema general</i>	24
<i>1.2.2. Problemas específicos</i>	24
1.3. Justificación de la Investigación	24
<i>1.3.1. Justificación Social</i>	24
<i>1.3.2. Justificación Económica</i>	25
<i>1.3.3. Justificación Práctica</i>	25
<i>1.3.4. Justificación Teórica</i>	25
<i>1.3.5. Justificación Metodológica</i>	26
1.4. Viabilidad y Factibilidad	26

1.5. Objetivos de la Investigación.....	27
1.5.1. <i>Objetivo General</i>	27
1.5.2. <i>Objetivos Específicos</i>	27
1.6. Delimitación de la Investigación	27
1.6.1. <i>Delimitación Espacial</i>	27
1.6.2. <i>Delimitación Temporal</i>	27
1.6.3. <i>Delimitación Conceptual</i>	27
CAPÍTULO II.....	28
MARCO TEÓRICO.....	28
2.1. Bases Teóricas	28
2.1.1. <i>Teoría de Keynes (1936)</i>	28
2.1.2. <i>La Teoría de los Derechos de Propiedad (De Soto, 2019)</i>	30
2.1.3. <i>Teoría de la Intermediación Crediticia Harry Markowitz (1952)</i>	33
2.1.4. <i>Las Teorías del Bienestar (Sen, 2000)</i>	35
2.1.5. <i>La Teoría Económica de los Fondos Prestables (Fisher, 1930)</i>	37
2.1.6. <i>Teoría de Economía Política de John Stuart Mill (1848)</i>	39
2.1.7. <i>Las Políticas Públicas</i>	42
2.1.8. <i>Teoría del Desarrollo de Sen (2000)</i>	45
2.1.9. <i>Programa Fondo MIVIVIENDA</i>	49
2.1.10. <i>Sector Construcción</i>	61
2.2. Marco Conceptual.....	65
2.2.1. <i>Actividad Económica</i>	65

2.2.2. Ahorro	65
2.2.3. Vivienda de Interés Social.....	65
2.2.4. Créditos Hipotecarios para Vivienda.....	66
2.2.5. Captación de Fondos.....	66
2.2.6. Desarrollo	66
2.2.7. Desembolso	66
2.2.8. Hipoteca	66
2.2.9. Hipoteca Legal	67
2.2.10. Historial Crediticio.....	67
2.2.11. Intermediación Financiera	67
2.2.12. Préstamos.....	67
2.3. Antecedentes Empíricos	68
2.3.1. Antecedentes Internacionales.....	68
2.3.2. Antecedentes Nacionales.....	72
2.3.3. Antecedentes Locales	75
2.4. Marco legal	78
2.5. Hipótesis	79
2.5.1. Hipótesis General.....	79
2.5.2. Hipótesis Específicas.....	79
2.6. Variables	79
2.6.1. Identificación de Variables	79

2.6.2. <i>Conceptualización de Variables</i>	80
2.6.3. <i>Operacionalización de variables</i>	81
CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	83
3.1. Tipo de Investigación.....	83
3.2. Enfoque de Investigación.....	83
3.3. Diseño de la Investigación.....	83
3.4. Nivel de la Investigación	83
3.5. Método de la Investigación.....	84
3.6. Población y Muestra	84
3.6.1. <i>Población</i>	84
3.6.2. <i>Muestra</i>	84
3.7. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	85
3.7.1. <i>Técnicas</i>	85
3.7.2. <i>Instrumentos</i>	85
3.8. Procesamiento de Datos.....	85
CAPÍTULO IV RESULTADOS.....	87
4.1. Resultados Descriptivos.....	87
4.1.1. <i>Resultados Objetivo Específico 1</i>	87
4.2. Resultados Inferenciales	131
4.2.1. <i>Resultados Objetivo Específico 2</i>	134
4.2.2. <i>Resultados Objetivo Específico 3</i>	148
4.2.3. <i>Resultados del Objetivo General</i>	159

<i>Análisis Fondo MIVIVIENDA - PBI Global</i>	167
4.3. Resultados de las Entrevistas.....	174
<i>4.3.1. Resultados de la Entrevista a los Beneficiarios del Programa Fondo MIVIVIENDA</i>	174
<i>4.3.2. Entrevista a Experto</i>	177
CAPÍTULO V DISCUSIÓN.....	180
5.1. Descripción de los Hallazgos Más Relevantes y Significativos.....	180
5.2. Comparación Crítica con la Literatura Existente.....	184
5.3. Implicancias.....	186
5.4. Limitaciones y Proyecciones Investigativas.....	186
CONCLUSIONES.....	190
RECOMENDACIONES.....	192
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	194
ANEXOS.....	200
ANEXO 1: Matriz de Consistencia.....	201
ANEXO 2: Instrumento Ficha de Recolección de Datos.....	203
ANEXO 3: Instrumento Guía de Entrevista a los Beneficiarios del Programa Fondo MIVIVIENDA.....	212
ANEXO 4: Resultados de las Entrevistas a los Beneficiarios Del Programa Fondo MIVIVIENDA en la Provincia de Anta-Cusco.....	216
ANEXO 5: Resultados de la Entrevista a Experto.....	223
ANEXO 6: Evidencias Fotográficas de las Entrevistas.....	228

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Operacionalización de las variables</i>	81
Tabla 2 <i>Estadísticas descriptivas de desembolsos del FCTP (2013-2022)</i>	87
Tabla 3 <i>Estadísticas descriptivas de los desembolsos en viviendas en construcción y terminadas (2013-2022)</i>	89
Tabla 4 <i>Estadísticas descriptivas del monto de desembolsos en viviendas en construcción y terminadas (2013-2022)</i>	92
Tabla 5 <i>Evolución de los montos desembolsados por departamentos del Bono Familiar Habitacional (BFH) (2013-2022)</i>	94
Tabla 6 <i>Estadísticas descriptivas de los créditos desembolsados de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)</i>	97
Tabla 7 <i>Evolución de créditos desembolsados por departamento (NCMV) (2013-2022)</i>	100
Tabla 8 <i>Número de desembolsos por destino del Nuevo Crédito Mivivienda (2013-2022)</i>	102
Tabla 9 <i>Monto de Desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda por destino 2013-2022 (en Miles de soles)</i>	104
Tabla 10 <i>Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (2013-2022)</i>	105
Tabla 11 <i>Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata (2013-2022)</i>	107
Tabla 12 <i>Cantidad de contribuyentes – actividades inmobiliarias por departamentos (2022)</i>	109
Tabla 13 <i>Índice de precios hedónicos de inmuebles (2013-2022)</i>	113
Tabla 14 <i>Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual 2013-2022</i>	114

Tabla 15 <i>Precios por m2 de departamentos (S/ Constantes del 2009) 2013-2022</i>	116
Tabla 16 <i>PBI del sector construcción 2013-2022</i>	117
Tabla 17 <i>Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno (2013-2022)</i>	119
Tabla 18 <i>Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos (2013-2022)</i>	121
Tabla 19 <i>Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios (2013-2022)</i>	122
Tabla 20 <i>Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios (2013-2022)</i>	123
Tabla 21 <i>Cantidad de contribuyentes – actividades de construcción por departamentos (2022)</i>	125
Tabla 22 <i>Estimación del modelo inicial - OE2</i>	138
Tabla 23 <i>Estimación del modelo con logaritmos - OE2</i>	139
Tabla 24 <i>Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo - OE2</i>	140
Tabla 25 <i>Test de White del modelo - OE2</i>	141
Tabla 26 <i>Estimación del modelo final – OE2</i>	145
Tabla 27 <i>Comparación de y (ln VASC) con y estimado - OE2</i>	147
Tabla 28 <i>Estimación del modelo inicial – OE3</i>	150
Tabla 29 <i>Estimación del modelo con logaritmos – OE3</i>	151
Tabla 30 <i>Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo – OE3</i>	152
Tabla 31 <i>Test de White del modelo - OE3</i>	153
Tabla 32 <i>Estimación del modelo final – OE3</i>	156
Tabla 33 <i>Comparación de y (ln VASC) con y estimado - OE3</i>	158
Tabla 34 <i>Estimación del modelo inicial - OG</i>	159

Tabla 35 <i>Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo - OG</i>	160
Tabla 36 <i>Test de White del modelo - OG</i>	161
Tabla 37 <i>Estimación del modelo final - OG</i>	164
Tabla 38 <i>Comparación de y (VASC) con y estimado - OG</i>	166
Tabla 39 <i>Estimación del modelo inicial</i>	167
Tabla 40 <i>Factor de inflación de la varianza (VIF) para el modelo</i>	168
Tabla 41 <i>Prueba de White para el modelo</i>	169
Tabla 42 <i>Estimación del modelo final Fondo MIVIVIENDA - PBI global</i>	172
Tabla 43 <i>Resultados de las entrevistas a los beneficiarios del programa Fondo</i> <i>MIVIVIENDA en la provincia de Anta-Cusco</i>	174
Tabla 44 <i>Resultados de la entrevista a experto</i>	178

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Matriz de materialidad</i>	54
Figura 2 <i>Modelo de negocio Fondo MIVIVIENDA S.A.</i>	55
Figura 3 <i>Cadena de valor Fondo MIVIVIENDA S.A.</i>	56
Figura 4 <i>Modalidades del Nuevo Crédito Mivivienda</i>	60
Figura 5 <i>Categorización de las actividades económicas del sector construcción</i>	62
Figura 6 <i>Evolución del número y monto de desembolsos del FCTP (2013-2022)</i>	88
Figura 7 <i>Evolución del número de desembolsos en viviendas en construcción y viviendas terminadas del FCTP (2013-2022)</i>	90
Figura 8 <i>Evolución del monto de desembolsos en viviendas en construcción y viviendas terminadas del FCTP (2013-2022)</i>	93
Figura 9 <i>Evolución de los montos desembolsados del Bono Familiar Habitacional (BFH) (2013-2022)</i>	95
Figura 10 <i>Evolución del número y monto de créditos desembolsados de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)</i>	98
Figura 11 <i>Número de créditos desembolsados por departamento de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)</i>	101
Figura 12 <i>Número de desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) por destino (2013-2022)</i>	102
Figura 13 <i>Desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda por destino 2013-2022 (en Miles de soles)</i>	104
Figura 14 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (2013-2022)</i>	106
Figura 15 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata (2013-2022)</i>	107

Figura 16 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes de actividades inmobiliarias por departamentos (2022)</i>	110
Figura 17 <i>Evolución del Índice de precios hedónicos de inmuebles (2013-2022)</i>	113
Figura 18 <i>Evolución del Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual 2013-2022</i>	115
Figura 19 <i>Evolución de los precios por m2 de departamentos (S/ Constantes del 2009) 2013-2022</i>	116
Figura 20 <i>Evolución del PBI del sector construcción 2013-2022</i>	118
Figura 21 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno (2013-2022)</i>	120
Figura 22 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos (2013-2022)</i>	121
Figura 23 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios (2013-2022)</i>	122
Figura 24 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios (2013-2022)</i>	123
Figura 25 <i>Evolución de la cantidad de contribuyentes actividades de construcción por departamentos (2022)-4510</i>	126
Figura 26 <i>Tendencia del monto de desembolsos del FCTP (2013-2022) (Miles de S/)</i>	134
Figura 27 <i>Tendencia del PBI -Valor Agregado del Sector Construcción (Valores a precios constantes de 2007) (2013-2022) (Miles de S/)</i>	135
Figura 28 <i>Correlación entre los indicadores del FCTP y el sector construcción</i>	136
Figura 29 <i>Gráfico de dispersión entre los indicadores del FCTP y sector construcción.</i>	137

Figura 30 <i>Test de Durbin Watson - OE2</i>	142
Figura 31 <i>Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OE2</i>	143
Figura 32 <i>Estimación de densidad de Kernel - OE2</i>	144
Figura 33 <i>Tendencia del monto de créditos desembolsados del NCMV (2013-2022)</i> <i>(Miles de S/)</i>	148
Figura 34 <i>Correlación entre los indicadores del NCMV y el sector construcción</i>	149
Figura 35 <i>Gráfico de dispersión entre los indicadores del NCMV y sector construcción</i>	149
Figura 36 <i>Test de Durbin Watson - OE3</i>	154
Figura 37 <i>Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OE3</i>	154
Figura 38 <i>Estimación de densidad de Kernel - OE3</i>	155
Figura 39 <i>Test de Durbin Watson - OG</i>	162
Figura 40 <i>Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OG</i>	162
Figura 41 <i>Estimación de densidad de Kernel - OG</i>	163
Figura 42 <i>Resultados de la estadística Durbin Watson</i>	170
Figura 43 <i>Interpretación de los resultados de la estadística Durbin Watson</i>	170
Figura 44 <i>Estimación de densidad de Kernel</i>	171

RESUMEN

La investigación persigue como objetivo determinar la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022, metodología: estudio cuantitativo, aplicado, longitudinal, sin experimentación y de nivel correlacional, tuvo como técnica de recolección el análisis documental, se trabajó con datos secundarios del Fondo MIVIVIENDA y el INEI, Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT correspondientes al ámbito nacional para el periodo 2013-2022. Resultados: el Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) experimentó un crecimiento significativo tras una disminución en 2020, focalizándose en viviendas en construcción. Por otro lado, el Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) mantuvo un crecimiento constante entre 2013 y 2022, con una rápida recuperación en 2021 y un pico en 2022, a pesar de la disminución en 2020. El sector de la construcción en Perú ha mantenido una tendencia positiva, con un crecimiento sólido en la participación de contribuyentes y precios de inmuebles, demostrando ser un sector en constante evolución, concluyendo que existe una influencia positiva y significativa, entre el valor agregado del sector construcción (VASC) y el FCTP y NCMV. El modelo econométrico muestra que las variables $FCTP_{Montodesembolsado}$ y $NCMV_{Montodesembolsado}$ explican el 31% de la variabilidad de la variable VASC.

Palabras claves: Programa Fondo MIVIVIENDA, sector construcción, vivienda, valor agregado, Fondo Complementario Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda.

ABSTRACT

The objective of the research is to determine the influence of the “MIVIVIENDA Fund” program in the construction sector, Perú, period 2013-2022, methodology: applied, quantitative, cross-sectional study, without experimentation and correlational level, the collection technique was documentary analysis, we worked with secondary data from the MIVIVIENDA Fund and the INEI, statistical reports from the BCRP and SUNAT corresponding to the national level for the period 2013-2022. Results: the Techo Propio Complementary Fund (FCTP) experienced significant growth after a decrease in 2020, focusing on homes under construction. On the other hand, the New Credit Mivivienda (NCMV) maintained constant growth between 2013 and 2022, with a rapid recovery in 2021 and a peak in 2022, despite the decrease in 2020. The construction sector in Peru has maintained a positive trend, with solid growth in the participation of taxpayers and real estate prices, demonstrating a sector in constant evolution, concluding that there is a positive and significant influence between the added value of the construction sector and the FCTP and NCMV. The econometric model shows that the variables FCTPAmountdisbursed and NCMVAmountdisbursed explain 31% of the variability of the VASC variable.

Keywords: *MIVIVIENDA Fund Program, construction sector, housing, added value, Techo Propio Complementary Fund, New Mivivienda Credit.*

INTRODUCCIÓN

En el Perú, el sector construcción ha mostrado variaciones en su PBI, pasando de S/ 31 626 millones en 2018 a S/ 37 899 millones en 2022, siendo un sector importante para la economía del país. Por otro lado, la falta de acceso a una vivienda propia es un problema que enfrentan muchas familias en el Perú. Para reducir este problema el Estado realiza la intervención con políticas de vivienda, teniendo en la actualidad como principal instrumento el Programa Fondo MIVIVIENDA, este programa ha tenido un incremento limitado en la cantidad de beneficiarios, pasando de 13 164 en 2013 a 12 871 en 2021 y 13 507 beneficiarios en 2022, lo que representa un aumento del 2.61% en el mismo periodo.

El objetivo de este trabajo es determinar la Influencia del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción en el Perú entre los años 2013-2022, para ello se realizó el análisis del comportamiento y la influencia de sus dos principales productos: “Financiamiento Complementario Techo Propio” (FCTP) y “Nuevo Crédito Mivivienda” (NCMV). Por esta razón, el trabajo se divide en cinco apartados.

Capítulo I: Planteamiento y Formulación del problema, en este capítulo se aborda la descripción de la problemática, determinación de objetivos. Adicionalmente se realiza la justificación y delimitación del estudio académico.

Capítulo II: Marco teórico, en el cual se describen las bases teóricas, el marco conceptual, antecedentes de investigación pertinentes sobre el tema del estudio, marco legal, formulación de las hipótesis y detalles de las variables.

Capítulo III: Metodología de la investigación, donde se analizan diversos aspectos de la metodología, se define el tipo de investigación, enfoque y diseño de investigación, nivel y métodos de investigación, así como la población y la muestra y las técnicas utilizadas para recopilar los datos.

Capítulo IV: Resultados, en esta parte se realiza el análisis e interpretación de los resultados descriptivos del objetivo específico 1 y resultados inferenciales de los objetivos específico 2 y 3, así como también los resultados del objetivo general. Además, se muestran entrevistas a los que fueron beneficiados con el programa Fondo MIVIVIENDA y una entrevista a un experto sobre el tema de sector construcción e inmobiliaria.

Capítulo V: Discusión de los resultados, en este apartado se hace el análisis y descripción de los hallazgos más relevantes, contraste con estudios previos y las implicancias.

Por último, se tienen las conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del Problema

A nivel internacional, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) (2020) refiere que cerca de una tercera parte de la población mundial reside en asentamientos no formales, y esta cifra sigue aumentando, por lo que se necesitarían mil millones de hogares formales para el año 2025, con un costo total de US\$ 9 a 11 billones, sumado a eso, otro problema de mayor envergadura es la falta de calidad en la construcción de las viviendas.

Además, nueve de cada diez viviendas en países desarrollados o emergentes no son financieramente asequibles para su público objetivo, lo que contribuye a la desigualdad social y económica. En América Latina y el Caribe, según el informe del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) del año 2022, aproximadamente el 45% de la población carece de una vivienda adecuada para habitar. En este contexto, surgen distintas políticas y programas de vivienda a nivel mundial, considerando que las viviendas representan más del 70% del uso de los suelos en las ciudades metropolitanas, estableciendo la forma y densidad urbana, suministrando empleo y favoreciendo el crecimiento económico (ONU Hábitat, 2020).

En ese entender, la Asamblea General del Foro de Ministros y Autoridades de Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe (MINURVI) - 2021 reconoció que la implementación de políticas y programas de vivienda no siempre se traduce en un desarrollo equilibrado y sostenible en el sector de la construcción. Si bien estos programas pueden generar un aumento en la demanda de materiales, mano de obra y servicios relacionados, lo que impulsa el crecimiento del sector y crea empleos, también puede haber efectos adversos, donde la falta de planificación puede generar un desarrollo descontrolado, con viviendas de baja calidad, el aumento de la demanda de materiales puede generar un alza en los precios. Además, la

concentración de los programas de vivienda en ciertas áreas puede generar desigualdad (Forero y Castellón, 2022).

Asimismo, Forero y Castellón (2022) señalan que estas políticas tienen un impacto importante en la actividad del sector construcción, donde Colombia ha logrado un incremento constante en la venta de viviendas en el último cuatrienio, lo que ha favorecido la dinamización de la economía a nivel regional. Además, se destaca que el 94% de los beneficiarios que participan en el programa “Mi Casa Ya” residen en la vivienda, lo que demuestra la importancia de la política de vivienda en el acceso a la vivienda. En Brasil, el programa “Minha Casa Minha Vida” ha logrado producir 5.8 millones de viviendas en la última década, lo que ha creado un mercado habitacional social muy importante.

A nivel nacional, según la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales, para el año 2021 se tenía un 8.9% de déficit habitacional cualitativo, siendo un 15% para el área rural y 7% para el área urbana, y un 2.3% de déficit cuantitativo. Asimismo, de acuerdo con el BID (2022), el Perú ocupa el tercer puesto con esta problemática en Latinoamérica. El problema más urgente es el déficit cualitativo, donde muchos hogares viven en condiciones precarias debido a construcción de viviendas con materiales riesgosos, situaciones de sobrepoblación y carencia de acceso a servicios esenciales, requiriendo la intervención del Estado con políticas de vivienda, teniendo en la actualidad como principal instrumento el Fondo MIVIVIENDA (Leòn, 2022).

El Fondo MIVIVIENDA fue establecido en el año de 1998 con la Ley N° 26912, posteriormente se transformó en una Sociedad Anónima en el año 2006 con la Ley N° 28579. Su propósito principal es promover y facilitar el acceso a viviendas de interés social (VIS), con el fin de brindar soluciones habitacionales a aquellas personas que más lo necesitan, así como fomentar la actividad privada inmobiliaria y de construcción. Durante el año 2022, el Fondo MIVIVIENDA a través del programa Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) concedió 13 507

créditos, sumando un total de S/ 2 246 millones, lo cual indica un incremento del 5% comparado con los 12 871 créditos otorgados en 2021.

Un análisis de las políticas habitacionales y el Fondo MIVIVIENDA entre 2015 y 2021 revela que la autoconstrucción predomina en los sectores D/E. Los bonos habitacionales del Fondo MIVIVIENDA operan principalmente bajo dos esquemas: el Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) y Fondo Complementario Techo Propio (FCTP). Gran parte de los beneficiarios de estos programas tienen ingresos superiores al promedio familiar de los sectores D/E (S/ 1 500 mensuales), excepto en el FCTP, esto de acuerdo a la Encuesta Nacional de Hogares. Además, aunque estos programas han beneficiado a muchas familias, no han logrado reducir el déficit habitacional en el país, es así que, el BID en un estudio del año 2020, encontró que el FCTP redujo el déficit cualitativo en menos del 5% (León, 2022).

Por otro lado, un estudio de InnovaPUCP, requerido por la “Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú” (ADIPerú) y la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), sostiene que los bonos de vivienda en el presupuesto de Perú deberían ser considerados una inversión en lugar de un gasto, porque contribuyen al desarrollo económico y social del país, acrecentando significativamente la adquisición de viviendas sociales y la recaudación por impuestos y contribuciones directas de la actividad (Vergara, 2021).

La situación problemática sobre el Programa Fondo MIVIVIENDA y su influencia en el sector construcción se describe de la siguiente manera: El sector construcción en Perú ha presentado altibajos en los últimos años, pasando de tener un PBI de S/ 31 626 millones de soles en 2018 a S/ 27 292 millones de soles en 2020 y S/ 37 899 millones de soles en 2022, con un crecimiento del 21.36% en 10 años, considerándose al Fondo MIVIVIENDA un importante estímulo estatal para su crecimiento, ya que, al estar alineado a apoyar el financiamiento para la compra y construcción de viviendas, dinamiza y favorece al sector construcción, sin embargo, no se tiene un dato cuantitativo específico sobre la medición de su impacto.

De igual manera, se ha observado que el Programa Fondo MIVIVIENDA no ha tenido un crecimiento sostenido en cuanto a la cantidad de beneficiarios. En 2013, se registraron 13 164 beneficiarios; en 2021, 12 871; y en 2022, 13 507, con un crecimiento del 2.61% en 10 años. A pesar de los esfuerzos del programa para dar facilidades en el acceso a una vivienda y promover la inversión en el sector construcción, los resultados no han sido consistentes y se han presentado dificultades en su implementación.

Diversos factores podrían estar contribuyendo a esta situación problemática. Algunas posibles causas podrían ser la falta de coordinación entre las municipalidades y las empresas constructoras e inmobiliarias encargadas de implementar el programa, la falta de transparencia en los procesos de selección de beneficiarios, la insuficiente promoción y difusión del programa, y la falta de capacitación y apoyo a los actores involucrados en el ámbito de la construcción. Siendo necesario un análisis de la evolución y tendencias del sector construcción y el Fondo MIVIVIENDA, así como un análisis de la influencia del Fondo sobre el sector construcción, además, el Fondo MIVIVIENDA cuenta con dos programas principales, como son el FCTP y el NCMV, los cuales pueden tener efectos distintos sobre el sector construcción, requiriendo un mayor análisis.

A nivel local, en el departamento de Cusco, también se presentan inconvenientes en la ejecución de algunos proyectos de construcción de viviendas con el Fondo Complementario Programa Techo Propio en las diferentes provincias de la región. Específicamente, se describe el caso de la provincia de Anta, donde los trámites para acceder al programa se prolongan por mayor tiempo, las empresas constructoras no están cumpliendo con los plazos de entrega de las viviendas, y los materiales de construcción utilizados son de pésima calidad e insuficientes, afectando a las familias beneficiarias.

En ese sentido, surge la necesidad de analizar y determinar la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” y sus distintos productos en el sector construcción, a nivel nacional.

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema general

¿Cuál es la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?

1.2.2. Problemas específicos

1. ¿Cuál es el comportamiento de los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?
2. ¿Cuál es la influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?
3. ¿Cuál es la influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?

1.3. Justificación de la Investigación

1.3.1. Justificación Social

Radica en que el estudio aborda una problemática de relevancia social para el país, siendo el uso de los recursos estatales del Fondo MIVIVIENDA para beneficiar a las familias y apoyar el crecimiento de las empresas del sector construcción, ya que estas empresas, generan empleo en las familias y dinamizan la economía. Además, aborda una problemática de relevancia social para el país, siendo la carencia de una vivienda digna, específicamente para los sectores medios y bajos, ya que la vivienda es un derecho humano fundamental.

Asimismo, al realizar el análisis del impacto del Programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, se describe la contribución en las condiciones de vida de los beneficiarios y también se determina su influencia sobre indicadores económicos de las empresas que operan en este sector. El resultado del estudio es útil para la orientación y la toma de decisiones de las autoridades responsables del Programa Fondo MIVIVIENDA, a partir de los resultados se

tendrá una mejor asignación de recursos para beneficiar a las familias de menores ingresos y los empresarios que forman parte del sector de la construcción podrán tomar una mejor decisión para sus inversiones.

1.3.2. Justificación Económica

Porque se enfoca en un problema económico relevante en la coyuntura actual, específicamente el impacto del Fondo MIVIVIENDA en las empresas del ámbito de la construcción en el Perú. Realizando un análisis de los cambios en los indicadores económicos, se busca comprender cómo el Fondo MIVIVIENDA afecta a estos ante diversas situaciones. Además, a partir de los resultados se podrá determinar cuáles son los efectos económicos que generan los productos del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción y como éstos influyen en los demás sectores económicos del país.

1.3.3. Justificación Práctica

El presente estudio muestra información sobre el funcionamiento del “Fondo MIVIVIENDA”, el detalle de los desembolsos realizados por producto y su evolución, así como el desempeño del sector construcción, viendo en cuanto se incrementó este sector a nivel de PBI y número de empresas.

Los hallazgos de este estudio son de gran beneficio para el gobierno y las autoridades encargadas de diseñar y gestionar políticas públicas relacionadas con la promoción de adquisición de viviendas. Se reconocieron puntos críticos en la implementación del programa, planteando recomendaciones y mejoras para optimizar su eficiencia.

1.3.4. Justificación Teórica

En cuanto al valor teórico, esta investigación contribuye al conocimiento existente para la comunidad científica en el campo de la economía y las políticas públicas, mediante el análisis de la influencia del Programa Fondo MIVIVIENDA en la industria de la construcción en base a la recopilación de información actualizada de libros, artículos científicos, base de datos

estadísticos y antecedentes de estudios, identificando patrones y tendencias que ayudan a comprender mejor la relación entre las políticas de vivienda y el desarrollo económico, lo cual proporciona una fuente de información valiosa para investigaciones futuras.

Asimismo, los resultados obtenidos servirán como base, o como referencia empírica para estudios programas de vivienda similares en otros contextos con intervención del estado y para estudios relacionados con el sector construcción.

1.3.5. Justificación Metodológica

En términos de utilidad metodológica, esta investigación siguió el método Hipotético-deductivo, que consiste en formular hipótesis teóricas como punto de partida para luego contrastar la hipótesis utilizando métodos estadísticos y econométricos.

A partir de la información obtenida, se trabajó con datos secundarios del Fondo MIVIVIENDA y el INEI, Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT, para la obtención de resultados se realizó el análisis y procesamiento de datos utilizando el Programa estadístico STATA.

Además, se presenta el diseño metodológico junto con el instrumento de recolección de data revisado y validado para el diseño de investigación con fuentes secundarias y entrevistas, y se incluyen tablas y figuras que describen la asociación entre las variables.

1.4. Viabilidad y Factibilidad

La presente investigación fue factible y realizable porque se contaron con los recursos requeridos para realizar el estudio en un tiempo adecuado. Además, se contó con acceso a fuentes secundarias de información necesaria.

1.5. Objetivos de la Investigación

1.5.1. Objetivo General

Determinar la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.

1.5.2. Objetivos Específicos

1. Analizar el comportamiento de los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.
2. Analizar la influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.
3. Analizar la influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.

1.6. Delimitación de la Investigación

1.6.1. Delimitación Espacial

El estudio se limita al contexto nacional peruano. Es decir, se enfoca en analizar y describir la problemática y las variables relacionadas para el ámbito nacional.

1.6.2. Delimitación Temporal

La investigación comprende los años 2013 a 2022. Esto permitió analizar y evaluar la evolución en el tiempo de los indicadores relacionados con el Fondo MIVIVIENDA y su influencia en el sector de la construcción en el territorio peruano.

1.6.3. Delimitación Conceptual

El estudio está delimitado por enfoques y teorías vinculadas con el Fondo MIVIVIENDA y el sector construcción, considerando las dimensiones e indicadores pertinentes. Esto implica que se utilizaron marcos teóricos y conceptuales específicos para analizar y comprender la influencia del Fondo MIVIVIENDA en el sector de la construcción.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Bases Teóricas

2.1.1. *Teoría de Keynes (1936)*

Keynes (1936) señala que, para lograr el crecimiento económico, el estado debe involucrarse en la economía para estimular la demanda agregada. Según Bustelo (1999) la economía necesita adaptar sus principios teóricos a las circunstancias y contextos específicos de cada región, por lo que es importante analizar la conveniencia de la aplicación de los principios de Keynes.

Keynes (1936) enfoca los objetivos de la economía hacia el desarrollo, indicando que, por el alto retorno del capital, las naciones en desarrollo ofrecen mayores oportunidades para el crecimiento, y ofrecen una variedad de alternativas de inversión no aprovechadas (Hidalgo, 1998).

Además, Jahan et al. (2014) señalan que la explicación de Keynes de cómo funciona la economía se compone de elementos fundamentales:

Primero: las decisiones económicas públicas y privadas tienen un impacto en la demanda agregada; el sector privado puede producir efectos negativos en la macroeconomía, como una disminución en el gasto de consumo durante una recesión, para ello el Estado debe implementar políticas como paquetes de estimulación fiscal debido a las imperfecciones del mercado. Por lo tanto, se respalda la implementación de una economía mixta liderada por las empresas particulares; pero supervisada por el Estado en ciertas condiciones.

Segundo: las variaciones en la oferta y demanda afectan los precios y los salarios, lo que provoca excedentes y escasez, especialmente en el empleo.

En ese entender, Keynes (1936) creía que la demanda total, la suma de todos los gastos en una economía, es lo que impulsa el crecimiento económico. Durante las recesiones, la demanda total puede caer debido a la falta de credibilidad de los agentes económicos.

Asociando esta teoría con el presente estudio, Keynes (1936) propuso que el estado tendría que intervenir para incentivar la demanda total a través de la inversión pública, bajo esta enunciación, un programa social que apoya la construcción de viviendas es un ejemplo significativo de inversión pública que puede beneficiar la economía de múltiples maneras. Este tipo de inversión no solo genera empleo directo en la construcción, sino que también crea empleos indirectos en sectores relacionados, como la producción de materiales y el transporte. Además, al aumentar la calidad de vida proporcionando acceso a viviendas dignas, se impulsa la demanda de bienes y servicios, lo que a su vez estimula la actividad económica en otros sectores.

Asimismo, la inversión en viviendas sociales tiene un impacto favorable en la industria inmobiliaria y de la construcción. Aumenta la demanda de viviendas, lo que puede llevar al crecimiento en la construcción de nuevas viviendas o a la rehabilitación de las existentes. Esto, a su vez, crea nuevas oportunidades de negocio para los empresarios del sector y fomenta la innovación y el desarrollo de nuevas tecnologías en la construcción.

Las ideas de Keynes (1936) son relevantes para el estudio de programas sociales de vivienda, ya que proporcionan un marco útil para analizar su impacto económico, incluyendo efectos en el empleo y el crecimiento. Además, estas ideas pueden guiar el diseño de políticas públicas que promuevan la inversión en vivienda social, maximizando su efecto positivo en la economía y ayudando a evaluar la eficiencia de estos programas desde una perspectiva de costo-beneficio.

Sin embargo, la teoría de Keynes no está exenta de críticas, ya que, la inversión pública puede conducir a déficits que, a su vez, pueden resultar en inflación o un aumento de la deuda

pública. También se cuestiona que la participación activa del gobierno en la economía puede deformar los mercados, lo que podría afectar la eficiencia económica.

2.1.2. La Teoría de los Derechos de Propiedad (De Soto, 2019)

También conocida como teoría del capitalismo informal o teoría de la capitalización, sostiene que la falta de acceso a títulos de propiedad legalmente reconocidos es un impedimento que afecta el crecimiento económico, especialmente en las regiones en desarrollo. De Soto (2000) sostiene que la propiedad informal, aunque existente en la práctica, no tiene el mismo valor legal que la propiedad formal, lo que limita su capacidad para ser utilizada como garantía para préstamos, inversión o comercio.

De Soto (2000) explica que la propiedad informal crea un “capital muerto” que no puede ser utilizado para generar riqueza. Él argumenta que la formalización de la propiedad, a través de la creación de sistemas legales claros y transparentes, permite a los individuos y empresas acceder a crédito, atraer inversión y participar plenamente en la economía formal.

Según De Soto (2000), la formalización de la propiedad no solo beneficia a los individuos, sino que también genera un crecimiento económico generalizado. Al permitir que los activos informales se conviertan en activos formales, se crea un mercado más amplio y dinámico, estimulando la inversión y la creación de empleo.

De Soto (2000) también destaca la importancia de la seguridad jurídica y el resguardo de los derechos de propiedad para fomentar el desarrollo económico. Él argumenta que la incertidumbre legal y falta de protección de la propiedad desalientan la inversión y el crecimiento económico.

Asimismo, respecto a la propiedad como instrumento de capital, De Soto, (2019) refiere lo siguiente:

- La propiedad como herramienta de pensamiento: De Soto argumenta que la propiedad formal es más que un sistema de titulación y registro de activos. Es un instrumento mental que permite a la mente humana procesar, organizar y comprender los recursos para generar valor (De Soto, 2019).
- La propiedad como base para la cooperación y el crecimiento económico: la accesibilidad universal a la propiedad formal es crucial para crear un contrato social donde la cooperación entre individuos impulse la productividad y el desarrollo económico (De Soto, 2019).
- Los sistemas de propiedad como solucionadores de problemas cognitivos: De Soto destaca que, ante la complejidad de un mercado globalizado, los sistemas de propiedad actúan como herramientas cognitivas que simplifican la información sobre los recursos, permitiendo a las mentes humanas procesar y comprender su valor (De Soto, 2019).
- La propiedad como motor del crecimiento económico: la capacidad de los sistemas de propiedad para combinar y recombinar activos, y para convertirlos en fungibles (intercambiables), es fundamental para el crecimiento económico. Este proceso permite transformar insumos de bajo coste en productos valiosos (De Soto, 2019).
- La propiedad como herramienta para construir un futuro próspero: De Soto compara la propiedad formal con una “prótesis de la mente” (Dennett, 1991), que nos admite superar las limitaciones de nuestros sentidos y acceder a un nivel superior de realidad, donde podemos comprender y manipular el mundo de forma más efectiva.

Esta teoría ha sido objeto de debate y crítica. Sin embargo, ha tenido un impacto significativo en el pensamiento económico y en las políticas de desarrollo, destacando la importancia de la formalización de la propiedad para el crecimiento económico (Stiglitz, 2002).

Hernando de Soto (2000) argumenta que la falta de títulos de propiedad formales para los activos en la economía informal limita el acceso al crédito, la inversión y el crecimiento

económico. Propone que la formalización de la propiedad, a través de la creación de sistemas legales eficientes y transparentes, es crucial para liberar el potencial de la economía informal y promover el desarrollo (De Soto, 2000).

Joseph Stiglitz, respecto al papel del estado en la economía argumenta que los mercados libres pueden ser ineficientes y generar desigualdad, y que el estado tiene un papel importante en la regulación de los mercados, la protección de los derechos de los trabajadores y la provisión de bienes públicos (Stiglitz, 2002).

A pesar de sus diferentes enfoques, De Soto (2000) y Stiglitz (2002) coinciden en la importancia de la propiedad. De Soto enfatiza la necesidad de la formalización de la propiedad para el desarrollo económico, mientras Stiglitz reconoce su relevancia para un desenvolvimiento eficiente de los mercados.

Las principales diferencias entre estos economistas radican en el papel del estado en la economía. De Soto, influenciado por el pensamiento de Milton Friedman y Friedrich Hayek, aboga por una intervención mínima del estado y la promoción de mercados libres.

En contraste, Stiglitz defiende un papel más activo del estado en la economía, argumentando que el estado tiene la responsabilidad de regular los mercados, proteger a los trabajadores y proporcionar bienes públicos. Stiglitz critica las políticas neoliberales, considerándolas como responsables de la creciente desigualdad y la inestabilidad económica.

Por otro lado, las críticas a la teoría De Soto son:

- Formalización vs. Desarrollo: la formalización de la propiedad no garantiza automáticamente el desarrollo económico. Señalan que la falta de acceso a capital, educación y oportunidades de mercado son factores más determinantes que la simple posesión de títulos de propiedad.
- Negligencia de la Economía Informal: se critica que De Soto subestima la importancia de la economía informal como fuente de empleo y sustento para muchos. Se argumenta

que la informalidad puede ser una respuesta adaptativa a las pocas oportunidades disponibles en el mercado formal (De Soto, 2000).

2.1.3. Teoría de la Intermediación Crediticia Harry Markowitz (1952)

Con su Teoría de Selección de Carteras, Harry Markowitz (1952), propuso el análisis de “La Teoría Moderna del Portafolio” o MPT (Modern Portfolio Theory), este enfoque se centra en la delimitación de conceptos fundamentales como la riqueza inicial y final, así como el rendimiento de un activo o conjunto de activos, donde el principio básico es tratar de optimizar la utilidad que espera el inversor mediante la diversificación de la cartera. Esto involucra la identificación de carteras eficientes utilizando técnicas matemáticas, como la programación cuadrática. El objetivo es seleccionar la combinación óptima de activos en términos de media y varianza de los rendimientos, de acuerdo con las predilecciones del inversionista.

En ese entender, la Teoría Moderna del Portafolio se centra en cómo los inversionistas construyen carteras de inversión que equilibren el riesgo y el rendimiento, maximizando la utilidad esperada en función de sus preferencias personales y las características de los activos disponibles. La diversificación juega un rol esencial en el manejo de riesgos y la búsqueda de un rendimiento óptimo.

El Teorema de Separación de Dos Fondos, propuesto por James Tobin (1958) amplió la idea de selección óptima de portafolio desarrollada por Harry Markowitz. Tobin introdujo la inclusión del dinero en la hipótesis de Markowitz y demostró que los individuos pueden diversificar sus ahorros destinando a un activo de libre riesgo, como el dinero, y una cartera de activos de alto o mediano riesgo.

Margen de intermediación financiera (MIF):

Es un componente esencial en la intermediación financiera. Se define como la diferencia entre el interés obtenido por colocaciones (C) y el interés pagado por depósitos (D).

En otras palabras, se calcula de la siguiente manera:

$$\text{MIF} = \text{Intereses ganados por préstamos (C)} - \text{Intereses pagados por depósitos (D)}$$

$$\text{MIF} = [C * i_a] - [D * i_p]$$

Un diferencial importante entre la tasa activa (i_a) y la tasa pasiva (i_p), puede tener un impacto positivo o negativo en la disposición de las instituciones financieras para otorgar préstamos y atraer depósitos. Un margen amplio puede servir como un incentivo para que las instituciones financieras aumenten sus préstamos y captación de recursos económicos. Sin embargo, un margen de intermediación elevado también puede indicar ineficiencia en el sistema financiero, ya que puede estar siendo utilizado para compensar el riesgo, cubrir los costos de intermediación o fortalecer el capital de las instituciones financieras. En otras palabras, un margen alto puede ser un indicador de que las instituciones financieras están cobrando tasas de interés excesivamente altas a los prestatarios o pagando tasas de interés muy bajas a los depositantes (García et al., 2011).

La teoría de la intermediación crediticia, en relación con la teoría de portafolio de Harry Markowitz (1952), resalta cómo un programa social de vivienda puede impulsar el crecimiento de la actividad constructiva. En primer lugar, la intermediación financiera eficiente canaliza el ahorro hacia proyectos de vivienda, reduciendo riesgos y haciendo que las inversiones sean más atractivas para los prestamistas, lo que incrementa la asignación de capital al sector. Además, los intermediarios generan liquidez en las actividades inmobiliarias, permitiendo a los desarrolladores adaptarse rápidamente a la demanda y fomentar un crecimiento sostenido. Finalmente, estos programas ayudan a desarrollar mercados hipotecarios robustos, atrayendo más inversiones y facilitando la gestión de riesgos para los prestamistas.

2.1.4. Las Teorías del Bienestar (Sen, 2000)

Sen (2000) propone una conceptualización del bienestar que trasciende las medidas económicas tradicionales, en su enfoque, conocido como “enfoque de capacidades”. Álvarez (2015) indica que el bienestar es el propósito fundamental de toda intervención estatal, privada y social.

La teoría del bienestar, incluye varios aspectos fundamentales:

1. Bienestar como Felicidad: Álvarez (2015) argumenta que la clave para alcanzar el bienestar y la felicidad reside en la educación moral. Esta educación se ve como el valor social más elevado y como una virtud política esencial, fundamentada en la convivencia armónica, que a su vez es la base para desarrollar otras virtudes importantes, como las de cognición y belleza.
2. Bienestar a través del Placer: examina cómo la cultura contemporánea, influenciada por el capitalismo, ha adoptado una percepción del bienestar centrada en el placer y en la construcción de valoraciones personales y relaciones sociales a través del mercado. Critica el enfoque hedonista extremo, donde el individualismo y la acumulación se convierten en los objetivos finales y guían la dirección del Estado, que busca maximizar la felicidad para la mayoría.
3. Calidad de Vida y Bienestar: se propone una nueva interpretación de la calidad de vida, relacionándola con la acción de cubrir las necesidades básicas y la promoción de la intervención asistencial. Plantea un enfoque garantista en el que los aspectos económicos se subordinan a los políticos, con el Estado asegurando condiciones de vida dignas para todos, incluyendo necesidades básicas como agua, salud, educación y empleo.
4. Relación entre Economía y Ética: en su discusión, Álvarez (2015) también se refiere a las ideas de Amartya Sen sobre la desconexión entre economía y ética, y cómo esto ha

limitado la economía del bienestar. Sen destaca la importancia de la agencia individual, argumentando que el éxito personal no solo debe medirse por el bienestar propio, sino también por el valor que se da a la promoción de ciertas causas y la realización de ciertos objetivos, más allá de su impacto directo en el bienestar personal.

En relación con el bienestar, Amartya Sen plantea dos interrogantes fundamentales: primero, cuestiona si las personas actúan de manera exclusivamente egoísta y, segundo, en caso de que así sea, si este comportamiento conduce a alguna forma de eficiencia. Sen examina las ideas de Adam Smith, centrándose en si existe una contradicción entre sus pensamientos expuestos en “La teoría de los sentimientos morales” y “La Riqueza de las Naciones”. Sen llega a la conclusión de que, aunque Smith reconoció la prevalencia y los beneficios del comercio mutuamente ventajoso, esto no implica que él considere que el individualismo, es la única base adecuada para una sociedad funcional. Por lo tanto, según Sen, Smith no veía la motivación económica únicamente en estos términos.

Amartya Sen (2000) destaca una preocupación significativa sobre cómo la separación entre la economía y la ética ha reducido la relevancia y el impacto de la economía del bienestar. Según Sen, este distanciamiento ha llevado a la economía moderna a enfocarse principalmente en “el principio de optimalidad de Pareto” y en los “dos teoremas fundamentales del equilibrio general”, sin considerar adecuadamente las comparaciones interpersonales de utilidad. Sen argumenta que el enfoque en la optimalidad de Pareto, que se centra en las mejoras que no perjudican a otros, es una forma muy restringida de evaluar el progreso y los logros sociales, ya que no aborda plenamente las cuestiones de equidad y distribución de recursos.

Amartya Sen también enfatiza la importancia del concepto de “agencia” (*agency*) en la evaluación del éxito personal. Según Sen, el éxito individual no debería medirse únicamente por el bienestar personal de una persona. Explica que las personas pueden valorar y priorizar la promoción de determinadas causas o la existencia de ciertas cosas que son significativas para

ellas. Este valor asignado a tales causas y objetos puede no tener un reflejo directo o inmediato en la mejora de su propio bienestar. En otras palabras, el impacto y la importancia de ciertas acciones o creencias en la vida de una persona pueden ser significativos, incluso si no mejoran directamente su bienestar personal (Sen, 2000).

Amartya Sen resalta también la importancia de incorporar la dimensión de la libertad personal y la capacidad de elección en la comprensión del bienestar. Argumenta que este enfoque lleva a un rechazo del utilitarismo y de cualquier teoría de bienestar que se base únicamente en la utilidad personal. Además, Sen critica los enfoques que se centran exclusivamente en los logros o en los resultados obtenidos. Subraya que la libertad de elección y la capacidad de decisión de una persona son fundamentales y deben ser consideradas al evaluar el bienestar, ya que estas dimensiones van más allá de la simple acumulación de logros o la maximización de la utilidad personal (Sen, 2000).

En el Óptimo de Pareto, concepto desarrollado por el economista italiano Vilfredo Pareto en 1938, implica que cualquier alteración en un estado puede beneficiar a una economía sin perjudicar a otra. Es decir, una situación es considerada eficiente si, al modificarla, se favorece a una parte sin dañar a otra. Esta noción se aplica en la distribución de recursos, donde las partes involucradas mantienen su estado inicial o mejoran, garantizando que al menos una de ellas esté en mejor situación que antes. Además, Pareto sostiene que el aumento en la utilidad de un individuo, sin disminuir la de otro, contribuye al incremento del bienestar social global (Bustelo, 1999).

2.1.5. La Teoría Económica de los Fondos Prestables (Fisher, 1930)

Esta teoría fue propuesta por economistas destacados como John Maynard Keynes e Irving Fisher en el siglo XIX, la teoría postula que los fondos prestables desempeñan un rol crucial en el ciclo económico. Estos fondos facilitan que los agentes económicos realicen inversiones y gastos durante períodos de recesión. Asimismo, estos fondos ayudan en la

estabilización de los mercados financieros y la economía en general, mitigando la volatilidad (Fisher, 1930).

Este enfoque propone que, el financiamiento de una economía puede provenir tanto de fondos prestables como de fondos no prestables. Los fondos prestables se caracterizan por su capacidad de ser prestados y reutilizados, en contraste con los fondos no prestables, que una vez gastados, no pueden ser recuperados (Fisher, 1930).

Esta teoría examina la manera en que los inversores distribuyen sus recursos con el objetivo de lograr un retorno apropiado, sus supuestos incluyen:

- Racionalidad: los inversionistas analizar de manera racional la información.
- Eficiencia de los mercados: el precio de los activos refleja gran parte de la información.
- Independencia de los retornos: se presume la independencia entre los retornos futuros de los activos financieros.
- Conocimiento limitado: el conocimiento de los inversores se limita.

A pesar de su importancia, en la realidad, los supuestos no se cumplen de forma absoluta.

Sin embargo, hay retos relacionados con esta teoría. Por ejemplo, una sobre acumulación de estos fondos podría provocar inflación, mientras que su escasez puede obstaculizar la inversión y el consumo. El crecimiento sostenible de una economía depende de una gestión adecuada de los fondos prestables, como los recursos destinados a la inversión.

La teoría de los fondos prestables indica que el crecimiento económico depende en parte de préstamos e inversiones que fomentan la inversión de capital; sin embargo, un endeudamiento excesivo puede aumentar la probabilidad de crisis económicas (Keynes, 1936). Por ende, resulta crucial que los prestamistas e inversores ejerzan con cautela en la salvaguarda

de los fondos, mientras las autoridades regulen de manera efectiva los mercados de préstamos e inversiones (Fisher, 1930).

Asimismo, se recomienda la intervención regulatoria de las autoridades en el mercado financiero a fin de prevenir prácticas fraudulentas y promover la estabilidad económica y financiera.

Por consiguiente, esta teoría establece que la tasa de interés se establece por la interacción entre la oferta y la demanda de fondos disponibles para préstamos. De esta manera, se relaciona estrechamente con la inversión en programas sociales de vivienda, ya que el financiamiento necesario para la construcción de estas viviendas depende de la disponibilidad de fondos prestables. Cuando hay una abundante oferta de fondos, las tasas de interés tienden a ser bajas, lo que facilita el acceso al financiamiento para proyectos de vivienda social. Por el contrario, si la demanda de fondos es alta, las tasas pueden aumentar, encareciendo el financiamiento.

La influencia de esta teoría en la industria inmobiliaria y de la construcción es notable. Un entorno de tasas de interés bajas permite a las empresas del sector obtener créditos a bajo costo, estimulando la inversión en nuevos proyectos, incluyendo la construcción de viviendas sociales. Además, una mayor disponibilidad de financiamiento puede traducirse en un incremento en la rehabilitación de viviendas existentes y en la creación de nuevas oportunidades de negocio dentro del sector. También es relevante mencionar que las tasas de interés pueden afectar los precios de la vivienda; una demanda elevada de fondos prestables puede llevar a un aumento en los precios.

2.1.6. Teoría de Economía Política de John Stuart Mill (1848)

John Stuart Mill es reconocido como uno de los principales exponentes del pensamiento clásico. Su obra: “Principios de economía política”, que fue publicada en el año de 1848, aborda los fundamentos de la naturaleza, la riqueza y leyes que rigen su producción y distribución.

Explora, tanto de manera directa como indirecta, todas las causas que influyen en el progreso o declive de la humanidad o de cualquier sociedad humana, en relación con el objetivo universal de satisfacer los deseos humanos.

Según Stuart Mill (1848) las responsabilidades del Estado abarcan un campo que va mucho más allá de cualquier definición restringida, siendo prácticamente imposible encontrar una única base para justificarlas todas, excepto la amplia noción de utilidad general.

Desde Adam Smith en adelante, los economistas clásicos han asignado al Estado un papel esencial que abarca diversas funciones, como la protección, la administración de justicia, la provisión de infraestructura básica y la prestación de servicios como la emisión de moneda, el correo y la recaudación de impuestos, entre otros.

Sin embargo, según la perspectiva de los clásicos, existen ciertas áreas en las cuales la participación del Estado es ampliamente cuestionable. Específicamente, la fijación de precios y la regulación de los procesos industriales son aspectos que, para los economistas clásicos, podrían obstaculizar la innovación al intervenir en estos dominios.

En su obra Stuart Mill (1848) establece una relación entre las leyes teóricas y su implementación práctica. Su objetivo es indagar en la naturaleza de la riqueza, las leyes que rigen su producción y distribución, además de examinar las razones por las cuales la sociedad progresa o retrocede en relación con este objetivo universal.

Respecto a la producción J. Stuart Mill (1848) contribuyó al concepto de producción al clasificar las utilidades generadas por el trabajo. Diferenció entre utilidades que mejoran objetos externos para los consumidores, las que aplican propiedades a seres humanos para hacerlos más útiles para sí mismos y para los demás (como la labor médica o educativa), y aquellas utilidades no fijadas que proporcionan placer o evitan dolor de manera inmediata, como la labor de músicos o actores, que él consideraba no generadoras de riqueza.

En su visión, solo el trabajo productivo agrega utilidades a objetos materiales, lo que genera riqueza y acumulación en una sociedad. Opinaba que la producción es más eficiente en gran escala y enumeraba las ventajas del principio de participación a través de acciones en las Sociedades Anónimas.

Respecto a la distribución, refiere que esta depende de las instituciones humanas, y sostenía que cada individuo debería desempeñar el trabajo para el cual estuviera mejor capacitado. Bajo el régimen de la propiedad privada, Mill identificaba dos instituciones clave que influían en la distribución de los productos: la costumbre y la competencia. Estas instituciones tenían un papel fundamental en determinar cómo se distribuían los bienes y servicios en la sociedad.

Según la visión de J. Stuart Mill (1848) los salarios se determinan principalmente por la competencia, es decir, por el juego entre la oferta y la demanda en el mercado laboral. Sin embargo, reconocía que existían casos, como en las profesiones de médicos o abogados, donde la retribución no estaba totalmente determinada por la competencia, sino por la costumbre arraigada en la profesión.

Sostenía la idea de que los salarios debían ser flexibles, ajustados según las condiciones del mercado laboral, pero también abogaba por la fijación de un salario mínimo y la implementación de un sistema de subsidios para garantizar un nivel básico de ingresos y protección social para los trabajadores. Esta combinación pretendía equilibrar la competencia natural del mercado con medidas que aseguraran un nivel mínimo de bienestar para los trabajadores.

Stuart Mill (1848) Stuart Mill estaba profundamente preocupado por combatir la pobreza y consideraba que una de las medidas clave para lograrlo era garantizar la educación de los hijos de la clase trabajadora. Él creía que la educación era una herramienta poderosa para

romper el ciclo de la pobreza, brindando oportunidades igualitarias y mejorando las perspectivas futuras de las generaciones venideras.

Además, Mill abordó la desigualdad salarial entre hombres y mujeres, reconociendo esta disparidad y abogando por la igualdad de remuneración por trabajos de igual valor. Su postura sobre la igualdad de género en los salarios fue progresista para su época, destacando la necesidad de equidad en la compensación laboral, independientemente del género de la persona que realizara el trabajo.

En relación a las ganancias del capital Stuart Mill (1848) argumenta que estas se originan a partir del excedente de producción que el trabajo genera más allá de lo necesario para la subsistencia. Mill identifica dos elementos principales que afectan la cantidad de ganancia: la cantidad de trabajo realizado y su productividad, así como la proporción entre la remuneración del trabajador y la cantidad de producto producido. La ganancia, según Mill, está vinculada a la eficiencia en la producción y a la relación entre la compensación del trabajador y el producto generado. Mill introduce también el concepto de interés como la recompensa por la abstinencia, refiriéndose a la compensación que recibe el capitalista por postergar el consumo inmediato de su riqueza. Aunque el interés se considera igual en todos los empleos del capital, Mill reconoce que pueden surgir desigualdades en las ganancias debido al riesgo asociado con ciertas actividades o a la existencia de monopolios naturales.

2.1.7. Las Políticas Públicas

Las políticas públicas representan un proceso en el cual el Estado interactúa con diversos actores estatales y privados dentro de las entidades formales e informales. Esto se lleva a cabo mediante el uso de instrumentos, estrategias y escenarios con el objetivo de abordar de manera sistemática problemas que se consideran de interés público. Además, las políticas públicas también se han convertido en un campo de estudio con límites poco claros. En este campo, los investigadores tienen a su alcance una amplia gama de enfoques, teorías y modelos

que les permiten analizar las políticas públicas desde diversas perspectivas, ya sea con el propósito de generar conocimiento sobre las mismas o para aplicarlo en la formulación y desarrollo de políticas públicas (Murcia, 2019).

El sustento teórico de las políticas públicas ha adquirido una importancia creciente como un tema de análisis por derecho propio (Murcia, 2019).

En lo que respecta a cómo se ven influidas las políticas públicas por el Estado, el mercado y la sociedad, Roth (2018) propone una clasificación que contempla tres tipos de teorías:

1. Estadocéntricas: en estas teorías, el Estado desempeña un papel destacado en la formulación y ejecución de las políticas públicas. El Estado es el actor principal y dominante en la toma de decisiones políticas.
2. Sociocéntricas: aquí, se enfatiza que actores específicos de la sociedad o del mercado, son quienes influyen en las decisiones políticas. Estos actores pueden incluir grupos de interés, actores políticos particulares y otros agentes sociales o económicos que ejercen una influencia significativa en la elaboración de políticas.
3. Teorías mixtas: estas teorías sostienen que, no existe un actor único que predomina en la formulación de políticas públicas. En su lugar, se reconoce la presencia de agrupaciones, redes, entidades formales y no formales, en las que el Estado juega un papel central pero inclusivo en la delimitación del contenido y el proceso de las políticas.

La diferenciación presentada anteriormente, proporciona una perspectiva útil para comprender cómo se interrelacionan el Estado, el mercado y la sociedad en la configuración de las políticas públicas (Murcia, 2019).

2.1.7.1. Sistemas de Financiamiento Para las Viviendas y Políticas Públicas.

Según Domínguez y Lorente-Pérez, (2020) señala que, en los últimos años los gobiernos han implementado dos enfoques relacionados con su función de intermediación mediante las políticas públicas:

1. El Estado constructor y financiador: en este enfoque implica la adquisición o asignación de terrenos, la elaboración de programas y la contratación de empresas para la construcción de complejos habitacionales. Además, se ofrecen facilidades de crédito para que las personas puedan pagar por estas viviendas. Sin embargo, esta aproximación inicial no ha cumplido con las expectativas previstas en cuanto a la reducción sostenible del déficit habitacional. Esto se debe a diversos problemas como: la falta de recursos públicos como resultado de las crisis económicas en la región, las dificultades de gestión que enfrentan las entidades encargadas de llevar a cabo este tipo de proyectos, el riesgo moral que surge cuando las autoridades públicas asignan viviendas y aprueban proyectos principalmente basándose en consideraciones políticas a corto plazo, en deterioro de otros criterios que podrían abordar de manera más efectiva las necesidades de la población de bajos recursos.
2. El Estado facilitador: este enfoque es la que la mayoría de países ha adoptado, el Estado ya no desempeña un papel central en su implementación, sino que actúa como un facilitador para que el mercado aborde el problema central identificado. Este modelo se sustenta en tres pilares fundamentales: la entrega de subsidios a los beneficiarios; la necesidad de establecer un fondo de ahorro a priori como incentivo, y la dotación de créditos mediante entidades financieras.

En este segundo enfoque, se promueve la aparición de un elemento crucial: el rol del desarrollador o constructor, que adquiere un protagonismo evidente gracias a la valorización de un recurso esencial en el desarrollo de proyectos de vivienda: los terrenos y su valor en función de su disponibilidad y las condiciones de habitabilidad, incluyendo la provisión de servicios y la formalización de la propiedad.

Como segundo componente importante en su implementación, surge la necesidad y la posibilidad de que los beneficiarios finales puedan demostrar su nivel de ingresos para acceder a créditos a través del sistema financiero.

Por último, la capacidad de ahorro en muchos países de la región se ve limitada debido a la volatilidad de los ciclos económicos y a las condiciones de desarrollo de los modelos de inclusión financiera específicos de cada país. Esto determina la forma en que se materializa el ahorro, además de la capacidad y disposición para obtener financiamiento a largo plazo, que es primordial para desarrollar el mercado de viviendas en general y, especialmente, para atender las necesidades de la población de bajos recursos. En este sentido, la definición de los elementos que conforman este proceso se vuelve esencial para una respuesta adecuada al desarrollo y para identificar el espacio para la intervención.

2.1.8. Teoría del Desarrollo de Sen (2000)

La teoría del desarrollo es un tema fundamental en la obra de Amartya Sen.

Según el enfoque de Sen (2000) la expansión de la libertad no solo es el objetivo principal del desarrollo, sino también su principal vehículo. El desarrollo implica eliminar ciertas restricciones que limitan las oportunidades de las personas para ejercer su capacidad de elección racional. La erradicación de estas restricciones fundamentales de la libertad es una parte esencial del proceso de desarrollo.

Sen (2000) argumenta que el desarrollo puede entenderse como un proceso de ampliación de las libertades concretas que las personas experimentan. Si bien el aumento del Producto Nacional Bruto (PNB) o de los ingresos personales es un factor relevante en este proceso, el desarrollo también requiere la erradicación de las distintas causas que restringen la libertad, siendo estas la pobreza y la opresión.

La importancia de la libertad se fundamenta en dos razones diferentes, porque:

- Es el principal criterio para evaluar los resultados obtenidos en el desarrollo.
- El desarrollo depende fundamentalmente de la capacidad de los individuos para perseguir sus metas y objetivos personales. En este sentido, las libertades individuales son esenciales, ya que constituyen uno de los principales medios para alcanzar el desarrollo.

Según este enfoque, la libertad de llevar a cabo intercambios y transacciones es considerada una libertad fundamental que contribuye al desarrollo. Sin embargo, esto no implica que se excluya la importancia de la ayuda social o de las intervenciones públicas en el proceso de desarrollo.

Sen (2000) clasifica cinco formas de libertades desde una perspectiva práctica:

1. Las libertades políticas, comprenden las habilidades de los ciudadanos para impactar en la gestión de su sociedad, esto mediante el derecho a expresarse libremente, a reunirse, a votar y a la capacidad de realizar críticas y cuestionamientos. Estas libertades son esenciales para la participación activa y democrática en la vida pública y política de una sociedad.
2. Los servicios económicos, se refieren a los derechos de una persona para disfrutar de sus recursos económicos y prosperar. Si bien al analizar los derechos económicos se tiende a considerar principalmente su variación a nivel global en toda la sociedad, también es de gran importancia prestar atención a

aspectos relacionados con la distribución de la riqueza y la interacción con el mercado financiero. Estos elementos influyen en la capacidad de las personas para mejorar su bienestar económico y su calidad de vida.

3. Las oportunidades sociales, se refieren a todos los servicios públicos que una sociedad ofrece para el desarrollo personal de sus individuos. Esto incluye servicios como la educación. Estas oportunidades sociales son especialmente importantes porque tienen una fuerte interacción con otras libertades. Por ejemplo, el analfabetismo no solo implica la falta de conocimientos, sino también la incapacidad de participar en servicios económicos y de ejercer los derechos políticos de una persona, entre otras limitaciones. Estas oportunidades sociales son fundamentales para empoderar a las personas y permitirles participar plenamente en la sociedad.
4. Las garantías de transparencia, se refieren a elementos que afectan el nivel de confianza que los individuos tendrán en sus relaciones mutuas y en la sociedad en general. Esto incluye aspectos como la divulgación libre de información y la lucha contra la corrupción económica en empresas e instituciones. Estas garantías de transparencia son cruciales para promover un entorno en el que las personas puedan confiar en las instituciones y en las relaciones comerciales, lo que a su vez contribuye al desarrollo y al bienestar de la sociedad.
5. La seguridad protectora, se refiere a la capacidad de ayudar a las personas más desfavorecidas, independientemente de las circunstancias que las hayan llevado a esa situación, a sobrevivir y prosperar en la sociedad. Los componentes de esta libertad deben ser proporcionados por la sociedad en su conjunto, ya sea de manera continua a través de subsidios o de manera excepcional, como en el caso de situaciones de emergencia o catástrofes. Esta libertad busca asegurar que las

personas más vulnerables tengan acceso a los recursos y la protección necesarios para garantizar su bienestar y su seguridad en la sociedad.

Estas libertades se integran mutuamente para lograr el desarrollo. Si bien el crecimiento económico se considera un medio efectivo para aumentar los ingresos privados, un fuerte crecimiento económico también puede contribuir a fortalecer las demás libertades, en especial la seguridad protectora y las oportunidades sociales. Esto resulta en un desarrollo que se manifiesta no solo en un mayor nivel de ingresos, sino también en un aumento en el número de libertades disfrutadas por las personas.

Como ejemplo, el autor destaca lo sucedido en los países del continente asiáticos que han experimentado un crecimiento económico notable en tiempos recientes y ya contaban con una base sólida de personas educadas y con conocimientos. Esta base educativa ha fortalecido aún más el crecimiento económico de estos países. En ese entender, un desarrollo exitoso no se limita únicamente al crecimiento económico, sino que implica un incremento tanto en la prosperidad material como en la expansión de las libertades individuales y sociales.

Observando casos de países asiáticos, Sen (2000) indica que China ha obtenido resultados más exitosos que la India respecto a la apertura de mercados, en parte debido a que China tenía una población mejor educada en comparación con India. A pesar de la falta de libertades políticas en China, de esta manera comprueba que algunas libertades (y las desigualdades dentro de la propia India) son claves en el desarrollo económico.

Sen (2000), aclara que su concepción de la libertad abarca tanto los procesos que permiten a las personas tomar decisiones y actuar libremente como las oportunidades concretas que están disponibles para los individuos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y sociales. En otras palabras, para Sen, la libertad no se limita solo a la ausencia de restricciones, sino que también se refiere a la capacidad real que las personas tienen para ejercer su agencia y tomar decisiones en función de su contexto y sus condiciones particulares.

2.1.9. Programa Fondo MIVIVIENDA

Según el Reporte de Sostenibilidad del Fondo MIVIVIENDA (2019), es una entidad estatal de naturaleza jurídica privada, establecida y regulada por la Ley 28579, también conocida como la “Ley de conversión de Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A”. Se encuentra “supervisado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y está adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2022b, párr. 2).

El FONAFE es una entidad de carácter público, es decir, una empresa creada por ley, que goza de atributos propios de la administración pública, adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas, las funciones principales de esta entidad son la regulación y supervisión de la actividad empresarial del Estado, la gestión de los recursos obtenidos de la propiedad de las acciones estatales. Todo esto se lleva a cabo en estricto cumplimiento de las normativas, directrices y acuerdos emitidos con ese propósito (Corporación FONAFE, 2018).

Este fondo se creó con la finalidad de disminuir la escasez de viviendas en el país, dirigiendo fondos al sistema financiero para que las personas de los segmentos socioeconómicos B, C y D puedan comprar, mejorar o construir sus casas a nivel nacional (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019).

Actúa como una institución financiera de segundo piso, es decir, actúa como una entidad financiera secundaria que no trata directamente con el público, ya que, canaliza recursos económicos a través de instituciones financieras, “se especializa en el financiamiento hipotecario que opera en el mercado peruano, y es supervisado por la Superintendencia de Banca, seguros y Administradoras de pensiones (SBS), por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y Contraloría General de la República” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2021, p. 10).

2.1.9.1. Objetivos.

Los objetivos principales del Fondo MIVIVIENDA S.A. (2021) fueron:

1. Estimular y proporcionar recursos para la compra, mejora y construcción de viviendas, enfocado especialmente en las viviendas de interés social.
2. Desarrollar acciones destinadas a facilitar el flujo de capital hacia el sector de financiamiento de viviendas.
3. Participar en los mercados primarios y secundarios de préstamos hipotecarios.
4. Contribuir al crecimiento y desarrollo del mercado de capitales.
5. Promover la disponibilidad de financiamiento para proyectos de urbanización y desarrollo urbano.

Según el Ministerio de Economía y Finanzas (2022) El mercado primario recibe su nombre porque en él se llevan a cabo las primeras emisiones de títulos representativos de deuda o de capital, realizadas por empresas en busca de financiamiento. Estas emisiones se efectúan mediante lo que se conoce como oferta pública primaria. Por otro lado, el mercado secundario es el lugar donde los valores que ya han sido emitidos pueden ser objeto de negociación. Una vez que un inversor tiene en su poder un valor, tiene la posibilidad de venderlo a otro inversor y recibir dinero a cambio. Este último, a su vez, puede volver a venderlo a otro, y así sucesivamente.

El sector inmobiliario se caracteriza por dos mercados diferenciados: el mercado primario y el secundario de hipotecas. El primero engloba la concesión directa de préstamos hipotecarios —créditos destinados a la adquisición, reforma, ampliación o edificación de inmuebles residenciales, comerciales (locales u oficinas), entre otros usos—. En contraposición, el mercado secundario se centra en la securitización de estos créditos, transformándolos en instrumentos financieros negociables (Barboza, 2017).

2.1.9.2. Visión, Misión, Valores y Principios.

Visión: “Ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2021, p. 11).

Misión: “Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el estado y los sectores inmobiliario y financiero, impulsando su desarrollo” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2021, p. 11).

A. Valores

- Compromiso
- Excelencia
- Servicio
- Integridad

B. Principios

- Actuar con responsabilidad
- Eficiencia
- Generación de valor
- Transparencia

2.1.9.3. Ejes Estratégicos.

Los ejes estratégicos incluyen:

- Aumentar la satisfacción de los clientes, centrándose en mejorar la experiencia y el servicio que se les brinda.
- Contribuir a la generación de valor tanto a nivel social como económico en el sector inmobiliario y de viviendas, lo que implica no solo el beneficio económico, sino también el impacto positivo en la sociedad en términos de acceso a viviendas adecuadas.
- Fomentar la excelencia operativa continua y la optimización del modelo financiero, buscando una gestión más eficiente y efectiva de los recursos disponibles.

- Reforzar la gestión del capital humano, reconociendo la importancia de contar con un equipo comprometido y capacitado para alcanzar los objetivos estratégicos de la organización.

2.1.9.4. Grupos de Interés Stakeholders.

Para Fondo MIVIVIENDA S.A (2019), la comprensión de las expectativas y visiones de los grupos de interés es crucial para que una empresa determine las cuestiones de sostenibilidad más importantes y reconozca las inquietudes acerca de su gestión presente. En este contexto, se identifican los siguientes grupos de interés y los métodos de comunicación correspondientes:

1. Accionistas: los canales de comunicación son por correo electrónico, teléfono, y carta, la frecuencia de comunicación es interdiario, los temas relacionados son relacionados a la Directiva, Lineamientos de FONAFE, y sobre su cumplimiento.
2. Estado: los canales de comunicación son por correo electrónico, webinar, teléfono y carta, la frecuencia de comunicación es diaria, los asuntos de interés son: información institucional, información del core (asuntos principales, productos principales) del negocio.
3. Clientes: los canales de comunicación son por teléfono, correo y carta, la frecuencia de comunicación es interdiaria, los asuntos de interés son: información institucional y sobre los productos del Fondo MIVIVIENDA.
4. Proveedores: los canales de comunicación son por correo electrónico, teléfono y carta, la frecuencia de comunicación es diaria, los asuntos de interés son referido a los temas del negocio para su atención.

5. Colaboradores: los canales de comunicación son por correo electrónico, memorando, webinar y teléfono, la frecuencia de comunicación es diaria, los asuntos de interés son: información institucional.

2.1.9.5. Gestión del Fondo MIVIVIENDA S.A.

A. Materialidad.

El principio de materialidad se sitúa en el núcleo de la incorporación de la sostenibilidad en el ámbito empresarial. De acuerdo al Global Reporting Initiative (GRI), consiste en jerarquizar temas que relevantes para las partes involucradas de las organizaciones (Koch, 2018).

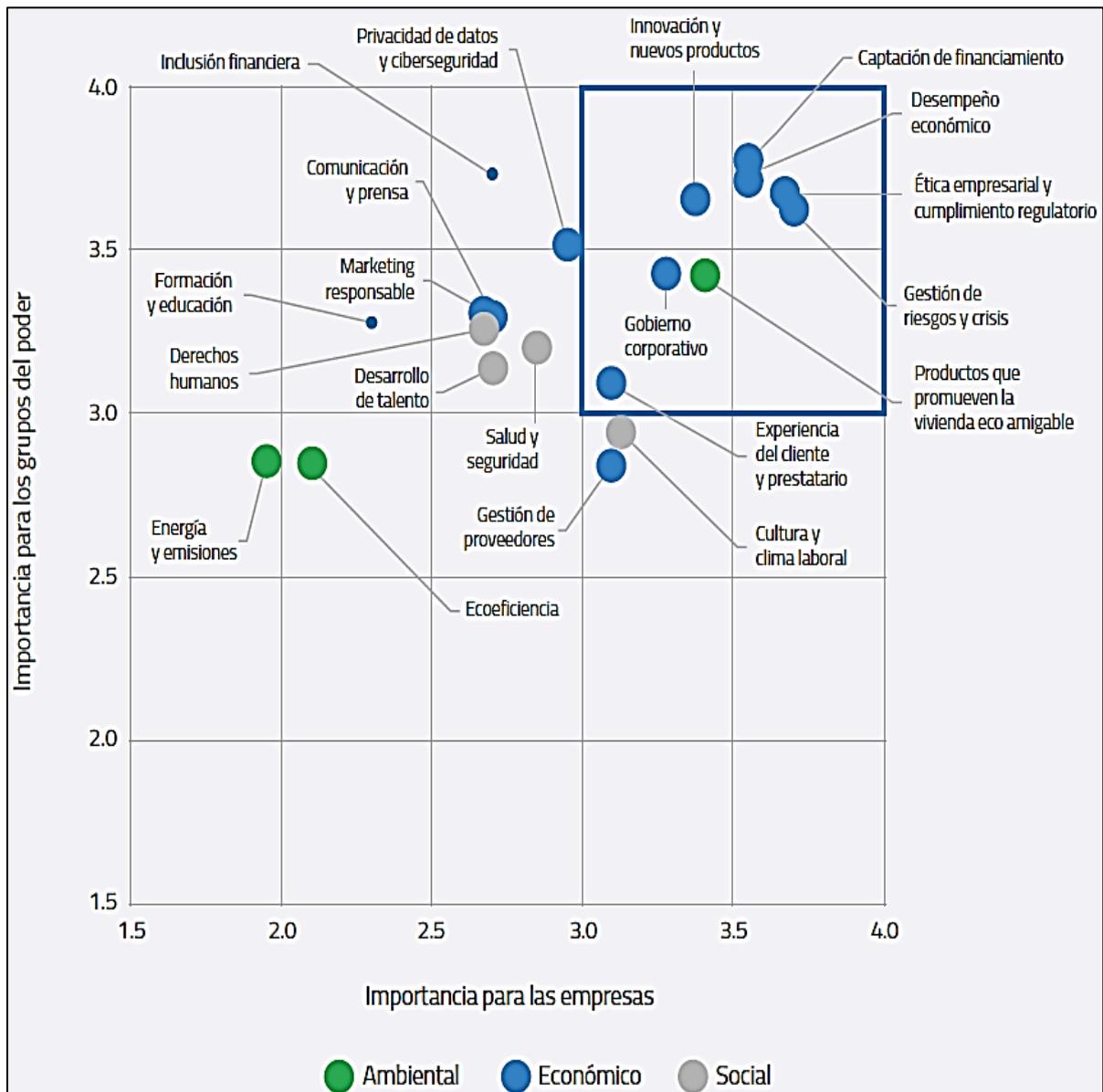
El proceso de materialidad ha permitido precisar los ítems más relevantes para la gestión y grupos de interés. El proceso se realizó en tres etapas:

1. Para la empresa: análisis exhaustivo del entorno, junto con la evaluación de los estándares internacionales más destacados y las tendencias predominantes en la industria. Este proceso conlleva a elaborar una lista de cuestiones económicas, medioambientales y sociales, que luego es revisada y valorada por el director general y los directivos de la compañía.
2. Para los grupos de interés: esto implicó que la lista fuera evaluada por los grupos de interés de la empresa mediante la recopilación directa de información. Este proceso empleó diversas herramientas, como entrevistas y encuestas en línea, el cual brindó una visión de las opiniones de los accionistas, autoridades gubernamentales, proveedores, clientes y empleados.
3. Mixto: en última instancia, se lleva a cabo la priorización de los temas materiales tanto para la empresa como para sus stakeholders, basándose en los temas previamente identificados como relevantes. (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019).

A continuación, se muestra la matriz de materialidad:

Figura 1

Matriz de materialidad



Nota. Reporte de sostenibilidad 2019-Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019

La imagen muestra que los aspectos cruciales para la administración y los grupos de interés incluyen: manejo de riesgos y situaciones críticas, ética en los negocios y observancia de normativas, rendimiento económico, obtención de fondos y desarrollo de productos que favorecen las viviendas ecológicas (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019).

2.1.9.6. Modelo de Negocio y Cadena de Valor.

El Fondo MIVIVIENDA promueve el acceso a viviendas adecuadas para familias que no las tienen, mediante la colaboración entre entidades financieras, desarrolladores inmobiliarios, gobiernos nacionales y empresas de servicios, siguiendo el modelo siguiente:

Figura 2

Modelo de negocio Fondo MIVIVIENDA S.A



Nota. Reporte de sostenibilidad 2019-Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019

El Fondo MIVIVIENDA, “tiene dos grandes encargos: brindar servicios de financiamiento (créditos hipotecarios), según sus estatutos y administrar la asignación de Bonos Familiares Habitacionales, por encargo del MVCS. Para lo cual gestiona fondos, y los asigna mediante líneas de crédito a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI)” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2022, p. 37), para que luego éstas desarrollen el proceso de originación

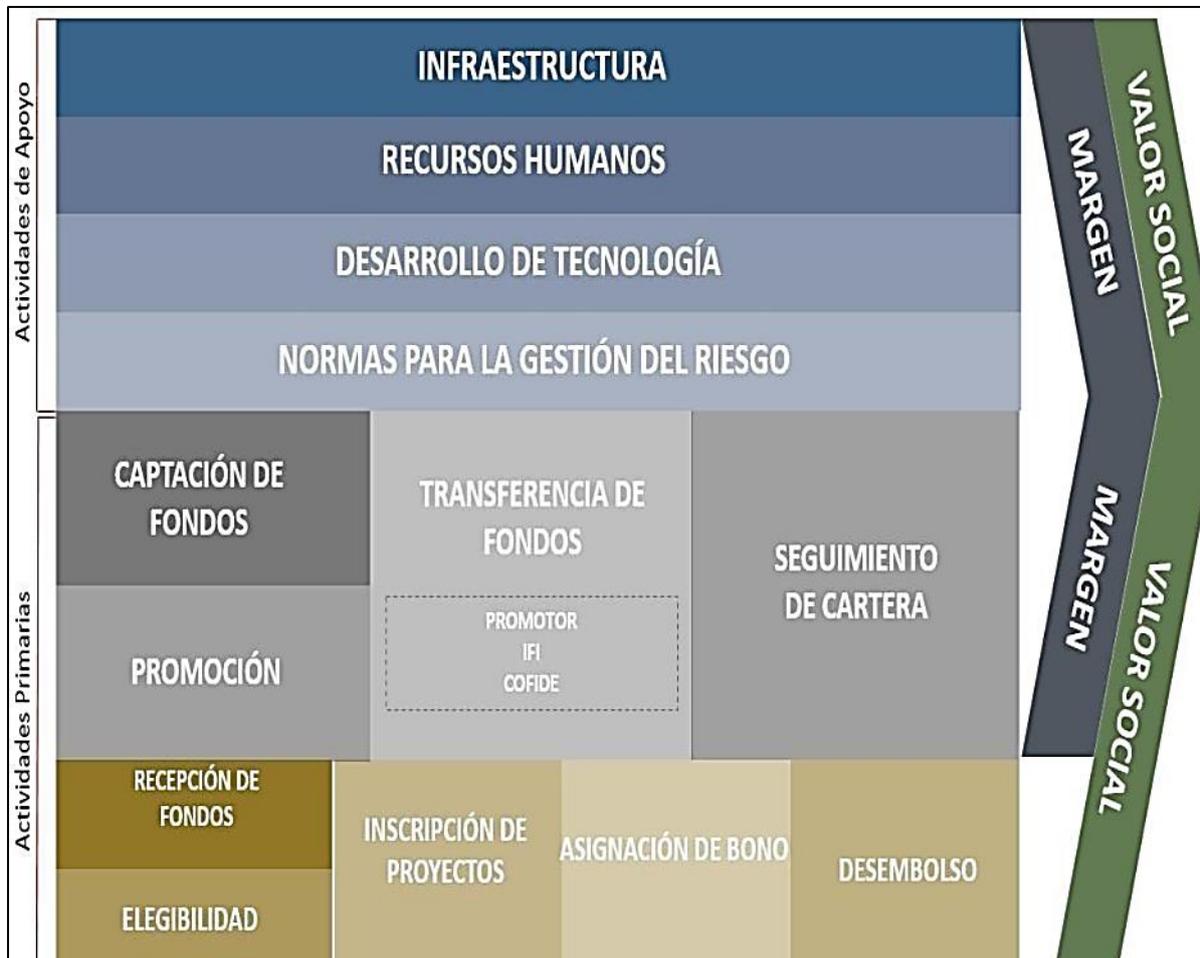
de los créditos, según los productos determinados por el Fondo MIVIVIENDA, de cara a su población objetivo.

“Para el segundo encargo, el Fondo MIVIVIENDA administra los recursos que el MVCS le asigna, desarrollando acciones operativas destinadas al desembolso de los bonos familiares habitacionales” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2022, p. 37).

La cadena de valor sería:

Figura 3

Cadena de valor Fondo MIVIVIENDA S.A



Nota. Plan Estratégico Institucional 2022-2026-Fondo MIVIVIENDA S.A.

2.1.9.7. Líneas de Acción.

Las acciones principales consisten en operar una banca intermediaria, gestión de subsidios y fomentar la generación de ofertas.

- En el ámbito de la banca intermediaria se facilitan préstamos mediante entidades financieras.
- Respecto a la gestión de subsidios, se incluyen programas como el “Bono al Buen Pagador, Bono Mivivienda Verde, Bono Familiar Habitacional, Bono para viviendas vulnerables, asistencia económica para afectados por el FEN 2017 – Bono 500, y el Bono Renta Joven” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019, p. 21).
- En cuanto a la generación de oferta, se destacan iniciativas como el Banco de proyectos, el Concurso nacional de vivienda social, la adjudicación de terrenos mediante concurso, y la línea de financiamiento MiProyecto.

2.1.9.8. Proceso de Funcionamiento y Clientes.

El proceso de funcionamiento del Fondo MIVIVIENDA es el siguiente.

1. Los clientes finales firman un contrato.
2. El usuario final solicita un crédito ante una Institución Financiera Intermediaria, respaldándose en el contrato y/o hipoteca de su inmueble.
3. La Institución Financiera Intermediaria evalúa los documentos y, si el cliente cumple con los requisitos, aprueba la petición de préstamo y la remite al fiduciario para su evaluación.
4. El fiduciario verifica la solicitud y remite los documentos al FMV, quien finalmente se encarga de la aprobación de los préstamos.
5. Una vez otorgada la aprobación, se procede a entregar al fiduciario los fondos correspondientes destinados a cada préstamo.
6. Fiduciario desembolsa fondos a las Institución Financiera Intermediaria.

7. Una vez que la garantía y/o hipoteca son formalizadas y registradas, se procede al desembolso de los fondos al desarrollador del proyecto.

Clientes:

Los clientes clave son socios comerciales y las estrategias involucran: Familias, Bancos, Inmobiliarias, Financieras, Cajas Municipales, Entidades técnicas.

2.1.9.9. Captación de Financiamiento.

Los fondos se garantizan mediante la emisión de deuda y créditos obtenidos de bancos de desarrollo multilateral internacional y préstamos de instituciones bancarias locales. En el año 2019, se lograron los siguientes financiamientos:

Agence Française de Développement (AFD): Banco de desarrollo financiador de intervenciones enfocadas en sustentabilidad del clima, conservación de la biodiversidad, promoción de la paz, educación, urbanización, salud y gobernanza.

KFW-Banco de Desarrollo del Estado de la República Federal de Alemania: es uno de los principales bancos de desarrollo a nivel mundial, dedicado a optimar las circunstancias de vida en representación de la República Alemana.

BBVA: Banco peruano.

2.1.9.10. Productos (Dimensiones).

Los productos ofrecidos se enfocan en el propósito social de facilitar la compra, mejora y construcción de inmuebles, con especial atención a las que son viviendas de interés social. Estos servicios se han adaptado y mejorado de manera consistente para satisfacer los requerimientos del mercado inmobiliario y responder a la creciente demanda de viviendas en el país.

En la actualidad, “se tienen los siguientes productos activos: nuevo Crédito Mivivienda, Techo Propio, MiTerreno y el Bono de Arrendamiento de Vivienda. Adicionalmente, dichos

productos cuentan principalmente con los siguientes atributos: Bono del Buen Pagador y Bono Mivivienda Verde” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023, párr. 4).

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con los siguientes programas y productos:

A. Fondo Complementario Techo Propio.

Este fondo es “un programa dirigido a familias con ingresos mensuales que no excedan el valor de S/ 3 715 para comprar y S/ 2 706 para construir o mejorar su vivienda, la misma que contará con servicios básicos de luz, agua, desagüe” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023, párr. 1).

El beneficio de este programa es el “Bono Familiar Habitacional” (BFH) representa una contribución directa proporcionada por el Estado a las familias sin costo alguno, como reconocimiento a su dedicación al ahorro y no se devuelve.

El monto del subsidio depende de la modalidad elegida por la familia al momento de aplicar. “Para comprar su vivienda el Bono es de S/ 43 312.50, para construir su vivienda el Bono puede ser de S/ 29 700.00, para mejorar su vivienda el Bono es de S/ 11 385.00” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023, párr. 3).

B. Nuevo Crédito Mivivienda.

Es “un crédito hipotecario que te permite comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar tu vivienda. Financia viviendas entre S/65 200.00 hasta S/343 900.00 en un plazo de pago de 5 a 25 años” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023, párr. 1).

Para viviendas mayores a S/343 900.00 hasta S/464 200.00 serán financiados a través del servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

Figura 4

Modalidades del Nuevo Crédito Mivivienda



Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023

C. Mi Terreno.

Se trata de un préstamo hipotecario diseñado para ayudar en la compra de un terreno urbano, ya sea privado o público, destinado a uso residencial o mixto residencial-comercial. El periodo máximo de financiamiento para este crédito es de 8 años, y el límite máximo del monto que se puede financiar asciende a S/50 000.00 (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2023).

2.1.10. Sector Construcción

Es un sector de la economía, que se caracteriza por su intrincada medición, la cual se basa principalmente en el análisis del consumo interno de cemento. Este indicador se compone de dos elementos principales: los despachos locales de cemento y las importaciones. Si bien el avance físico de las obras también aporta información valiosa, su influencia en la medición del sector es menor en comparación con el consumo de cemento, se consideran que el avance físico de las obras “corresponde a los montos ejecutados de los programas de construcción de carreteras y caminos rurales provenientes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; y para las viviendas construidas con otros materiales se utiliza la tasa intercensal de este tipo de viviendas” (BCRP, 2022, p. 178).

El sector de la construcción representa una de las industrias más significativas de nuestro país. Su expansión se utiliza como indicador del estado económico general del país y tiene un impacto positivo en tres áreas clave.

En primer término, desde una óptica monetaria, se aprecia un efecto multiplicador que repercute en la totalidad del sistema económico. Este efecto surge como consecuencia de la expansión del sector y la interconexión con todas las industrias que participan en el proceso productivo. En segundo lugar, se observa un impacto significativo en la generación de empleo. El sector de la construcción se caracteriza por su alta demanda de mano de obra, lo que genera cuatro puestos de trabajo indirectos por cada puesto de trabajo directo. Finalmente, se destaca el impacto en la dinámica del sector. La construcción se encuentra estrechamente interrelacionada con otras industrias, de las cuales se obtienen los insumos necesarios para la producción (Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017).

2.1.10.1. Dimensiones.

Según la SUNAT (2022) y la ONU (2005), la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), revisión 3 y 4, el sector construcción engloba una serie de actividades

económicas como es la preparación del terreno, construcción edificios completos, acondicionamiento de edificios, terminación de edificios, actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados y actividades inmobiliarias por retribución o contrata, lo cual se puede ordenar de la siguiente manera:

Figura 5

Categorización de las actividades económicas del sector construcción

Categoría	Subcategorías
Actividades Inmobiliarias	Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados
	Actividades inmobiliarias por retribución o contrata
Actividades de construcción	Preparación del terreno
	Construcción de edificios completos
	Acondicionamiento de edificios
	Terminación de edificios

Nota. Elaboración en base a la SUNAT (2022) y ONU (2005) y la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 3 y 4

Todas estas actividades, son consideradas dentro del sector construcción en el clasificador de la SUNAT para estadísticas de contribuyentes en el Perú (SUNAT, 2022).

A. Actividades Inmobiliarias.

Las actividades inmobiliarias, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 3 de la ONU (2005), Sección K, División 70, engloban la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, incluyendo edificios residenciales y no residenciales, terrenos y la administración de estos. Estas actividades se dividen en dos categorías:

- Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados:

Estas actividades (código 7010 en la Rev. 3 y 4290 y 6810 en la Rev. 4) incluyen principalmente la “compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones de autoalmacenamiento y centros comerciales; y terrenos. Alquiler de casas y pisos o apartamentos” (INEI, 2022, párr. 1) (ONU, 2005).

- Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata:

Este rubro (código 7020 en la Rev. 3 y 6820 y 8110 en la Rev. 4) incluye primariamente “actividades de agentes y corredores inmobiliarios. Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmueble y, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata. Servicios de tasación inmobiliaria. Actividades de agentes depositarios de plicas inmobiliarias” (INEI, 2022, párr. 2).

B. Actividades de Construcción.

De acuerdo a la ONU (2005), la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 3, Sección F, División 45, las actividades de construcción abarcan un amplio espectro de tareas que van desde la preparación del terreno hasta la terminación final de un edificio, comprenden:

- Preparación del terreno:

Estas actividades (código 4510 en la Rev. 3 y 4312 en la Rev. 4) incluyen la “limpieza de terrenos de construcción. Movimiento de tierras y ordenación de terrenos de construcción, excavación de zanjas, remoción de piedras, voladura, etcétera. Perforaciones de prueba, sondeos de exploración y recogida de muestras para actividades de construcción para fines geofísicos” (INEI, 2022, párr. 3).

- Construcción de edificios:

Estas actividades (código 4520 en la Rev. 3 y 4100 en la Rev. 4) “comprenden la construcción de edificios completos residenciales o no residenciales, por cuenta propia, a

cambio de una retribución o por contrata. Puede subcontratarse una parte o incluso la totalidad del proceso de construcción” (INEI, 2022, párr. 4).

Asimismo, se incluyen la “Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas unifamiliares; edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos. - Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios destinados a actividades de producción industrial. - Montaje y erección in situ de construcciones prefabricadas” (INEI, 2022, párr. 5).

- Acondicionamiento de edificios:

Incluye actividades (código 4530 en la Rev. 3 y 432 y 433 en la Rev. 4) dentro de edificios y estructuras de ingeniería civil como: “4321 Instalaciones eléctricas, 4322 Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado, 4329 Otras instalaciones para obras de construcción, 433 Terminación y acabado de edificios, 4330 Terminación y acabado de edificios y 439 Otras actividades especializadas de construcción.” (INEI, 2022, párr. 6).

- Terminación de edificios:

Estas actividades (código 4540 en la Rev. 3 y 432 y 433 en la Rev. 4) se centran en los detalles finales o acabados de una construcción, incluyendo tareas como la instalación de cristales, aplicación de revoques, trabajos de pintura, decoración, revestimiento de suelos y paredes con baldosas, azulejos y otros materiales como parquet, alfombras o papel tapiz.

Incluyen actividades dentro de edificios y estructuras de ingeniería civil como: “3320 Instalación de equipos para juegos de bolos, 4329 Instalación de puertas automáticas y giratorias, 4330 Actividades de terminación y acabado de edificios, 4390 Limpieza con vapor, chorro de arena y otras actividades similares para la edificación de exteriores” (INEI, 2022, párr. 7).

Por otro lado, en su artículo “Análisis Macroeconómico del Sector Construcción en el Perú” Palomino et al. (2017) afirman que el sector de la construcción ha emergido como un motor clave para el crecimiento económico en Perú, posicionándose como líder en el

crecimiento del sector de la construcción dentro de América Latina. Esto sugiere un desarrollo significativo y una contribución importante de esta industria a la economía peruana, marcando una tendencia ascendente en comparación con otros países de la región. El crecimiento demográfico y el incremento de los ingresos, junto con la expansión del crédito hipotecario, han impulsado la demanda de construcción de viviendas por parte de las familias. Paralelamente, la mejora en los ingresos fiscales ha permitido que el Estado actúe como un agente activo en el dinamismo del sector de la construcción, demandando obras como carreteras, centrales hidroeléctricas y espacios públicos. Sin embargo, se menciona que aún existe un déficit significativo en infraestructura y vivienda, lo que indica que hay oportunidades pendientes para reducir estas brechas de mercado.

2.2. Marco Conceptual

2.2.1. Actividad Económica

“Se llama actividad económica al proceso mediante el cual se adquieren bienes y servicios que cubren necesidades de la sociedad que permite generar riqueza a través de la extracción transformación y comercialización” (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2020^a, p. 119).

2.2.2. Ahorro

Es el “aporte del jefe de Familia para complementar el valor de la vivienda u obra y que es requisito previo para la Asignación del Bono Familiar Habitacional (BFH)” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2024, párr. 3).

2.2.3. Vivienda de Interés Social

“Es la vivienda que debe estar conformada como mínimo, por un núcleo básico constituido por un ambiente multiuso con área para cocina con lavadero, baño con lavabo,

ducha e inodoro, y que cuenten con habilitación urbana” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2024, párr. 4).

2.2.4. Créditos Hipotecarios para Vivienda

Son aquellos créditos concedidos a individuos para propósitos relacionados con la vivienda, como la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de una vivienda propia. Una condición clave es que estos préstamos deben estar asegurados mediante hipotecas debidamente registradas (Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, 2015).

2.2.5. Captación de Fondos

“Es la actividad que identifica el esfuerzo institucional por captar los recursos necesarios para atender el financiamiento solicitado por las IFI, para la atención de los créditos Mivivienda)” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2022, p. 38).

2.2.6. Desarrollo

De acuerdo con Sen (2000) “el desarrollo puede concebirse, como un proceso de expansión de las libertades reales de que disfrutaban los individuos” (p. 19).

2.2.7. Desembolso

“Por cada proyecto el promotor entrega un pagaré, y contra el mismo se realiza el desembolso. Con dichos recursos el promotor desarrolla el proyecto y concluye con la conformidad de la familia beneficiaria” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2022, p. 39).

2.2.8. Hipoteca

“Gravamen inscrito en la partida registral de la vivienda que asegura la promesa de pagar un préstamo” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2024, párr. 1).

2.2.9. Hipoteca Legal

Es la que se “constituye por imperio de la ley cuando el precio de venta no ha sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2024, párr. 2).

2.2.10. Historial Crediticio

Es el informe que refleja “la trayectoria del cumplimiento de pago de una persona, es elaborada por una entidad especializada y se utiliza para verificar la solidez financiera del solicitante de un crédito” Fondo MIVIVIENDA S.A., 2024, párr. 3).

2.2.11. Intermediación Financiera

Según García, Cárdenas, y Molina (2011) la intermediación financiera se refiere a la función desempeñada por ciertos agentes económicos que facilitan las transacciones entre proveedores y usuarios de capital financiero. Estos intermediarios, como bancos, fondos de inversión, y otras entidades financieras, actúan como puentes entre quienes tienen excedentes de capital (por ejemplo, ahorradores) y aquellos que necesitan capital (como empresas o individuos que buscan préstamos).

2.2.12. Préstamos

Es la condición en la que “los créditos son concedidos mediante la suscripción de un contrato, que se amortizan en cuotas periódicas o con vencimiento único” (Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, 2025, p. 5).

2.3. Antecedentes Empíricos

2.3.1. Antecedentes Internacionales

Autor: Bórquez, M.

Año: 2019

Título: “Viviendas sociales: análisis de los avances y desafíos hacia una mejor calidad de vida”

Ciudad: Valparaíso - Chile

Institución: Universidad de Valparaíso

En la investigación de Bórquez (2019) el objetivo fue evaluar los parámetros utilizados por el Estado chileno para la generación de políticas destinados a la construcción de viviendas sociales, para lo cual realizó una comparación con las normas estándares internacionales.

Metodología: el trabajo tubo un enfoque mixto exploratorio secuencial comparativo, diseño no experimental transeccional, alcance descriptivo, como técnicas de investigación se realizó un panel de expertos y un análisis comparado. Conclusiones:

- Existe una infinidad de programas habitacionales implementados por diferentes gobiernos, cada uno con políticas y enfoques distintos. Algunos ejemplos, como las viviendas CORVI que no tuvieron éxito debido a la privatización constante del Estado, o las autoconstrucciones financiadas por el Estado que resultaron en una disminución de la calidad de vida en lugar de mejorarla, demuestran las consecuencias negativas de políticas habitacionales improvisadas.
- Es cierto que, a lo largo de cerca de 100 años de acción del Estado en Chile en materia de vivienda social, el enfoque ha estado principalmente orientado a disminuir el déficit habitacional, centrándose en la entrega de viviendas como una solución aislada. Sin embargo, es importante reconocer que la vivienda debe ser considerada de manera

integral, teniendo en cuenta no solo la infraestructura física, sino también los aspectos sociales y comunitarios que la rodean.

Autor: Rico, F.

Año: 2020

Título: “Impacto en la implementación del subsidio de vivienda en Colombia”

Ciudad: Bogotá

Institución: Universidad Católica de Colombia

En el estudio de Rico (2020), el objetivo principal fue examinar las consecuencias de la implementación de los subsidios de vivienda para la adquisición de viviendas nuevas en Colombia. El análisis abarcó desde la creación del Banco Central Hipotecario (BCH) en 1932 hasta la puesta en marcha del programa “Mi Casa Ya” en 2015. Metodología: la investigación empleó una metodología mixta. Se exploró la historia de la política de vivienda en Colombia. Se utilizaron datos estadísticos para analizar el comportamiento de los indicadores clave de la vivienda entre 1990 y 2015, incluyendo la construcción de viviendas, la concesión de créditos hipotecarios y la asignación de subsidios. Conclusiones:

- La política de vivienda en Colombia ha sido fundamental para mejorar la calidad de vida de las familias con ingresos limitados. La implementación de subsidios y la creación de diversos programas de vivienda han permitido que miles de familias colombianas accedan a una vivienda digna y en condiciones de equidad.
- La creación de “Mi Casa Ya” como un programa de subsidios complementario ha generado un mayor dinamismo en la construcción y venta de viviendas de interés social.

Autor: Vega, V. y Ruiz, R.

Año: 2017

Título: “Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social”

Ciudad: Medellín - Colombia

Institución: Universidad de San Buenaventura

En la investigación de Vega y Ruiz (2017) el propósito central de la investigación fue demostrar la importancia del desarrollo sostenible en las nuevas políticas públicas, destacando su papel fundamental en la búsqueda de un impacto amplio a largo plazo. Se buscó analizar cómo las políticas públicas pueden integrar los principios del desarrollo sostenible, considerando aspectos como económico, social y ambiental, con el fin de impulsar un crecimiento equitativo y sostenible en el tiempo. La incorporación del desarrollo sostenible es esencial en la agenda de las nuevas políticas públicas, las cuales aspiran a alcanzar impactos significativos a largo plazo. Esto se debe a que el enfoque en la sostenibilidad garantiza que las políticas y acciones implementadas no solo aborden las necesidades actuales, sino que también consideren las necesidades futuras de las generaciones venideras. Los resultados obtenidos indicaron una percepción de una crisis inminente debido a los desafíos vinculados con el crecimiento, lo cual ha llevado a la adopción de soluciones rápidas que involucran el uso de herramientas de planificación física. Sin embargo, estas soluciones simplemente han transformado las quejas en desafíos más especializadas. Conclusiones:

- En las ciudades modernas los principales objetivos que deben plantearse son: Para mejorar la calidad de vida en áreas urbanas, es esencial que las ciudades emprendan un esfuerzo exhaustivo hacia una planificación integral y desarrollo, fomentando así ciudades sostenibles, sociales, equitativas e inclusivas. Este proceso debe evolucionar desde el nivel local hasta alcanzar una dimensión global, reconociendo que la ciudad debe adaptarse a las dinámicas locales que la llevarán a ser una urbe con herramientas

de planificación adecuadas para ser participativa y proactiva frente a los desafíos globales negativos.

- El principal desafío radica en reorganizar las actividades clave de manera que se enfoquen en la sustentabilidad, garantizando el bienestar de la población y promoviendo un desarrollo económico, físico y ambiental. El objetivo es crear una ciudad equitativa en la cual todas las personas tengan la posibilidad de ejercer sus derechos en condiciones y oportunidades iguales.

Autor: Roig, J.

Año: 2015

Título: “Análisis e inversión en el mercado inmobiliario desde una perspectiva conductual”

Ciudad: Cataluña-España

Institución: Universidad Politécnica de Cataluña

En la investigación de Roig (2015) el objetivo principal fue incorporar las teorías de la escuela conductual en el análisis y los modelos de toma de decisiones de inversión inmobiliaria, con el fin de mejorar la rentabilidad en la cartera de un inversor al considerar los factores psicológicos y emocionales que influyen en las decisiones de inversión. Metodología: se han aplicado el método científico inductivo – deductivo, hipotético – deductivo. Conclusiones:

- La integración de las finanzas conductuales al mercado inmobiliario, a través de la combinación de teorías de la escuela conductual y la dinámica del sector inmobiliario podría mejorar la toma de decisiones de los participantes involucrados.
- La constitución de “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (SOCIMI) se ha comprobado como una opción eficaz para las empresas inmobiliarias que buscan obtener liquidez de sus activos, en comparación con otras posibles alternativas.

2.3.2. *Antecedentes Nacionales*

Autor: Tenorio, G.

Año: 2022

Título: “Techo propio y su impacto en la rentabilidad del sector inmobiliario”

Ciudad: Chiclayo - Perú

Institución: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

En la investigación de Tenorio (2022) el propósito central fue evaluar el efecto del Programa Techo Propio en la rentabilidad dentro del ámbito inmobiliario. En cuanto a la metodología, se adoptó un enfoque mixto que combinó la revisión de diversas fuentes bibliográficas. Estas fuentes proporcionaron información sobre la implementación a nivel nacional del programa Techo Propio y su evolución en el sector inmobiliario durante los últimos años, incluso en medio de la pandemia del COVID-19. teniendo como resultados que el 2021 el sector construcción aumentó considerablemente en un contexto prolongado de estado de emergencia y restricciones debido a la presencia del COVID-19. En el mes de enero de 2022, se registraron 2 231 bonos emitidos por el Fondo Mi Vivienda para la adquisición de viviendas familiares, lo que equivale a un total de S/ 77.7 millones. En términos geográficos, durante enero de 2022, las provincias concentraron el 91.5% de los bonos emitidos, mientras que la capital, Lima (junto con Callao), representó el 8.5% restante. Conclusiones:

- El programa Techo Propio y los cambios normativos adicionales seguirán consolidando la presencia de viviendas sociales en el mercado. Estas modificaciones permitirán que nuevas instituciones participen en la financiación de proyectos inmobiliarios.
- El sector inmobiliario es un pilar fundamental de la economía peruana, manteniendo su relevancia en el desarrollo del país en todas sus áreas. Las actividades de construcción y desarrollo inmobiliario contribuyen de manera significativa al progreso económico y social del Perú.

- Desde la perspectiva económica, el sector inmobiliario desempeña un papel esencial al proporcionar infraestructura vital para el progreso empresarial y aporta a la producción a través de la creación de bienes y servicios. Este impacto va más allá de la propia industria inmobiliaria, extendiéndose a una variedad de actividades asociadas.
- La industria inmobiliaria continuará siendo un motor de empleo debido a la alta demanda de mano de obra, lo que la convierte en una fuente considerable de ingresos para los tres niveles gubernamentales. Desde una perspectiva social, la vivienda sigue siendo una de las necesidades primordiales en la actualidad, y el sector inmobiliario desempeña un papel vital al respecto.
- La investigación muestra que el Programa Techo Propio sigue expandiéndose en todas las regiones del país, lo que lo convierte en una fuente beneficiosa de ingresos para diversas empresas inmobiliarias que participan a nivel nacional. Además de proporcionar viviendas de calidad a las familias más vulnerables, esta iniciativa también contribuye positivamente a la economía peruana, dado que la gran mayoría de la población tiene la aspiración de adquirir una vivienda adecuada.

Autor: Chipana, A. y Suárez, V.

Año: 2018

Título: “Efecto del Fondo MIVIVIENDA en el crecimiento económico del Perú, periodo 2000-2015”

Ciudad: Tarapoto

Institución: Universidad Nacional de San Martín de Tarapoto.

En la investigación de Chipana y Suárez (2018) el objetivo primordial fue determinar el impacto del Fondo MIVIVIENDA en el crecimiento económico de Perú. Metodología: la metodología empleada fue de tipo descriptivo y correlacional, utilizando la técnica de análisis

documental y como instrumento se utilizó una guía específica diseñada para el análisis documental de ambas variables. En cuanto a los resultados del estudio revelaron que el modelo econométrico utilizado fue estadísticamente significativo, lo que indica una correlación entre las variables de estudio que se analizaron en el modelo, es decir, el crecimiento económico y Fondo MIVIVIENDA. El valor de p obtenido fue de 0.0001, lo cual indica una alta significancia estadística. Esto explica la existencia de una relación significativa entre el Fondo MIVIVIENDA y el crecimiento económico en el Perú. Según los resultados, se encontró que ante una variación de un 1% en el programa, el crecimiento económico incrementa en 0.17 %.

Conclusiones:

- Se pudo identificar una correlación significativa entre el Fondo MIVIVIENDA y el crecimiento económico. Durante el período abarcado entre 2000 y 2015, en el Perú se observaron años de notable prosperidad caracterizados por tasas elevadas de crecimiento económico. El crecimiento económico en el Perú ha tenido fluctuaciones notables año tras año, con períodos de disminución y otros de aumento.
- Entre el año 2000 hasta finales del año 2015, el programa otorgó 112 222 desembolsos, sumando una cantidad global por encima de S/ 9 559 600. Entre departamentos, Lima fue la más favorecida, con más de 69 500 desembolsos que representan un valor cercano a S/ 6 673 100.

Autor: Sánchez, Betty

Año: 2019

Título: “El sector construcción y el financiamiento de viviendas en Lima metropolitana, 2000-2016”

Ciudad: Lima

Institución: Universidad Nacional Federico Villarreal.

En la investigación de Sánchez (2019) el principal objetivo fue determinar la relación entre la industria de la construcción y el financiamiento privado y público de viviendas en Lima. Metodología: la metodología fue exploratoria-descriptiva y el nivel fue descriptivo y correlacional. En lo que respecta a los resultados, se constató que el financiamiento muestra una significancia estadística, lo que corrobora la relevancia del financiamiento en la reactivación del sector la construcción. Conclusiones:

- El incremento en la actividad constructiva, enfocándose especialmente en la edificación de viviendas, ha demostrado ser el factor clave en el aumento del financiamiento destinado a la construcción.
- El sector de la construcción en Perú ha crecido significativamente gracias a los desembolsos del Fondo MIVIVIENDA, que han aumentado de S/ 83 160 en el año 2001 a un monto de S/ 1 113 574 millones para el año 2012. Este financiamiento ha permitido el desarrollo de viviendas multifamiliares, enriqueciendo la oferta habitacional en la ciudad. Incluso durante los años de bajo crecimiento económico, como 2015 y 2016, el Fondo MIVIVIENDA ha seguido desempeñando un papel crucial en la expansión del sector en Lima metropolitana.
- El crecimiento del sector de la construcción también ha sido impulsado por el crecimiento del crédito hipotecario otorgado por la banca comercial, especialmente dirigido al sector A y B, que corresponde a grupos de mayores ingresos. Se ha encontrado una correlación significativa de 0.91% entre el crédito otorgado por la banca comercial y el crecimiento en el sector de la construcción.

2.3.3. Antecedentes Locales

Autor: Ttito, N. y Mescoco, A.

Año: 2020

Título: “Factores que influyen en la decisión de compra de vivienda del sector inmobiliario en la ciudad del Cusco, 2019”

Ciudad: Cusco - Perú

Institución: Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco.

En la tesis de Ttito y Mescco (2020) el objetivo general fue analizar los factores que inciden en la disposición de compra de vivienda. Metodología: fue de tipo descriptiva-explicativa, diseño de investigación no experimental-transversal, enfoque mixto ya que se realizó el recojo y análisis de data pertinente, para el cálculo de la muestra se utilizó el método del muestreo probabilístico, y como técnica de recolección de datos se usó la encuesta, como tamaño de muestra fue de 384. personas encuestadas entre 20-49 años. Conclusiones: en la investigación se concluye que:

- Para la toma de decisión en la adquisición de vivienda influyen factores culturales, sociales, ambientales y factores personales.
- Los factores ambientales y personales resultaron ser los más influyentes, obteniendo como resultado el 97.9% y 96.6% respectivamente. Por otro lado, los factores culturales y sociales tuvieron una incidencia moderada, con un 53.1% y 79.7% respectivamente. Estos factores son determinantes en la elección del tipo de vivienda y su ubicación por parte de los consumidores.

Autor: Yañe, L.

Año: 2019

Título: “La construcción de viviendas y su incidencia en la economía de la ciudad del Cusco período 2010-2016”

Ciudad: Cusco - Perú

Institución: Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco.

En la investigación de postgrado de Yañe (2019) el objetivo principal fue explicar y comprender el impacto de la construcción de moradas en la dinamización de la economía Cusqueña, durante el período comprendido entre 2010 y 2016. Metodología: la investigación es de tipo descriptivo-explicativo, diseño de investigación no experimental longitudinal, el enfoque es cualitativo-cuantitativo, para la obtención de datos se ha utilizado las técnicas de entrevista y encuesta a los gerentes de empresas constructoras de departamentos y a los trabajadores municipales de otorgamiento de licencias. Conclusiones:

- El desarrollo de viviendas ha sido un factor significativo y representa la fuerza motriz esencial en el impulso económico de la ciudad.
- Ejerce un impacto económico notable al activar recursos privados e impulsar prácticamente todas las entidades económicas vinculadas con la edificación de viviendas.
- Genera un efecto positivo en la recaudación de impuestos directos e indirectos, y en la promoción de la inversión pública debido a la necesidad de servicios públicos requeridos por las construcciones de viviendas

Autor: Chávez, M.

Año: 2019

Título: “Crédito Mivivienda como alternativa de solución en la adquisición de vivienda en la provincia de Cusco 1999 – 2017”

Ciudad: Cusco - Perú

Institución: Universidad Andina del Cusco.

En la tesis de Chávez (2019) el objetivo principal fue analizar los factores que facilitan y condicionan el acceso de las familias al crédito Mivivienda. Metodología: el estudio fue de tipo descriptivo – analítico, enfoque cuantitativo, diseño no experimental, alcance descriptiva-

correlacional. Para el estudio y análisis de datos se empleó el método de análisis documental.

El ámbito de investigación abarcó los datos desde 1999 hasta 2017. Conclusiones:

- La posibilidad de acceder a un crédito MIVIVIENDA está influenciada por varios factores tales como el ingreso de las familias, tasa de interés y los precios de la construcción que tanto facilitan como condicionan la compra de una vivienda. Se evidencia que el crédito Mivivienda y los atributos específicos de las familias tienen un impacto considerable en la toma de decisión para adquirir una vivienda.
- Los ingresos son un factor clave, pues un aumento en estos conduce a una mayor capacidad de pago y endeudamiento al solicitar créditos. Asimismo, la tasa de interés es crucial, ya que tasas más bajas hacen los créditos más accesibles. Según los resultados, el costo de la construcción no ejerce una influencia significativa en la obtención de un crédito MIVIVIENDA.

2.4. Marco legal

Las normas vigentes para el Fondo MIVIVIENDA son:

- Ley N° 26912 (1998) “Ley de Creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda”.
- Ley N° 28579 (2005) “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.”.
- Ley N° 29033 (2007) “Ley de Creación del Bono del Buen Pagador”.
- RM. 054-2002-VIVIENDA – “Creación del Proyecto Techo Propio”.
- Ley N° 27829 (2002) “Ley del Bono Familiar Habitacional”.
- Ley N° 30191. Artículo 9. “Ley que establece medidas para la prevención, mitigación y adecuada preparación para la respuesta ante situaciones de desastre”.

- RM. 336-2018-VIVIENDA, “Reglamento Operativo del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos”.
- DS. 013-2007-VIVIENDA, “Reglamento del Bono Familiar Habitacional”.
- RM.182-2021-VIVIENDA “Modificación del Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional - BFH, para la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva”.
- “Reglamento Nacional de Edificaciones” (RNE).

2.5. Hipótesis

2.5.1. Hipótesis General

La influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue positiva y significativa.

2.5.2. Hipótesis Específicas

1. Los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022, tuvieron un comportamiento muy fluctuante.
2. La influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue significativa.
3. La influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue significativa.

2.6. Variables

2.6.1. Identificación de Variables

Variable independiente: Fondo MIVIVIENDA

Variable dependiente: Sector Construcción

2.6.2. Conceptualización de Variables

Fondo MIVIVIENDA:

Es un programa de intervención estatal, constituido como “una empresa estatal de derecho privado. Se encuentra dentro de las empresas bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y está adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)” (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019, p. 5).

Sector Construcción:

El sector construcción engloba actividades de empresas dedicadas a la construcción de edificios y estructuras de ingeniería civil, así como el acondicionamiento y finalización de edificios y actividades inmobiliarias, todas estas actividades, son consideradas dentro del sector construcción en el clasificador de la SUNAT para estadísticas de contribuyentes en el Perú (SUNAT, 2022).

2.6.3. Operacionalización de variables

Tabla 1

Operacionalización de las variables

Variables	Definición Operacional	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores
Variable independiente	El Fondo MIVIVIENDA es una intervención estatal, un programa de vivienda de interés social, constituido como fondo hipotecario y empresa estatal de derecho privado que promueve el acceso a una vivienda adecuada, a través de inversiones en distintos productos (Techo Propio (FCTP), Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV).	El Fondo MIVIVIENDA S.A., es una empresa estatal de derecho privado, bajo el ámbito del FONAFE y está adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) (Fondo MIVIVIENDA S.A., 2019).	Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)	<ul style="list-style-type: none"> - Tasa de variación interanual del número de desembolsos. - Monto de desembolsos (miles de S/).
Fondo MIVIVIENDA			Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)	<ul style="list-style-type: none"> - Tasa de variación interanual del número de desembolsos en viviendas en construcción. - Tasa de variación interanual del número de desembolsos en viviendas terminadas. -Monto de desembolsos en viviendas en construcción (miles de S/). -Monto de desembolsos en viviendas terminadas (miles de S/). -Monto de desembolsos por departamentos del Bono Familiar Habitacional (BFH) - Tasa de variación interanual del número de créditos desembolsados. - Montos de créditos desembolsados (miles de S/). - Créditos desembolsados por departamento. - Tasa de variación interanual del número de desembolsos por destino. - Monto de desembolsos por destino (miles de S/).

Variables	Definición Operacional	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores
Variable dependiente	El sector construcción abarca actividades de empresas de construcción de edificios, ya sea estructuras, acondicionamiento y terminación de edificios, así como actividades inmobiliarias.	El sector construcción engloba actividades especiales de empresas dedicadas a la construcción de edificios y estructuras de ingeniería civil, así como el acondicionamiento y finalización de edificios, también considera actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados y actividades inmobiliarias por retribución o por contrata, todas estas actividades, son consideradas dentro del sector construcción en el clasificador de la SUNAT para estadísticas de contribuyentes en el Perú (SUNAT, 2022).	Actividades inmobiliarias	<ul style="list-style-type: none"> - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Sector Construcción			Actividades de construcción	<ul style="list-style-type: none"> - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata. - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por departamento - Índice de precios hedónicos de inmuebles. - Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER) - Precios por m2 de departamentos - PBI sector construcción (Activ. inmobiliarias + Activ Construcción) - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios. - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades de construcción por departamento

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación

Es de tipo aplicada, porque pretende emplear los conocimientos obtenidos, para implementar y sistematizar en la práctica para contribuir en la resolución de una problemática (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018, p. 152).

La utilización del conocimiento derivado de la investigación conduce a una manera rigurosa, estructurada y sistemática de comprender la realidad, específicamente brindando un diagnóstico sobre la intervención del Fondo MIVIVIENDA y el comportamiento del sector construcción, brindando a los empresarios del sector construcción un documento que evidencie la contribución del Fondo MIVIVIENDA y aporte recomendaciones, las cuales pueden ser solicitadas al Estado y de manera similar para guiar la toma de decisiones de los funcionarios.

3.2. Enfoque de Investigación

El enfoque es cuantitativo, porque se empleó la recolección de datos para la medición numérica-estadística (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018). Se recopiló información sobre el Fondo MIVIVIENDA y el sector construcción en el Perú con el objetivo de efectuar mediciones numéricas y análisis estadísticos de tipo inferencial.

3.3. Diseño de la Investigación

No experimental-longitudinal, pues en la presente investigación, no se manipuló la información obtenida de las variables y se estudiaron los datos tal cual se dan en la realidad, en un periodo de 10 años (periodo 2013-2022) para luego analizarlos (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

3.4. Nivel de la Investigación

Explicativo, debido a que se describieron las inversiones del Fondo MIVIVIENDA y los datos de crecimiento del sector construcción, para observar su comportamiento, asimismo,

se realizaron modelos econométricos para determinar la influencia de una variable sobre la otra (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

3.5. Método de la Investigación

Se siguió con el método Hipotético-deductivo, el cual implica formular hipótesis teóricas como punto de partida. Luego, se definió un “falsador potencial”, que es un enunciado básico que va en contra de la hipótesis teórica, tanto en enunciados universales como en enunciados singulares. El objetivo fue contrastar la hipótesis mediante una asimetría, utilizando técnicas estadísticas y econométricas, como los test estadísticos, para contrastar las hipótesis planteadas (Popper, 2008).

3.6. Población y Muestra

3.6.1. Población

Se trabajó con datos secundarios del Fondo MIVIVIENDA y el INEI, Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT correspondientes al ámbito nacional.

3.6.2. Muestra

Se trabajó con datos secundarios del Fondo MIVIVIENDA y el INEI, Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT correspondientes al ámbito nacional para el periodo 2013-2022.

Adicionalmente, se realizó una entrevista a 10 familias que son beneficiarias del Fondo Complementario Techo Propio en la comunidad de Inquilpata, ubicada en la provincia y distrito de Anta, en el departamento de Cusco y una entrevista a un experto economista empresario que trabaja en el sector construcción con el Fondo MIVIVIENDA.

3.7. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

3.7.1. Técnicas

La técnica empleada en el presente estudio fue el análisis documental, mediante el registro de datos estadísticos para recopilar información de fuente secundaria sobre los indicadores planteados en la operacionalización de variables.

Adicionalmente, se emplearon entrevistas cualitativas a beneficiarios y un experto.

3.7.2. Instrumentos

Ficha de recolección de datos, el cual permitió la recolección de datos secundarios de registros públicos y documentación del Fondo MIVIVIENDA y el INEI, BCRP y la SUNAT, para recabar información de los indicadores del Fondo MIVIVIENDA e indicadores del crecimiento del sector construcción en el Perú, periodo 2013-2022. Adicionalmente, se emplearon guías de entrevistas cualitativas.

3.8. Procesamiento de Datos

Se realizó el procesamiento empleando el Programa estadístico STATA versión 16, donde se hizo uso de la estadística descriptiva para describir las frecuencias y porcentajes de los indicadores, la media, máximo y mínimo.

Para determinar el impacto del Fondo MIVIVIENDA en el crecimiento del sector construcción en el Perú, periodo 2013-2022, se correlacionaron los indicadores del Fondo MIVIVIENDA con los de crecimiento del sector construcción empleando estadística inferencial, asimismo se realizó una regresión y se corrió un modelo econométrico de series temporales.

La elaboración del modelo econométrico se realizó en las siguientes etapas:

- i. Recopilación de datos y comprobación de las hipótesis.
- ii. Definición de la especificación del modelo.
- iii. Estimación de parámetros.

iv. Realización de pruebas diagnósticas o de validación.

v. Elección del modelo más adecuado.

Por último, se procedió con la elaboración de tablas y gráficos para exponer los resultados obtenidos, los cuales abordaron los objetivos propuestos, acompañados de su correspondiente análisis e interpretación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

Posterior a la recolección de datos secundarios de los indicadores del Fondo MIVIVIENDA y el sector construcción en el Perú para el periodo 2013-2022, estos fueron analizados en el Programa estadístico STATA versión 16, teniendo los siguientes resultados:

4.1. Resultados Descriptivos

4.1.1. Resultados Objetivo Específico 1

4.1.1.1. Fondo MIVIVIENDA.

Para entender el comportamiento de esta intervención estatal en el Perú, se presenta el análisis descriptivo de los principales productos del programa y sus indicadores correspondientes:

A. Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP).

Tabla 2

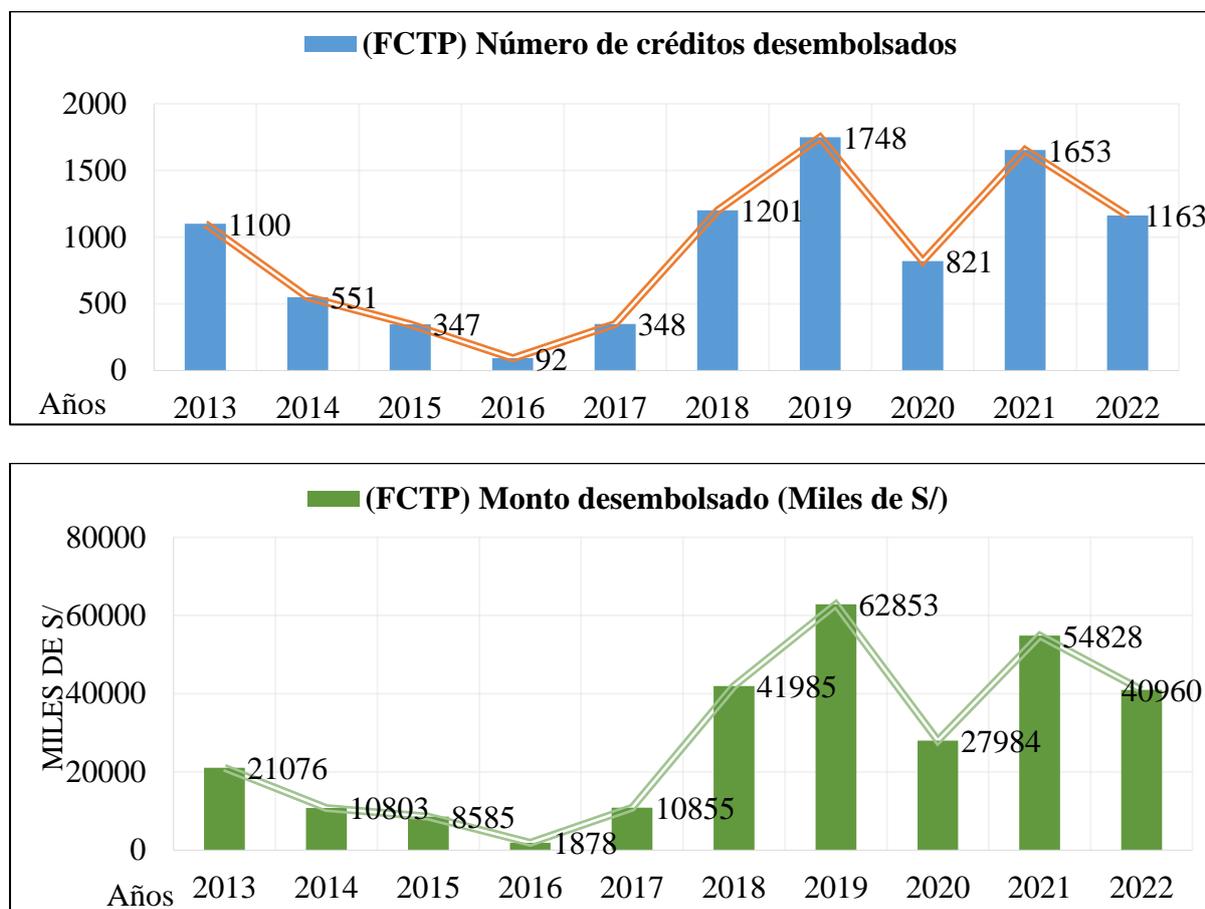
Estadísticas descriptivas de desembolsos del FCTP (2013-2022)

Año	Número de desembolsos					Monto desembolsado (Miles de S/)						
	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total anual	Tasa Var. %	Desv. Est.m.	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total, anual	Desv. Est.m	
2013	92	186	48	1100		39	1756	4273	726	21076	952	
2014	46	93	12	551	-49.9	23	900	1857	197	10803	477	
2015	29	115	2	347	-37.0	31	715	3106	42	8585	832	
2016	8	30	3	92	-73.5	8	157	634	0	1878	164	
2017	29	90	2	348	278.3	31	905	2972	58	10855	1048	
2018	100	145	53	1201	245.1	30	3499	5108	1833	41985	1092	
2019	146	222	74	1748	45.5	50	5238	7949	2487	62853	1768	
2020	68	160	2	821	-53.0	58	2332	5579	71	27984	1932	
2021	138	182	94	1653	101.3	24	4569	5975	3042	54828	813	
2022	97	134	50	1163	-29.6	24	3413	5424	1610	40960	958	
Total (2013-2022)				9024	5.7						281808	

Nota. Datos tomados del Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023)- Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo (OPPDO).

Figura 6

Evolución del número y monto de desembolsos del FCTP (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto al número de desembolsos los datos muestran una tendencia creciente entre 2013 y 2019, con una cima destacada en 2019 (1 748 créditos). Esto indica un aumento en la accesibilidad del crédito. Sin embargo, en 2020, se observa una disminución significativa, posiblemente debido a factores externos como la pandemia de COVID-19, que ha afectado a las economías a nivel mundial. La desviación estándar mensual varía de año en año. El año 2020 tuvo una mayor desviación estándar (58), indicando una mayor variabilidad en el desembolso de créditos.

Referente a la tasa de variación interanual del número de desembolsos se muestra que la mayor tasa fue en el año 2017, incrementándose en un 278.3% respecto al año anterior, la menor tasa de variación fue de - 73.5% en el año 2016. Además, la tabla muestra una tasa de

variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de 5.7%, lo que indica que la cantidad de desembolsos durante los últimos 10 años tuvo un crecimiento bajo.

En cuanto al monto desembolsado (Miles de S/), este muestra una tendencia creciente desde el 2016 hasta el 2019 llegando a S/ 62 853 000, seguido de una caída en el año 2020 alcanzando un monto de S/ 27 984 000. Observando la figura, se aprecia un comportamiento fluctuante, donde se experimentan tendencias ascendentes y descendentes sostenidas.

Tomando en cuenta a De Soto (2019), el hecho de no incrementar significativamente la cantidad de desembolsos, no ayuda a disminuir la propiedad informal, ya que cada desembolso se otorga a un terreno o vivienda con título de propiedad, limitando la capacidad de la población para acceder a préstamos para inversión u otra finalidad, que mejore su calidad de vida.

Tabla 3

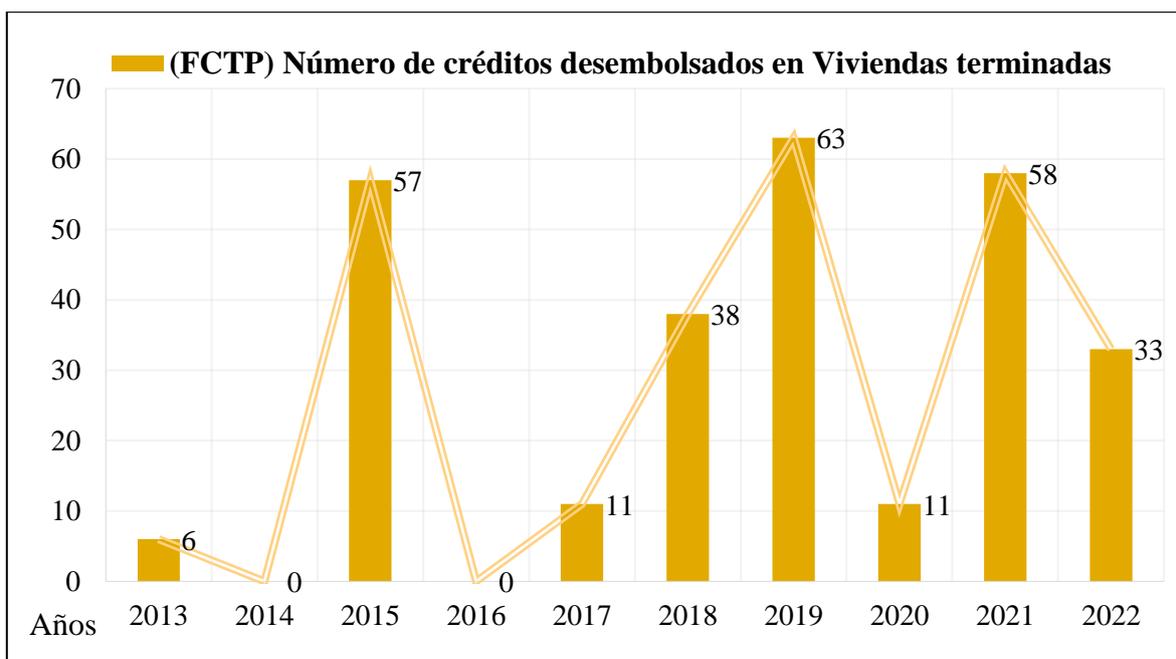
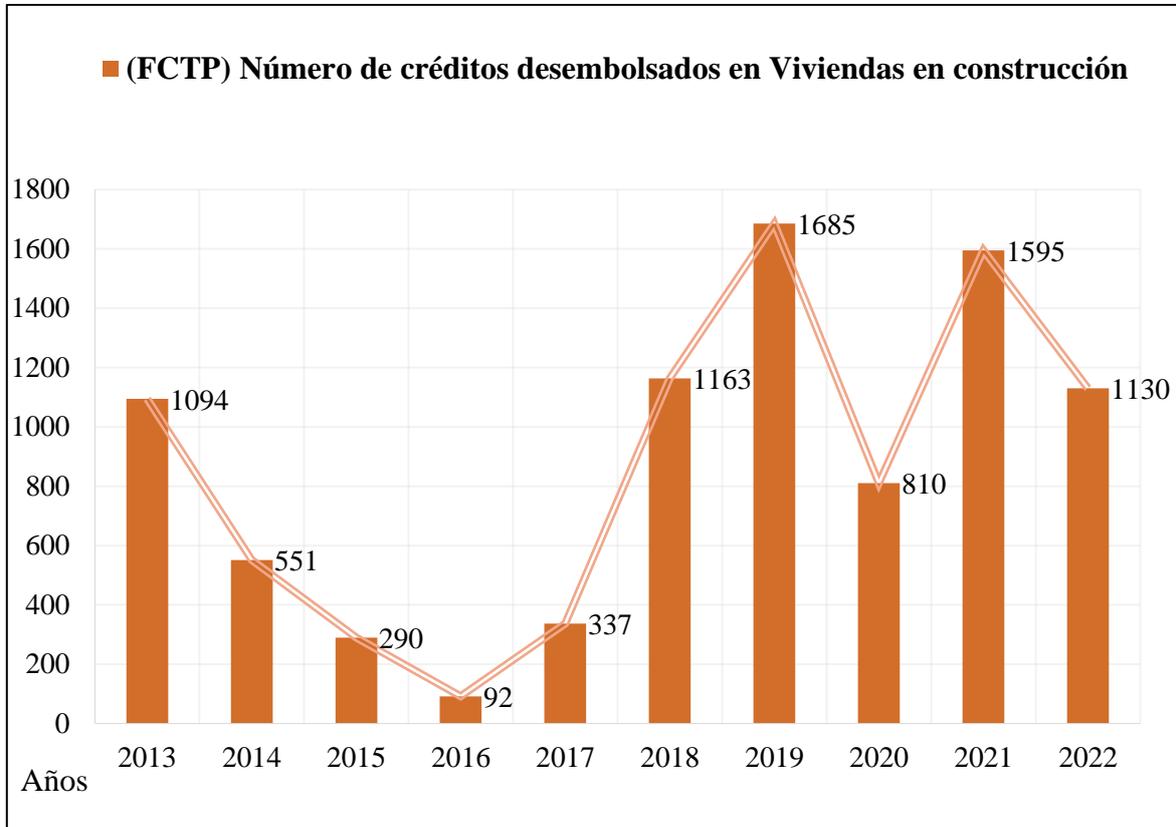
Estadísticas descriptivas de los desembolsos en viviendas en construcción y terminadas (2013-2022)

Año	(FCTP) Número de desembolsos en viviendas en construcción						(FCTP) Número de desembolsos en viviendas terminadas					
	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total anual	Tasa Var. %	Desv. Est.	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total anual	Tasa Var. %	Desv. Est.
2013	91	186	48	1094		39	1	5	0	6		1
2014	46	93	12	551	-49.6	23	0	0	0	0	-100	0
2015	24	95	2	290	-47.4	25	5	20	0	57	-	6
2016	8	30	0	92	-68.3	8	0	0	0	0	-100	0
2017	28	88	2	337	266.3	31	1	3	0	11	-	1
2018	97	141	52	1163	245.1	29	3	9	0	38	245.5	3
2019	140	221	72	1685	44.9	50	5	9	0	63	65.8	3
2020	68	160	2	810	-51.9	59	1	4	0	11	-82.5	1
2021	133	152	93	1595	96.9	20	5	38	0	58	427.3	11
2022	94	130	46	1130	-29.2	24	3	6	0	33	-43.1	2
Total (2013-2022)				8747	3.3					277	4.5	

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023)- Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo (OPPDO).

Figura 7

Evolución del número de desembolsos en viviendas en construcción y viviendas terminadas del FCTP (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En relación al número de desembolsos en viviendas en construcción los datos revelan una tendencia creciente entre los años 2013 y 2019, alcanzando el punto máximo con una cima notable en 2019 (1685 créditos). Esto explica un aumento en la accesibilidad del crédito en viviendas en construcción. Sin embargo, en 2020, se observa una disminución significativa, posiblemente debido a factores externos como la pandemia de COVID-19. La desviación estándar mensual varía de año en año. Años con una mayor desviación estándar, como 2020 (59), indican una mayor variabilidad en el desembolso de créditos en viviendas en construcción.

En cuanto al número de desembolsos en viviendas terminadas, este muestra un crecimiento hasta 2019 (63), seguido de una caída en el año 2020 del 82.50%, alcanzando una cantidad de 11 desembolsos. Observando la figura, se aprecia un comportamiento fluctuante, donde se experimentan tendencias ascendentes y descendentes sostenidas.

Con respecto a la tasa de variación del número de desembolsos en viviendas en construcción se muestra que la mayor tasa fue en el año 2017 incrementándose en un 266.3% en comparación al año anterior, la menor tasa de variación fue de - 68.3% en el año 2016. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de 3.3%, lo que indica que la cantidad de desembolsos en viviendas en construcción durante los últimos 10 años tuvo un crecimiento relativamente baja.

En cuanto a la tasa de variación del número de desembolsos en viviendas en terminadas se muestra que la mayor tasa fue en el año 2021 incrementándose en un 427.3% respecto al valor anual un año antes, la menor tasa de variación fue de -100.0% en los años 2014 y 2016. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de 4.5%, lo que indica que la cantidad de desembolsos en viviendas terminadas durante los últimos 10 años tuvo un crecimiento significativo.

Tomando en cuenta a Keynes (1936), el análisis de las fluctuaciones en el desembolso de créditos para la construcción y finalización de viviendas refleja directamente el énfasis keynesiano en la demanda agregada y su impacto en la actividad económica. La caída significativa en el desembolso de créditos en 2020, atribuida a factores externos como la pandemia de COVID-19, ejemplifica la teoría keynesiana de los shocks exógenos que afectan el desempeño económico general. Si bien los datos muestran crecimiento en ciertos años, la baja tasa de crecimiento general (3.3% y 4.5% para construcción y viviendas terminadas, respectivamente) durante diez años sugiere la necesidad de políticas intervencionistas, un principio clave del pensamiento keynesiano.

Tabla 4

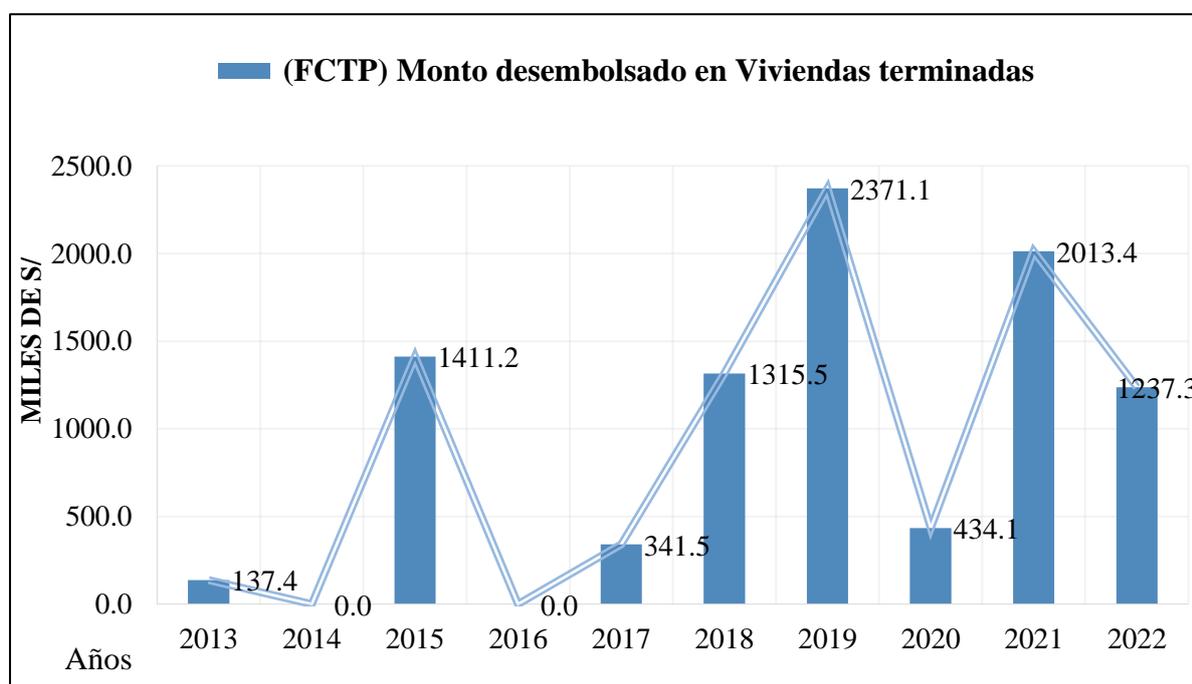
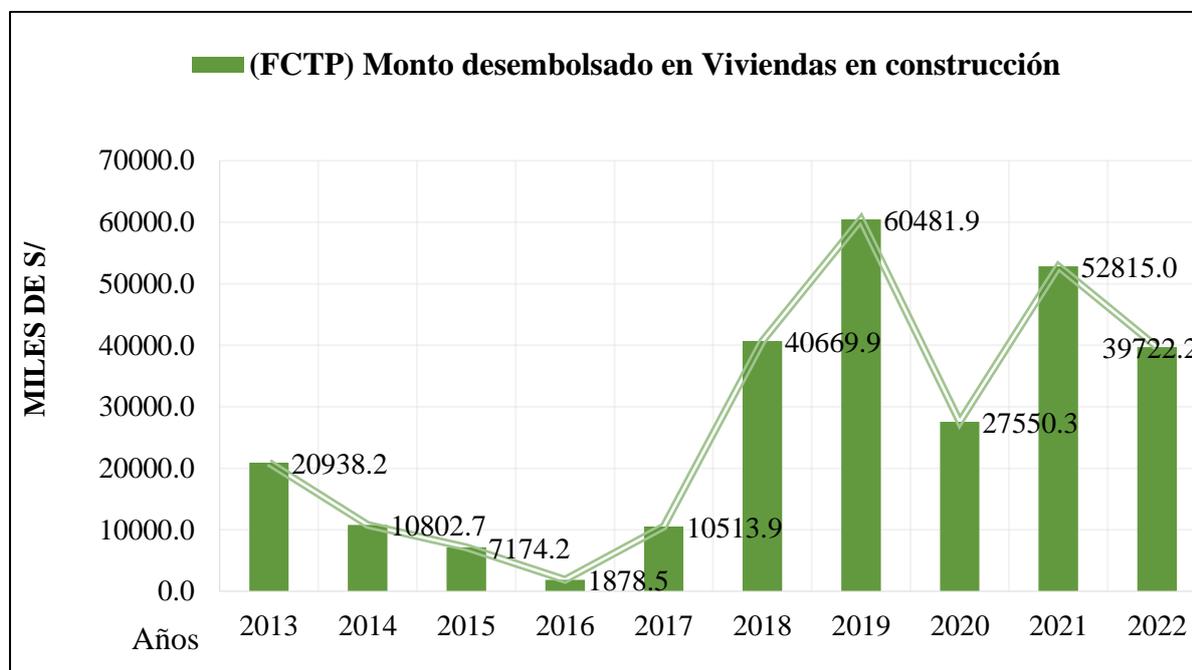
Estadísticas descriptivas del monto de desembolsos en viviendas en construcción y terminadas (2013-2022)

Año	(FCTP) Monto desembolsado en viviendas en construcción					(FCTP) Monto desembolsado en viviendas terminadas				
	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total	Desv. Est.	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total	Desv. Est.
2013	1745	4273	726	20938	949	11	121	0	137	35
2014	900	1857	197	10803	477	0	0	0	0	0
2015	598	2600	42	7174	689	118	506	0	1411	157
2016	157	634	0	1878	164	0	0	0	0	0
2017	876	2918	58	10514	1022	28	99	0	341	37
2018	3389	4993	1807	40670	1086	110	376	0	1315	118
2019	5040	7913	2345	60482	1759	198	349	0	2371	116
2020	2296	5579	71	27550	1950	36	146	0	434	50
2021	4401	5090	2997	52815	689	168	1367	0	2013	383
2022	3310	5251	1490	39722	931	103	265	0	1237	94
Total				272547					9261	

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023) – OPPDO.

Figura 8

Evolución del monto de desembolsos en viviendas en construcción y viviendas terminadas del FCTP (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Con respecto a los montos desembolsados en las viviendas en construcción los datos muestran que ha tenido una evolución positiva desde el año 2013 al año 2019, el punto más alto alcanzado fue en el 2019 (S/ 60 481 900). Esto explica que hubo una creciente demanda

de créditos para viviendas en construcción. Sin embargo, en el año 2020, los datos muestran que hubo una disminución significativa, alcanzando el punto más bajo en S/27 550 300, años con una mayor desviación estándar, como 2020 (1950), indican una mayor variabilidad en los montos de desembolso de créditos en viviendas en construcción.

En cuanto al monto de desembolsos en viviendas terminadas, este muestra un crecimiento hasta 2019 (S/ 2 371 100), seguido de una caída en el año 2020 del 81.7%, alcanzando una cantidad de S/434 100 desembolsos. Observando la figura, se aprecia un comportamiento fluctuante, donde se experimentan tendencias ascendentes y descendentes sostenidas.

Tabla 5

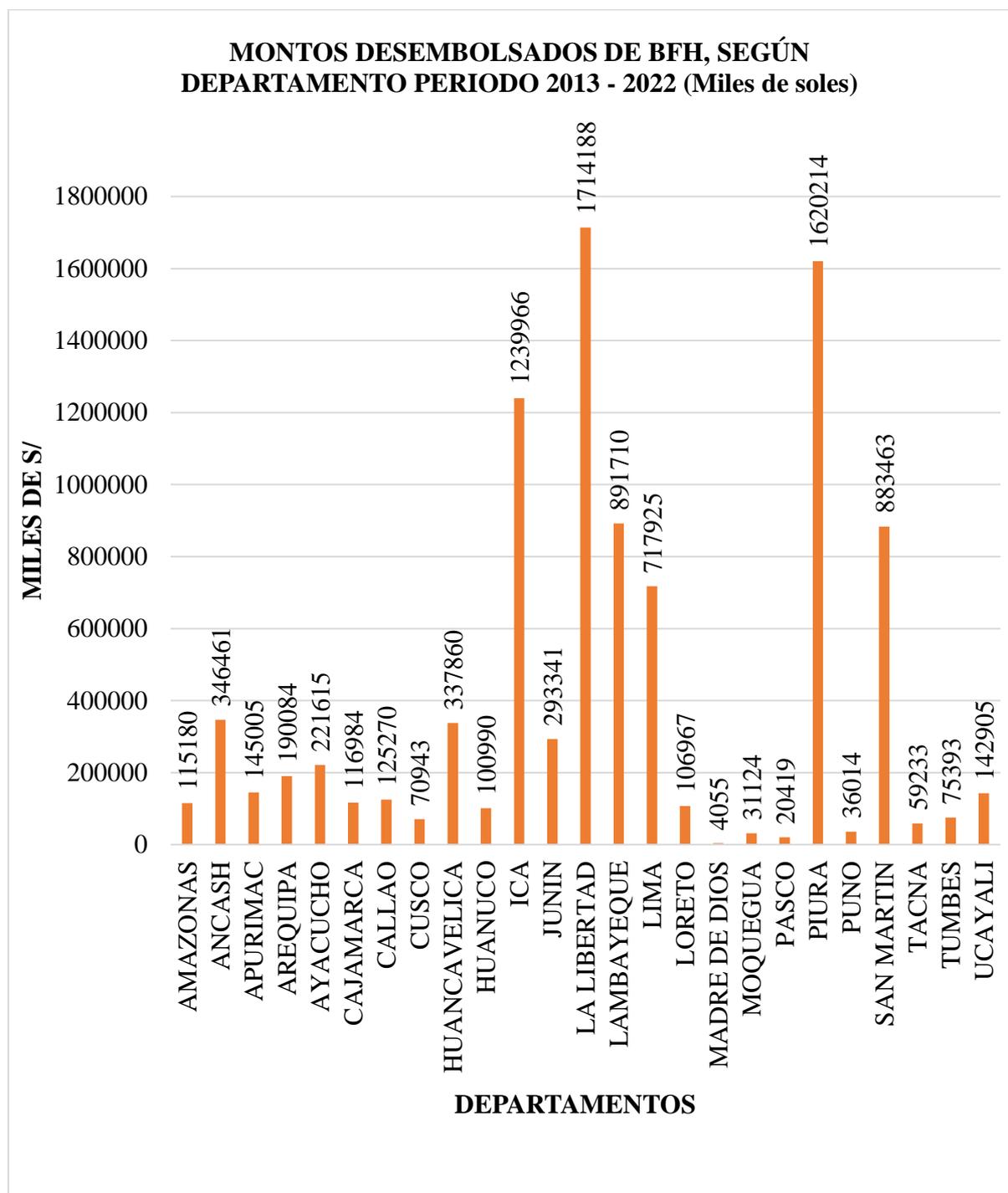
Evolución de los montos desembolsados por departamentos del Bono Familiar Habitacional (BFH) (2013-2022)

Departamento	Total acumulado	Departamento	Total acumulado
Amazonas	115180	Lambayeque	891710
Ancash	346461	Lima	717925
Apurímac	145005	Loreto	106967
Arequipa	190084	Madre de Dios	4055
Ayacucho	221615	Moquegua	31124
Cajamarca	116984	Pasco	20419
Callao	125270	Piura	1620214
Cusco	70943	Puno	36014
Huancavelica	337860	San Martín	883463
Huánuco	100990	Tacna	59233
Ica	1239966	Tumbes	75393
Junín	293341	Ucayali	142905
La libertad	1714188		
		Total	9607306

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 9

Evolución de los montos desembolsados del Bono Familiar Habitacional (BFH) (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

El análisis de los datos sobre los montos desembolsados del Bono Familiar Habitacional (BFH) del Fondo MIVIVIENDA entre 2013 y 2022 revela una significativa disparidad en la

distribución de recursos entre los departamentos del Perú. El monto total desembolsado asciende a 9 607 306 miles de soles. Las estadísticas descriptivas, calculadas a partir de los datos proporcionados, muestran un promedio de 384 292 miles de soles por departamento, una desviación estándar de 457 764 miles de soles, un mínimo de 4 055 miles de soles (Madre de Dios) y un máximo de 1 714 188 miles de soles (La Libertad). Esta alta desviación estándar indica una considerable heterogeneidad en la distribución de los recursos del BFH a nivel regional.

Un análisis comparativo entre departamentos muestra una clara concentración de los desembolsos en ciertas regiones. Lima, La Libertad y Piura concentran una parte significativa del total desembolsado, reflejando posiblemente una mayor demanda de vivienda, un mayor acceso al crédito hipotecario, o una mayor capacidad de los hogares para cumplir con los requisitos del programa en estas áreas. En contraste, departamentos como Madre de Dios, Moquegua y Pasco presentan montos desembolsados considerablemente menores, lo que sugiere posibles limitaciones en el acceso al programa, la demanda de vivienda, o la capacidad de los hogares para acceder al financiamiento.

La teoría de Keynes (1936) proporciona un marco útil para interpretar estos hallazgos. El BFH puede ser considerado una política fiscal expansiva que busca estimular la demanda agregada, particularmente en el sector de la construcción. La concentración de los desembolsos en ciertas regiones podría reflejar la mayor capacidad de estas áreas para responder a este estímulo fiscal, debido a factores como una mayor capacidad de inversión privada, infraestructura mejorada, u otros factores que facilitan el desarrollo del sector inmobiliario. Sin embargo, la desigualdad en la distribución de los recursos también destaca la necesidad de considerar políticas complementarias que promuevan el desarrollo regional equilibrado y aseguren que los beneficios del BFH lleguen a todas las regiones del país.

B. Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV).

Tabla 6

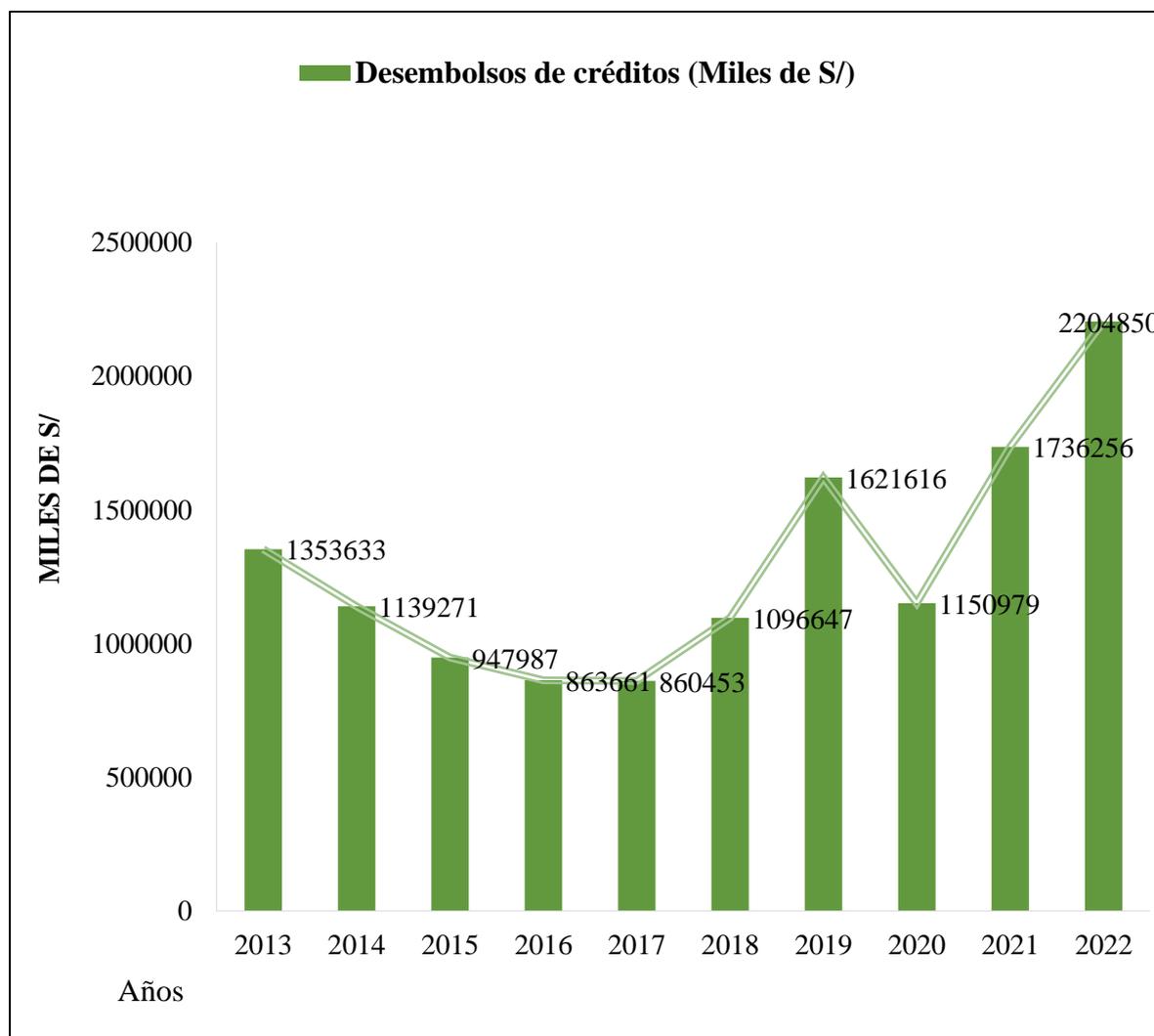
Estadísticas descriptivas de los créditos desembolsados de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)

Año	Número de créditos desembolsados				Desembolsos de créditos (Miles de S/)						
	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total	Tasa Var. %	Desv. Est.	Promedio mensual	Máximo mensual	Mínimo mensual	Total	Desv. Est.
2013	942	1083	711	11301		116	112803	131247	83411	1353633	15138
2014	788	980	700	9454	-16.3	80	94939	110452	83085	1139271	7666
2015	686	797	543	8227	-13.0	86	78999	87822	67084	947987	6383
2016	656	811	461	7872	-4.3	107	71972	87084	49933	863661	11798
2017	557	946	303	6683	-15.1	155	71704	116207	37010	860453	18928
2018	662	858	462	7941	18.8	120	91387	126081	60968	1096647	20463
2019	873	1039	616	10476	31.9	114	135135	175906	95408	1621616	21373
2020	628	983	147	7541	-28.0	290	95915	158273	29322	1150979	42994
2021	935	1936	89	11218	48.8	424	144688	290108	28289	1736256	61508
2022	1029	1658	362	12344	10.0	306	183738	272481	79656	2204850	51292
Total (2013-2022)				93057	9.2					1297535	2

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023) – OPPDO.

Figura 10

Evolución del número y monto de créditos desembolsados de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En relación al número de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) los datos muestran que entre los años 2013 y 2022 hubo un aumento considerable en la cantidad de desembolsos. A pesar que hubo disminución de desembolsos en el año 2020 por efectos de la pandemia de COVID-19, el año 2021 tuvo una rápida recuperación hasta llegar en el 2022 a la cantidad 12344 desembolsos de créditos.

Respecto al monto de desembolso del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) los datos muestran que entre los años 2013 y 2022 los montos desembolsados fueron en aumento. El punto más alto alcanzado fue en el 2022 (S/ 2 204 850 000).

En cuanto a la tasa de variación interanual del número de créditos desembolsados del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) se muestra que la mayor tasa fue en el año 2021 incrementándose en un 48.8% respecto al valor anual un año antes, la menor tasa de variación fue de - 28.0% en el año 2020. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de 9.2%, lo que indica que la cantidad de créditos desembolsados del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) durante los últimos 10 años tuvo un crecimiento bueno significativo.

Estos resultados se relacionan principalmente con la teoría de la intermediación crediticia de (Markowitz, 1952), donde se aprecia que el aumento considerable en el número y monto de desembolsos del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) entre 2013 y 2022, con una recuperación significativa tras la caída de 2020 causada por la pandemia de COVID-19, ilustra la función crucial de la intermediación financiera en canalizar el ahorro hacia la inversión en vivienda. La intermediación eficiente permite movilizar recursos financieros y asignarlos a proyectos productivos como la construcción de viviendas, impulsando el crecimiento económico.

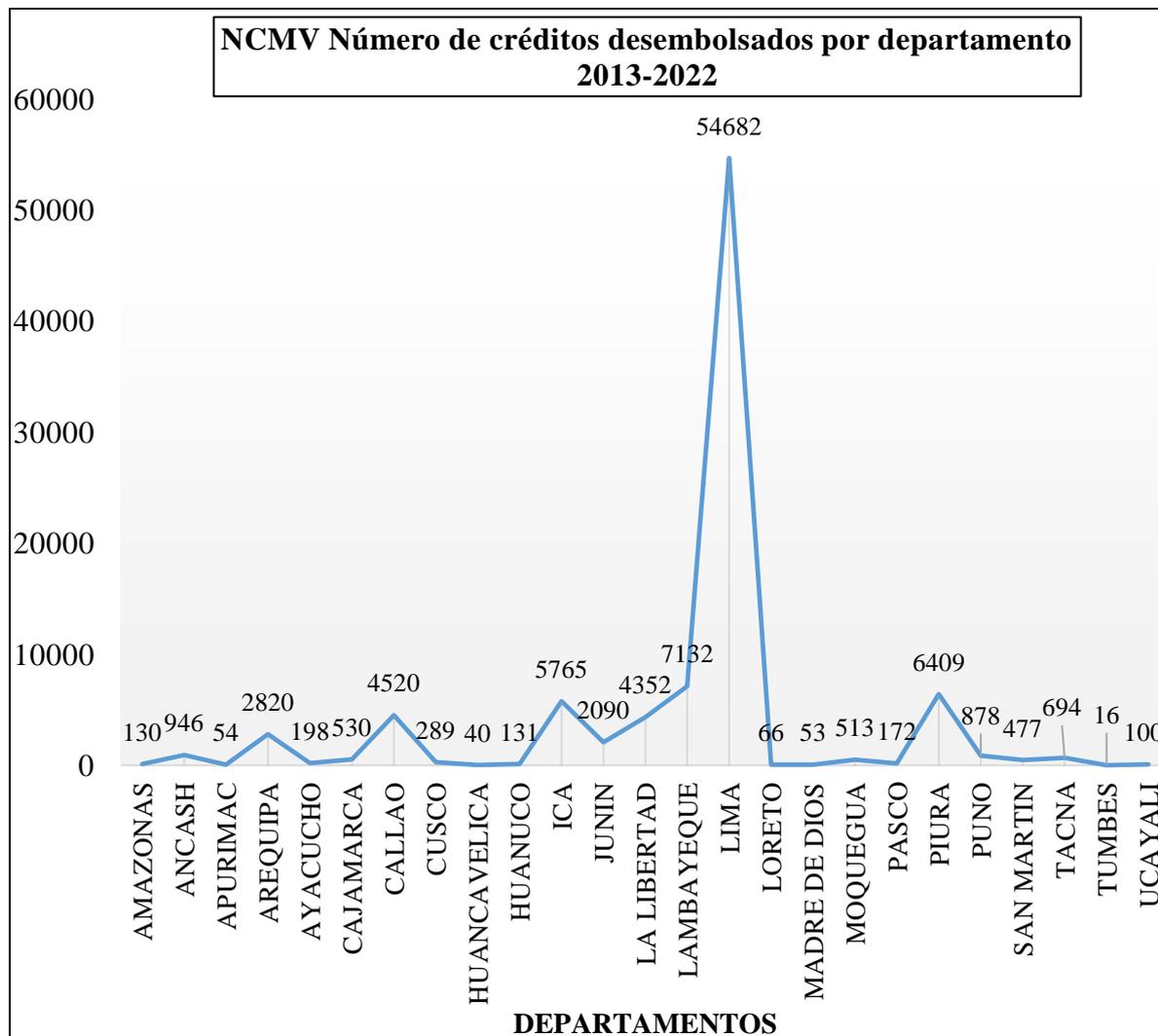
Tabla 7*Evolución de créditos desembolsados por departamento (NCMV) (2013-2022)*

Año	Amazonas	Ancash	Apurímac	Arequipa	Ayacuch o	Cajamarca	Callao	Cusco	
2013	43	114	22	387	1	58	701	66	
2014	18	102	9	286	1	59	403	42	
2015	17	136	8	321	19	29	215	26	
2016	6	142	1	241	39	22	325	14	
2017	5	151	1	205	31	42	332	4	
2018	4	75	5	188	18	31	315	14	
2019	1	74	3	282	27	34	565	24	
2020	3	47	1	229	9	25	406	21	
2021	14	91	1	360	24	91	620	42	
2022	19	14	3	321	29	139	638	36	
Total	130	946	54	2820	198	530	4520	289	
Año	Huanca Velica	Huánu co	Ica	Junín	La Libertad	Lambayeque	Lima	Loreto	
2013	0	32	628	139	454	647	7059	0	
2014	0	9	760	115	516	558	5641	2	
2015	1	11	759	185	536	666	4359	8	
2016	9	20	712	248	505	724	3988	7	
2017	2	7	420	177	377	589	3702	5	
2018	1	12	388	229	456	664	4632	10	
2019	4	16	557	275	455	671	6309	14	
2020	4	5	295	209	220	579	4700	5	
2021	2	12	590	266	441	1079	6448	8	
2022	17	7	656	247	392	955	7844	7	
Total	40	131	5765	2090	4352	7132	54682	66	
Año	Madre de Dios	Moque gua	Pasco	Piura	Puno	San Martín	Tac na	Tumbes	Ucayali
2013	0	44	1	644	193	58	0	1	9
2014	0	39	0	679	145	30	17	1	22
2015	22	10	0	644	137	23	34	1	60
2016	12	1	68	653	73	26	36	0	0
2017	7	6	8	462	62	13	72	0	3
2018	0	153	27	524	45	45	102	2	1
2019	9	156	23	687	34	102	150	3	1
2020	1	28	5	540	63	26	116	3	1
2021	1	54	23	795	58	73	119	4	2
2022	1	22	17	781	68	81	48	1	1
Total	53	513	172	6409	878	477	694	16	100

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023) – OPPDO.

Figura 11

Número de créditos desembolsados por departamento de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) (2013-2022)

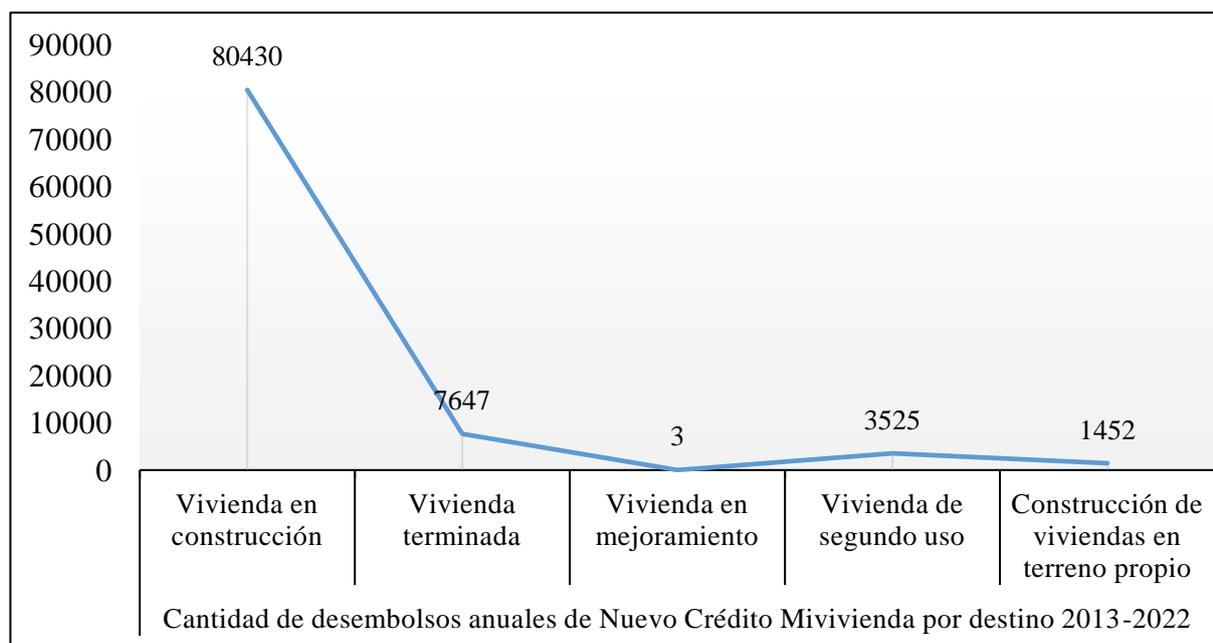


Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En relación al número de desembolsos por departamento del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) los datos muestran que entre los años 2013 y 2022 la cantidad de créditos desembolsados ha ido en aumento. De acuerdo a los datos Lima es el departamento donde hubo mayor cantidad de desembolsos con un total de 54682, seguido por Lambayeque 7132 y Piura 6409. Por otra parte, los departamentos que menos créditos desembolsaron son Tumbes con tan solo 16 créditos desembolsados, seguido por Huancavelica y Madre de Dios.

Tabla 8*Número de desembolsos por destino del Nuevo Crédito Mivivienda (2013-2022)*

Año	Vivien da en constr ucción	Tas a Var. %	Vivie nda termi nada	Tasa Var. %	Vivien da en mejor a miento	Tas a Var . %	Vivien da de segun do uso	Tas a Var. %	Constru cción de viviend as en terreno propio	Tas a Var . %	Total
2013	10758		491	37.3	0		52		0		11301
2014	8636	-19.7	674	-23	0	-	144	176.9	0	-	9454
2015	7330	-15.1	519	3.7	0	-	368	155.6	10	-	8227
2016	6930	-5.5	538	26.6	0	-	310	-15.8	94	840.0	7872
2017	5520	-20.3	681	53.2	0	-	375	21.0	107	13.8	6683
2018	6282	13.8	1043	11.4	2	-	452	20.5	162	51.4	7941
2019	8520	35.6	1162	-45	1	-50.0	586	29.6	207	27.8	10476
2020	6405	-24.8	643	24.3	0	-100	374	-36.2	119	-42.5	7541
2021	9647	50.6	799	37.3	0	-	446	19.3	326	173.9	11218
2022	10402	7.8	1097	123.4	0	-	418	-6.3	427	31.0	12344
Total	80430	-3.3	7647	37.3	3	-	3525	703.8	1452	-	93057

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023) – OPPDO.**Figura 12***Número de desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) por destino (2013-2022)**Nota.* Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto a la cantidad de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) por destino, los datos muestran que entre los años 2013 y 2022, la mayor cantidad de créditos desembolsados fueron destinados en Viviendas en construcción con un total de 80430 desembolsos, mientras la menor cantidad de desembolsos fue en Viviendas en mejoramiento, que alcanzó una cantidad de mínima de 3 desembolsos.

En cuanto a la tasa de variación interanual del número de créditos desembolsados por destino del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) en viviendas en construcción se muestra que la mayor tasa fue en el año 2021 incrementándose en un 50.6% respecto al valor anual un año antes, la menor tasa de variación fue de -24.8% en el año 2020. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de -3.3%, lo que significa que hubo una reducción en la cantidad de desembolsos en viviendas en construcción durante los últimos 10 años. En viviendas terminadas se muestra que la mayor tasa fue en el año 2022 con un incremento de 123.4% respecto al valor anual un año antes, la tasa menor fue de 44.7% en el año 2019. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de -37.3%, lo que explica que hubo un crecimiento alto en la cantidad de desembolsos en viviendas terminadas durante los últimos 10 años. En viviendas en mejoramiento se muestra que en el periodo de 2013 y 2022 la cantidad total de desembolsos fue solamente 3 en los años 2018 y 2019. En viviendas de segundo uso se muestra que la mayor tasa fue en el año 2014 incrementándose en un 176.9% respecto al valor anual un año antes, la tasa menor fue de -36.2% en el año 2020. Además, la tabla muestra una tasa de variación porcentual entre el año 2013 y 2022 de 703.8%, lo que explica que hubo un crecimiento muy alto en la cantidad de desembolsos en viviendas de segundo uso durante los últimos 10 años. En construcción de viviendas en terreno propio se muestra que la mayor tasa fue en el año 2016 incrementándose en un 840.0% respecto al valor anual un año antes, la tasa menor fue de -42.5% en el año 2020.

Tabla 9

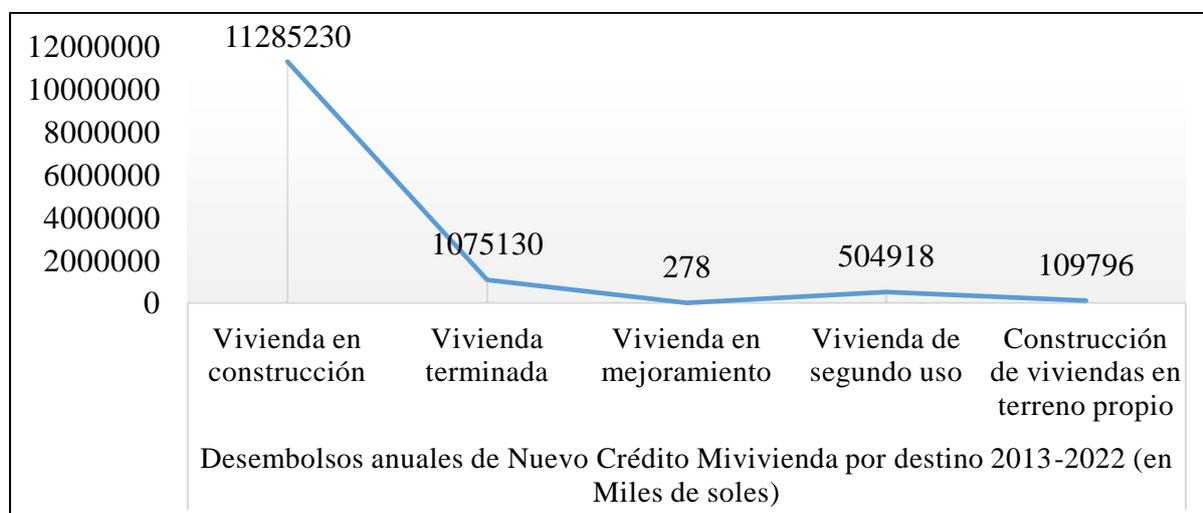
Monto de Desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda por destino 2013-2022 (en Miles de soles)

Desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda por destino 2013-2022 (en Miles de soles)						
Año	Vivienda en construcción	Vivienda terminada	Vivienda en mejoramiento	Vivienda de segundo uso	Construcción de viviendas en terreno propio	Total
2013	1291324	55881	0	6429	0	1353633
2014	1036800	83936	0	18534	0	1139271
2015	834701	65170	0	47224	891	947987
2016	749475	68967	0	37322	7897	863661
2017	710156	92003	0	49486	8808	860453
2018	877479	144625	179	62282	12082	1096647
2019	1340989	175614	99	89885	15029	1621616
2020	993501	94726	0	54314	8437	1150979
2021	1534824	109918	0	66245	25270	1736256
2022	1915982	184289	0	73197	31382	2204850
Total	11285230	1075130	278	504918	109796	12975352

Nota. Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023) – OPPDO.

Figura 13

Desembolsos anuales de Nuevo Crédito Mivivienda por destino 2013-2022 (en Miles de soles)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Con respecto a los montos de desembolso del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) por destino, los datos indican que entre los años 2013 y 2022, el mayor monto de desembolsado fue destinados en Viviendas en construcción con un total de S/11 285 230 000, mientras que el menor monto destinado de desembolsos fue en Viviendas en mejoramiento, que alcanzó una cantidad de S/278 000.

4.1.1.2. Sector Construcción.

A. Actividades Inmobiliarias.

Tabla 10

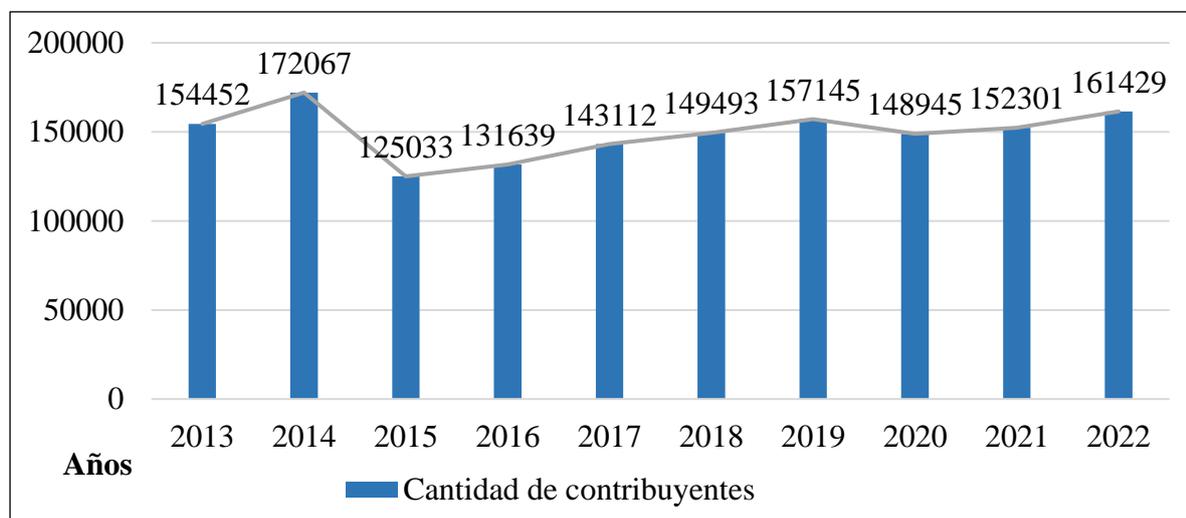
Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	154452	
2014	172067	11.4%
2015	125033	-27.3%
2016	131639	5.3%
2017	143112	8.7%
2018	149493	4.5%
2019	157145	5.1%
2020	148945	-5.2%
2021	152301	2.3%
2022	161429	6.0%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 14

Evolución de la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto a la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados, los datos muestran que el año 2014 fue el año con mayor cantidad de contribuyentes con un total de 172067, entre los años 2015-2022 los datos muestran una tendencia de crecimiento constante de recuperación. Esto indica que hubo un aumento considerable en la cantidad de contribuyentes, llegando en el 2022 al número de 161429. Las tasas negativas de variación de -27.3% y -5.2% se dieron en los años 2015 y 2020 respectivamente.

Estos datos se relacionan con la teoría de los derechos de propiedad del autor De Soto, (2000) donde el aumento en el número de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias, sugiere una mayor formalización de la propiedad y participación en la economía formal. La recuperación constante tras las caídas de 2015 y 2020 indica un proceso de consolidación y crecimiento en el sector inmobiliario, lo que se alinea con la idea de que la seguridad de la propiedad impulsa la inversión y el crecimiento económico.

Tabla 11

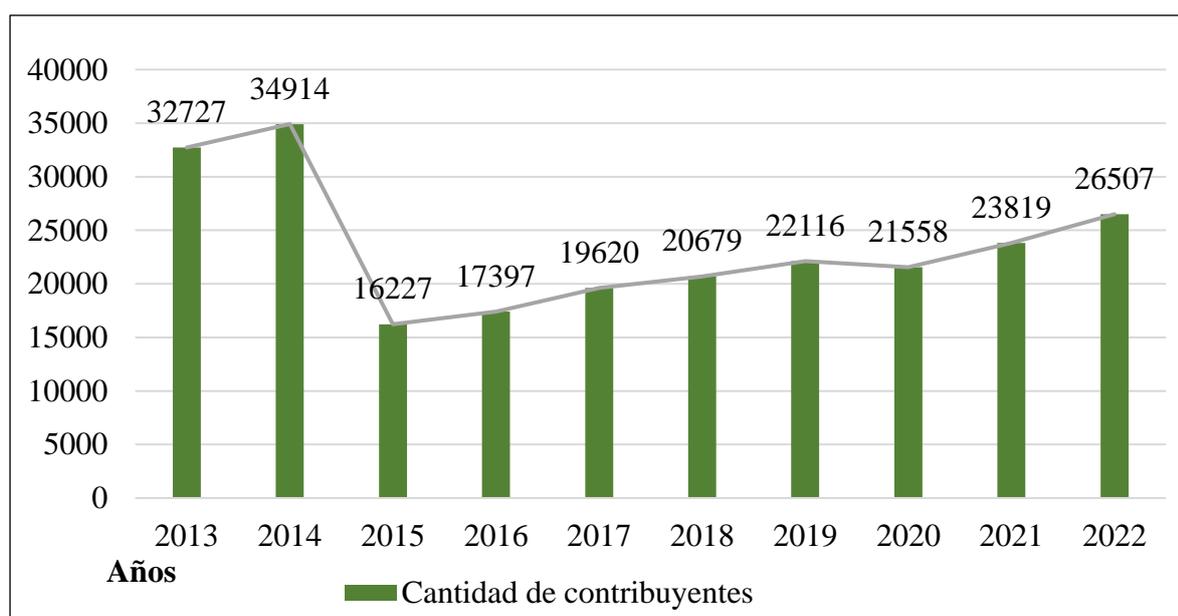
Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	32727	
2014	34914	6.7%
2015	16227	-53.5%
2016	17397	7.2%
2017	19620	12.8%
2018	20679	5.4%
2019	22116	6.9%
2020	21558	-2.5%
2021	23819	10.5%
2022	26507	11.3%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 15

Evolución de la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En relación a la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata entre los años 2013-2022, los datos muestran una tendencia negativa a comparación con el año 2014 que fue el año donde alcanzó la mayor cantidad de contribuyentes en este rubro, la mayor tasa de variación negativa fue en el año 2015 alcanzando un -53.5%. Esto indica que a partir del año 2016 al 2022 el crecimiento de la cantidad de contribuyentes fue en aumento; pero a una tasa mínima, alcanzando en el año 2022 a 26 507.

Estos datos se relacionan con la teoría de Sen (2000) porque el aumento de la participación en el sector inmobiliario puede reflejar un incremento en las capacidades y el bienestar de los individuos, al tener acceso a activos y oportunidades económicas. Desde la perspectiva de Sen, el desarrollo económico debe medirse no solo por el crecimiento del PIB, sino también por el aumento de las capacidades y oportunidades de las personas. La construcción de viviendas, por lo tanto, debe verse como una inversión en el capital humano y en el bienestar social, contribuyendo a la expansión de las capacidades de las personas para llevar una vida plena y productiva. El acceso a una vivienda adecuada es un componente fundamental para el desarrollo humano y la reducción de la desigualdad.

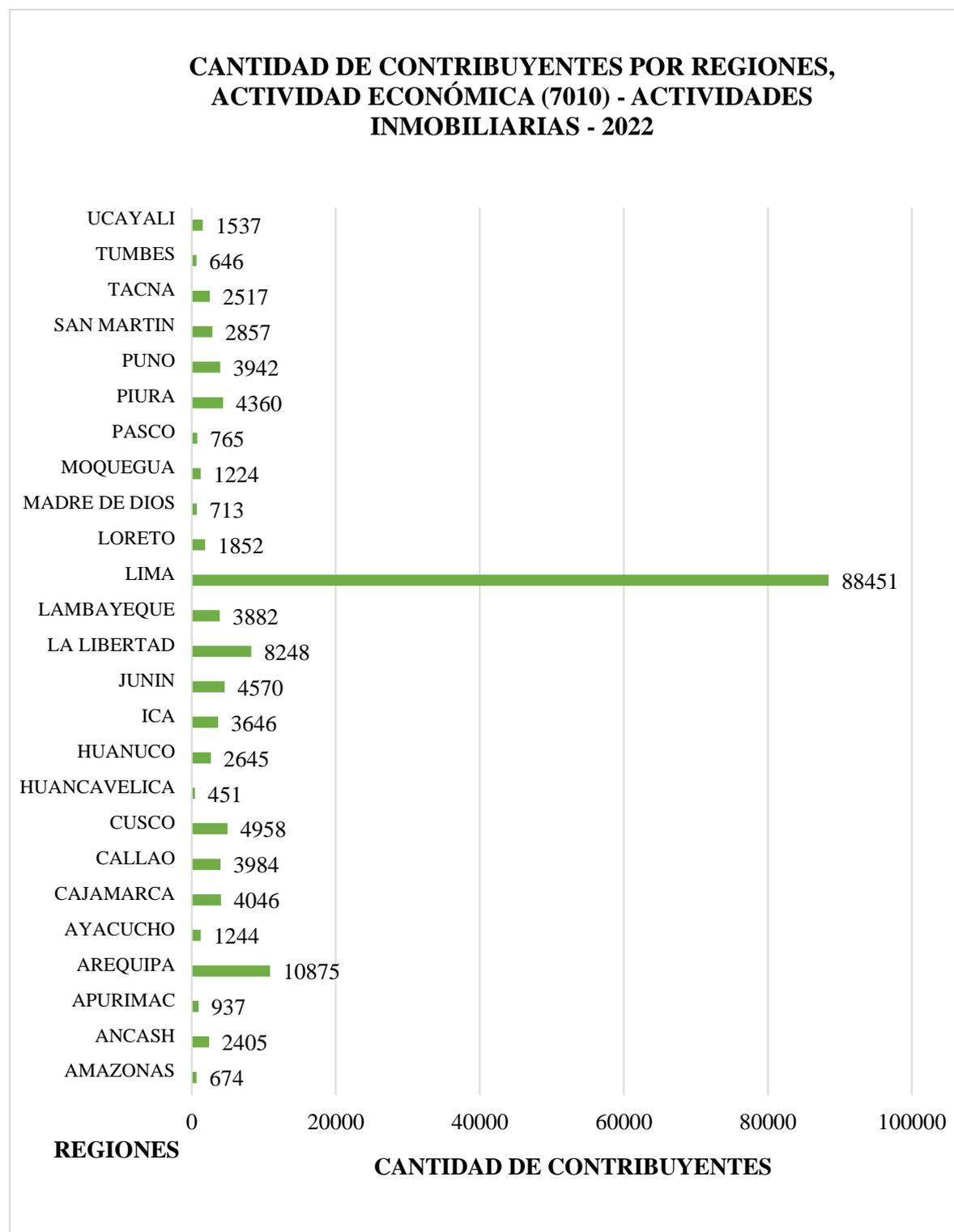
Tabla 12*Cantidad de contribuyentes – actividades inmobiliarias por departamentos (2022)*

Cantidad de contribuyentes regiones	de por	Actividad económica (7010) - actividades inmobiliarias - 2022	Actividad económica (7020) – actividades Inmobiliarias por retribución - 2022
Amazonas		674	102
Ancash		2405	1381
Apurímac		937	202
Arequipa		10875	929
Ayacucho		1244	202
Cajamarca		4046	589
Callao		3984	740
Cusco		4958	885
Huancavelica		451	122
Huánuco		2645	444
Ica		3646	652
Junín		4570	2198
La libertad		8248	791
Lambayeque		3882	661
Lima		88451	14255
Loreto		1852	201
Madre de dios		713	66
Moquegua		1224	142
Pasco		765	157
Piura		4360	493
Puno		3942	541
San Martín		2857	428
Tacna		2517	168
Tumbes		646	37
Ucayali		1537	121
Total		161429	26507

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

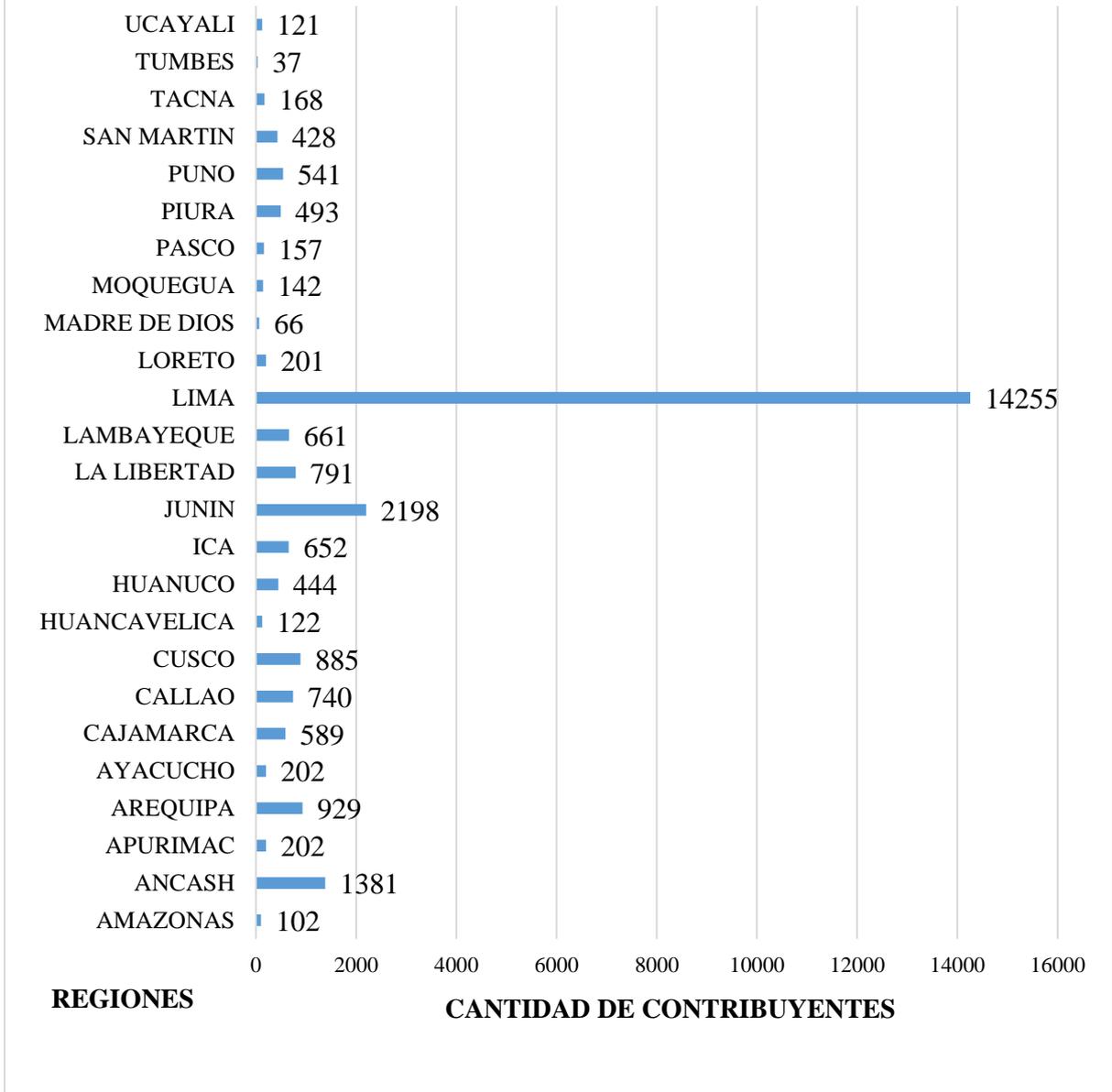
Figura 16

Evolución de la cantidad de contribuyentes de actividades inmobiliarias por departamentos (2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

**CANTIDAD DE CONTRIBUYENTES POR REGIONES,
ACTIVIDAD ECONÓMICA (7020) - ACTIV. INMOBILIARIAS
POR RETRIBUCIÓN - 2022**



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En el año 2022, se observa una significativa disparidad en la cantidad de contribuyentes de actividades inmobiliarias a nivel departamental en el Perú. La distribución de contribuyentes en actividades inmobiliarias (código 7010) y actividades inmobiliarias por retribución (código 7020) muestra una concentración considerable en Lima, con 88 451 y 14 255 contribuyentes

respectivamente, representando una participación dominante en el total nacional. El promedio de contribuyentes en actividades inmobiliarias a nivel departamental fue de 6 286, con una desviación estándar de 18 368, lo que refleja una alta dispersión. El mínimo se registró en Huancavelica (451 contribuyentes) y el máximo en Lima. Para las actividades inmobiliarias por retribución, el promedio fue de 1 019 contribuyentes, con una desviación estándar de 3 123, un mínimo en Tumbes (37 contribuyentes) y un máximo, también en Lima.

Comparativamente, se observa una marcada diferencia entre la concentración de contribuyentes en Lima Metropolitana y el resto de las regiones. Departamentos como Ancash, Cajamarca, Junín, La Libertad y Piura presentaron un número considerable de contribuyentes, aunque significativamente inferior al de Lima. Otras regiones registraron una cantidad de contribuyentes considerablemente menor, reflejando una menor actividad en el sector inmobiliario. A nivel nacional, la concentración de contribuyentes en Lima representa una proporción significativa del total, indicando una concentración de la actividad inmobiliaria en la capital. La disparidad entre regiones sugiere diferencias en el desarrollo económico y las políticas de vivienda a nivel departamental.

La teoría de Hernando de Soto sobre el capitalismo popular resulta relevante para analizar estos datos. De Soto argumenta que la falta de acceso a títulos de propiedad formales impide la participación plena de los activos en la economía formal, limitando el crecimiento económico y el desarrollo. Los hallazgos observados concuerdan con esta teoría, ya que la concentración de contribuyentes en Lima, donde la formalización de la propiedad es mayor, contrasta con la menor cantidad en regiones donde la informalidad en el sector inmobiliario podría ser más prevalente. La falta de títulos de propiedad formales en áreas rurales o en regiones con menor desarrollo institucional podría explicar la menor cantidad de contribuyentes en el sector inmobiliario, limitando el acceso al crédito y la inversión, y por ende, el desarrollo económico de esas regiones. Se requiere un análisis más profundo para

determinar la correlación entre la informalidad y la baja cantidad de contribuyentes en cada región.

Tabla 13

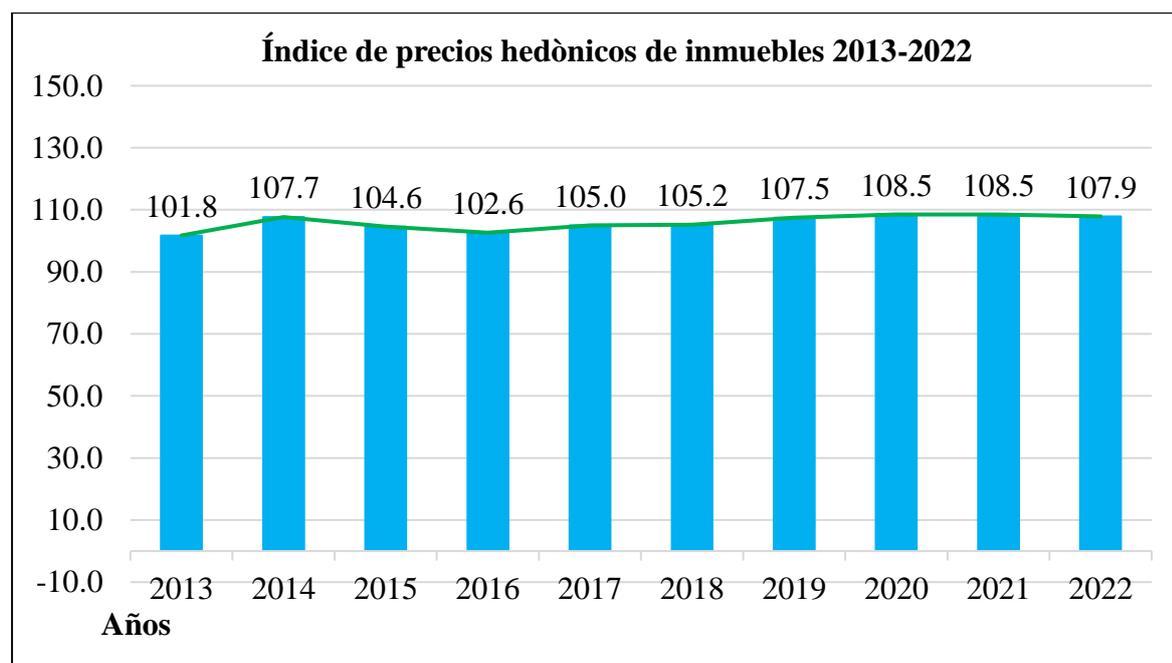
Índice de precios hedónicos de inmuebles (2013-2022)

Año	Índice de precios hedónicos de inmuebles 2013-2022	Variación interanual
2013	101.8	
2014	107.7	6%
2015	104.6	-3%
2016	102.6	-2%
2017	105.0	2%
2018	105.2	0%
2019	107.5	2%
2020	108.5	1%
2021	108.5	0%
2022	107.9	-1%

Nota. BCRP - Gerencia de Información y Análisis Económico.

Figura 17

Evolución del Índice de precios hedónicos de inmuebles (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

El Índice de Precios Hedónicos es una herramienta que se utiliza para analizar y comprender la evolución de los precios de bienes y servicios que son heterogéneos, es decir, que tienen características diferentes. Para calcular el índice, se efectúa una regresión entre el logaritmo del precio de venta del inmueble y sus principales particularidades: área, cantidad de habitaciones y baños, cochera, y los años de antigüedad.

En relación al índice de precios hedónicos de inmuebles, el primer trimestre del año 2013 sirve como referencia para el índice, con un valor de 100, los valores posteriores muestran el porcentaje de cambio en los precios de los departamentos desde ese periodo. Es así, que los datos muestran una fluctuación sostenible entre los años 2013 a 2022, que varía entre 1% y 10% a lo largo de los últimos 10 años. Esto significa que la variación de los precios de los inmuebles ha aumentado en menos de 10%.

Tabla 14

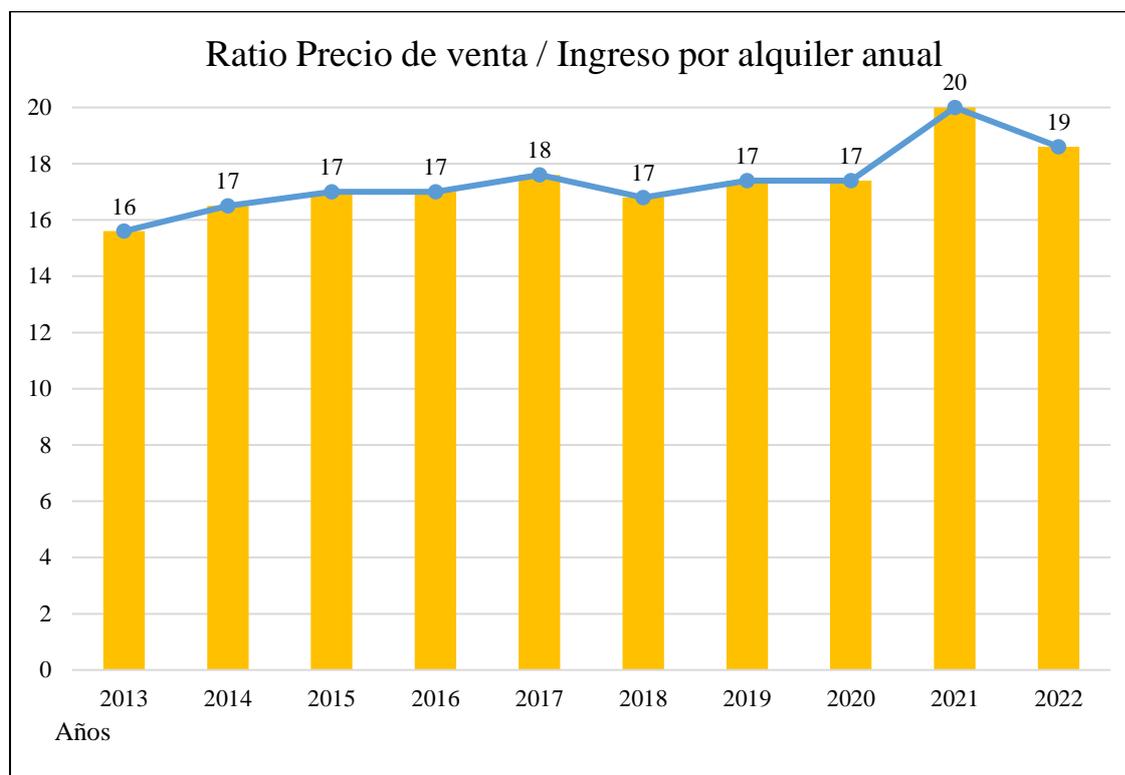
Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual 2013-2022

Año	Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio)	Variación interanual
2013	16	
2014	17	6%
2015	17	3%
2016	17	0%
2017	18	4%
2018	17	-5%
2019	17	4%
2020	17	0%
2021	20	15%
2022	19	-7%

Nota. BCRP - Gerencia de Información y Análisis Económico.

Figura 18

Evolución del Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual 2013-2022



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Esta ratio representa la relación entre el precio de la propiedad y los ingresos por alquiler, indicando cuántos años se necesitarían alquilar para recuperar el valor de la propiedad, respecto a los datos encontrados, estos muestran un comportamiento parejo entre los años 2013-2022. Alcanzando una mayor variación de 15% en el año 2021.

El gráfico muestra que la ratio precio de venta/ingreso por alquiler anual se mantuvo relativamente estable entre 2013 y 2020, fluctuando entre 16 y 18 años. Esto indica que, durante ese período, el tiempo necesario para recuperar el valor de una propiedad a través del alquiler se mantuvo relativamente constante. Sin embargo, en 2021 se observa un aumento significativo de la ratio, alcanzando un máximo de 20 años. Esto sugiere que en ese año se hizo más difícil recuperar el valor de una propiedad a través del alquiler.

A partir de 2022, la ratio disminuye ligeramente, pero se mantiene por encima de los niveles observados entre 2013 y 2020. Esto podría indicar que, aunque el mercado inmobiliario se ha enfriado ligeramente, la recuperación del valor de una propiedad a través del alquiler sigue siendo más lenta que en el pasado.

Tabla 15

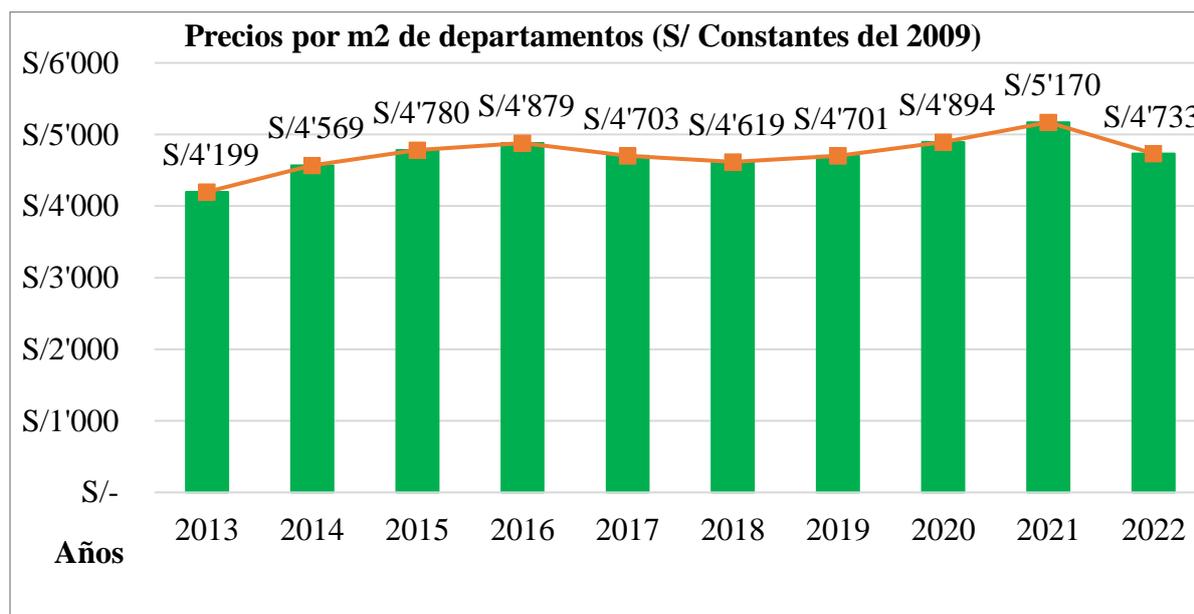
Precios por m2 de departamentos (S/ Constantes del 2009) 2013-2022

Año	Precios por m2 (S/ Constantes del 2009)	Variación interanual
2013	4 199	
2014	4 569	9%
2015	4 780	5%
2016	4 879	2%
2017	4 703	-4%
2018	4 619	-2%
2019	4 701	2%
2020	4 894	4%
2021	5 170	6%
2022	4 733	-8%

Nota. BCRP - Gerencia de Información y Análisis Económico.

Figura 19

Evolución de los precios por m2 de departamentos (S/ Constantes del 2009) 2013-2022



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto a los precios por m² de departamentos, los datos revelan una fluctuación creciente entre los años 2013 a 2016, con una ligera disminución entre los años 2017 y 2019, recuperándose en el año 2021, con un valor promedio de S/ 4 527 x m², alcanzando el punto más alto el año 2021 (S/ 5 170 x m²) con una variación de 6% respecto al año anterior.

Tomando en cuenta la teoría De Soto (2019), al formalizar un inmueble con títulos de propiedad, los precios por m² de los departamentos tienen un valor de mercado superior y creciente, que garantiza la seguridad jurídica al propietario, además al tener una propiedad formal inscrito en registros públicos avala mayor oportunidad de inversión a futuro y promueve la inversión en el sector de la construcción, lo que a su vez genera empleo y dinamiza la actividad económica.

B. Actividades de Construcción.

Tabla 16

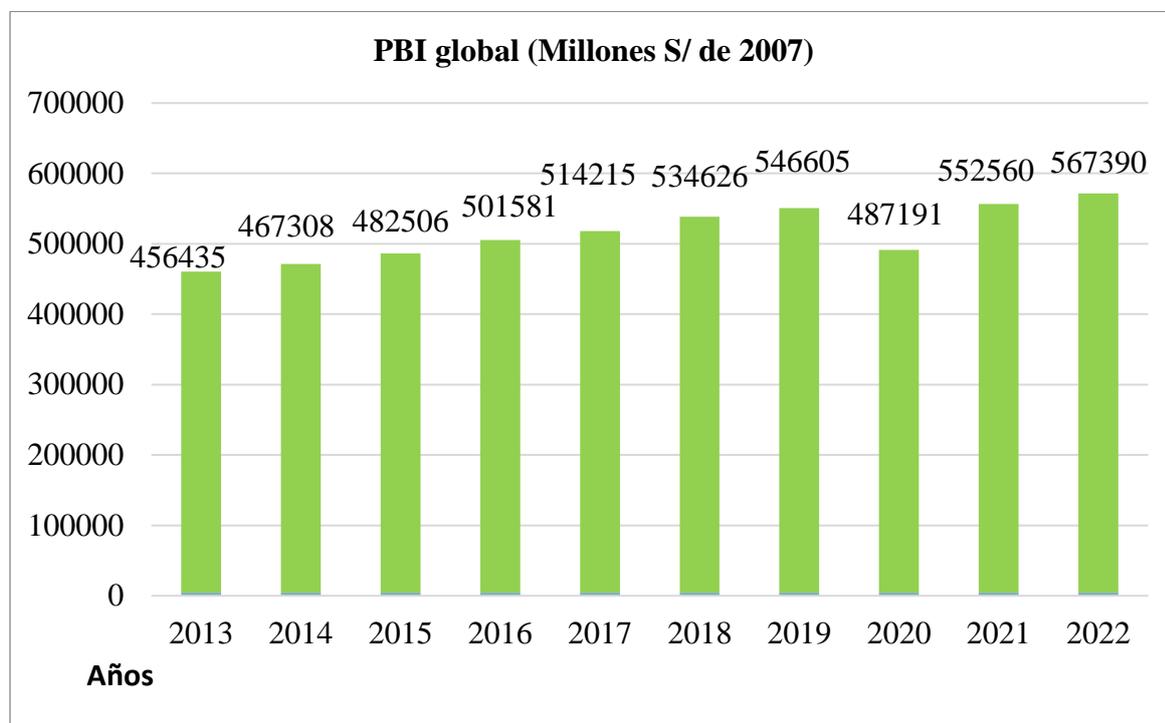
PBI del sector construcción 2013-2022

Año	PBI global (Millones S/ de 2007)	Variación interanual	PBI sector construcción (Millones S/ de 2007)	Variación interanual	Participación del sector construcción en el PBI
2013	456 435		31 228		6.8%
2014	467 308	2%	31 789	2%	6.8%
2015	482 506	3%	30 083	-5%	6.2%
2016	501 581	4%	29 290	-3%	5.8%
2017	514 215	3%	30 002	2%	5.8%
2018	534 626	4%	31 626	5%	5.9%
2019	546 605	2%	32 089	1%	5.9%
2020	487 191	-11%	27 292	-15%	5.6%
2021	552 560	13%	36 813	35%	6.7%
2022	567 390	3%	37 899	3%	6.7%

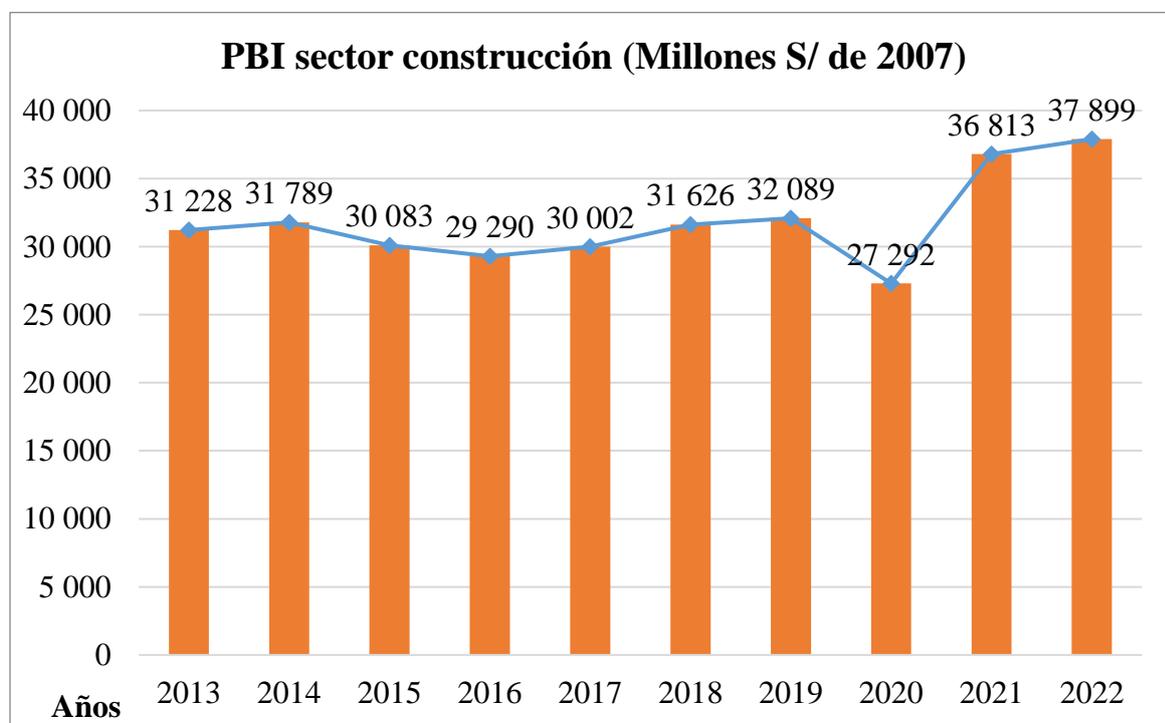
Nota. BCRP - Gerencia de Información y Análisis Económico.

Figura 20

Evolución del PBI del sector construcción 2013-2022



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Correspondiente al PBI del sector construcción (Actividades inmobiliarias + Construcción), según muestran los datos entre los años 2013-2022 tuvo un crecimiento sostenible, llegando al punto más alto en el año 2022 con un valor de 37 899 millones de soles. También los datos muestran que el año 2020 por efectos de la pandemia de COVID-19, el crecimiento del sector construcción se redujo en un 15% con respecto al año anterior.

Tabla 17

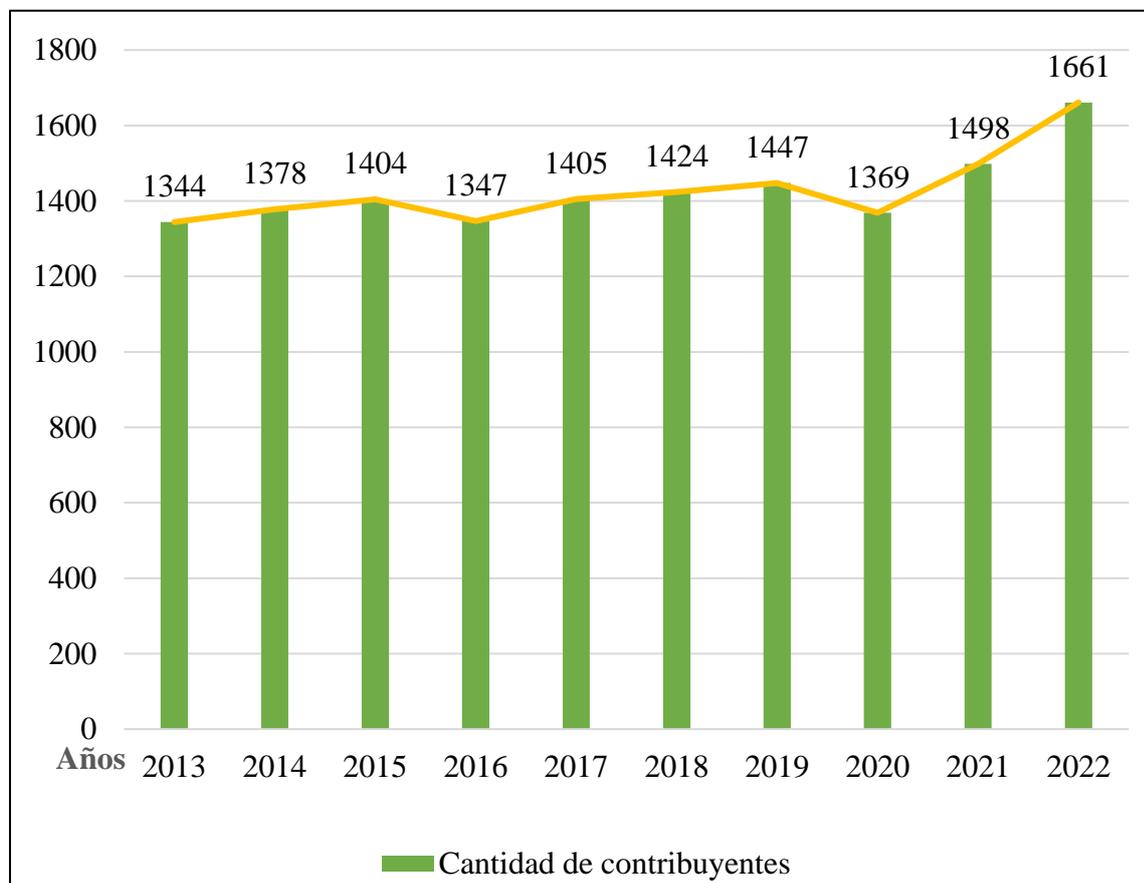
Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	1344	
2014	1378	2.5%
2015	1404	1.9%
2016	1347	-4.1%
2017	1405	4.3%
2018	1424	1.4%
2019	1447	1.6%
2020	1369	-5.4%
2021	1498	9.4%
2022	1661	10.9%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 21

Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Correspondiente a la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno, según muestran los datos, el crecimiento del número de contribuyentes entre los años 2013-2022 fue positivo, llegando a alcanzar a 1661 en el año 2022, alcanzando una tasa de crecimiento máximo de 10.9%. Esto indica que hubo un aumento constante en la recaudación tributaria, con una ligera variación negativa de -4.1% y 5.4% en los años 2016 y 2020 respectivamente.

Tabla 18

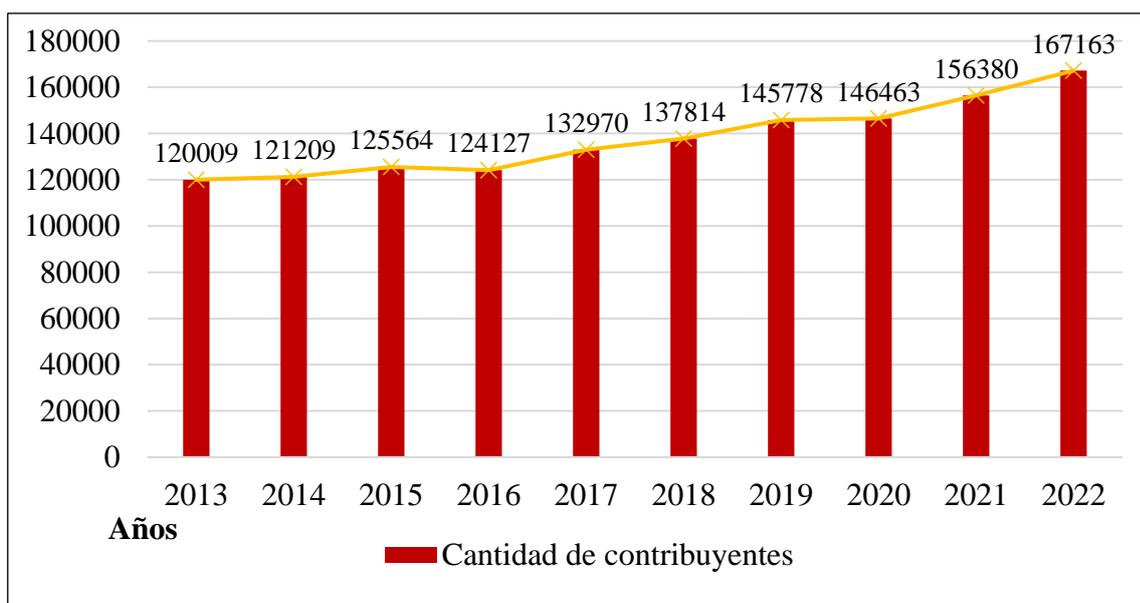
Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	120009	
2014	121209	1.0%
2015	125564	3.6%
2016	124127	-1.1%
2017	132970	7.1%
2018	137814	3.6%
2019	145778	5.8%
2020	146463	0.5%
2021	156380	6.8%
2022	167163	6.9%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 22

Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto a la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos entre los años 2013-2022, los datos exponen que hubo una tendencia de evolución constante positiva, alcanzando al número de contribuyentes de 167163 en el año 2022, con una variación de crecimiento 6.9%. Esto indica también un aumento constante en la recaudación de contribuciones por parte del Estado.

Tabla 19

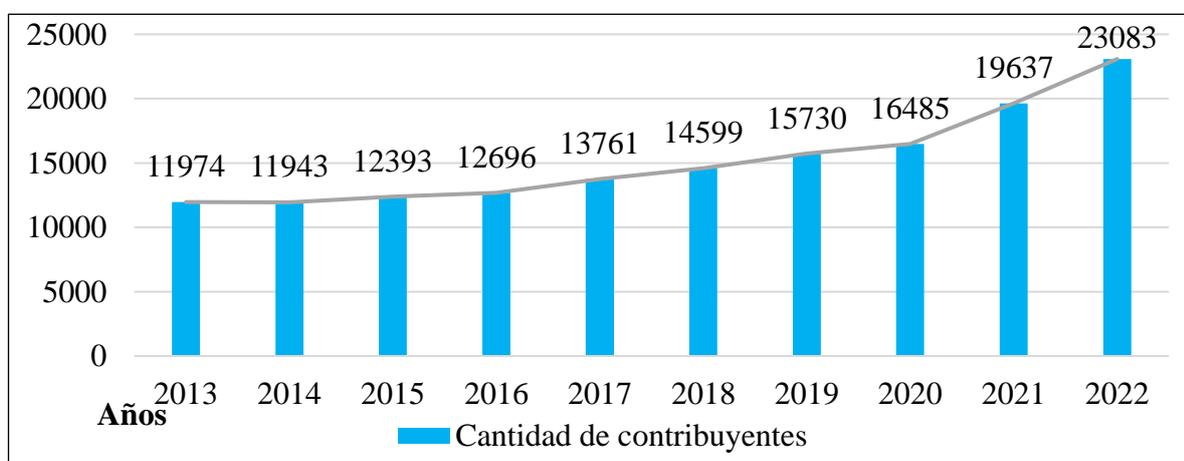
Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	11974	
2014	11943	-0.3%
2015	12393	3.8%
2016	12696	2.4%
2017	13761	8.4%
2018	14599	6.1%
2019	15730	7.7%
2020	16485	4.8%
2021	19637	19.1%
2022	23083	17.5%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 23

Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Respecto a la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios, los datos muestran que entre los años 2013-2022 el aumento de la cantidad de los contribuyentes fue ascendente, llegando al número máximo de 23083 en el año 2022. La tasa de variación máxima fue de 19.1% en el año 2021. Esto indica que hubo un aumento constante en la recaudación tributaria y en la cantidad de contribuyentes.

Tabla 20

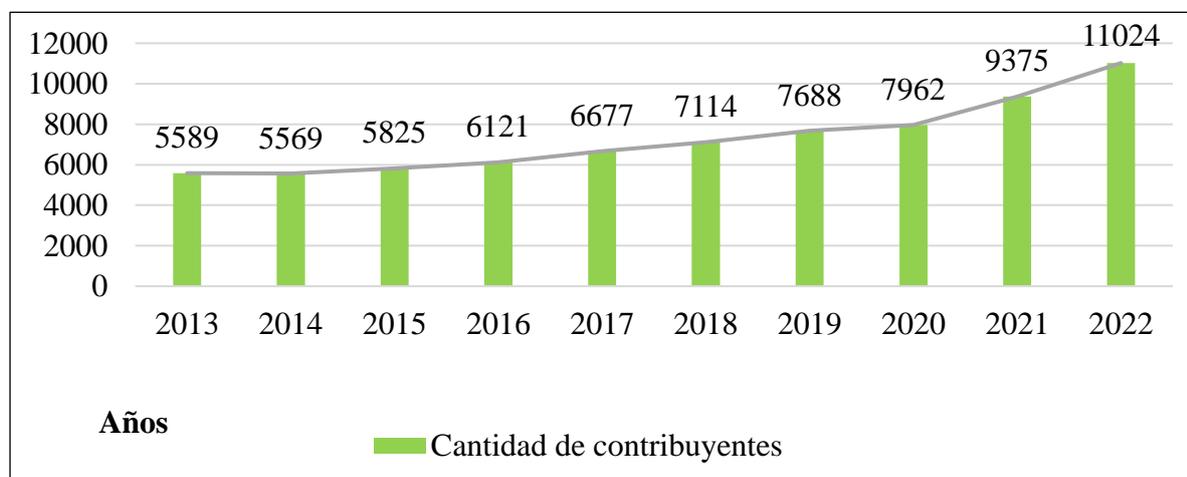
Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios (2013-2022)

Año	Cantidad de contribuyentes	Variación interanual
2013	5589	
2014	5569	-0.4%
2015	5825	4.6%
2016	6121	5.1%
2017	6677	9.1%
2018	7114	6.5%
2019	7688	8.1%
2020	7962	3.6%
2021	9375	17.7%
2022	11024	17.6%

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 24

Evolución de la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios (2013-2022)



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

En relación a la cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios, los datos manifiestan que entre los años 2013-2022, la evolución del número de contribuyentes fue en ascenso, hasta llegar a 11024 en el año 2022. La tasa de crecimiento máxima fue de 17.7% en el año 2021. Esto indica que hubo un incremento constante en la recaudación tributaria y en la cantidad de contribuyentes.

Estos datos sugieren que hasta 2019, la economía experimentaba un crecimiento o una mayor estabilidad que permitía un mayor desembolso de créditos. Sin embargo, el cambio en 2020 sugiere una perturbación, probablemente relacionada con la pandemia global, que ha afectado tanto la cantidad como el monto de los créditos. La volatilidad observada en algunos años podría estar influenciada por factores macroeconómicos, como cambios en la política monetaria, inflación o condiciones del mercado laboral.

La evolución de contribuyentes se relaciona con la teoría de economía política de John Stuart Mill (1848), el cual proporciona un marco fundamental para comprender el papel del Estado en la producción y distribución de la riqueza, enfatizando que el bienestar general debe ser el objetivo de las intervenciones estatales, en ese entender, un aumento constante de contribuyentes en el sector construcción, también incrementará la recaudación de impuestos y el gobierno podrá realizar inversiones en proyectos grandes que beneficie a la población, de esta forma el Estado atenderá de mejor manera las necesidades de la sociedad.

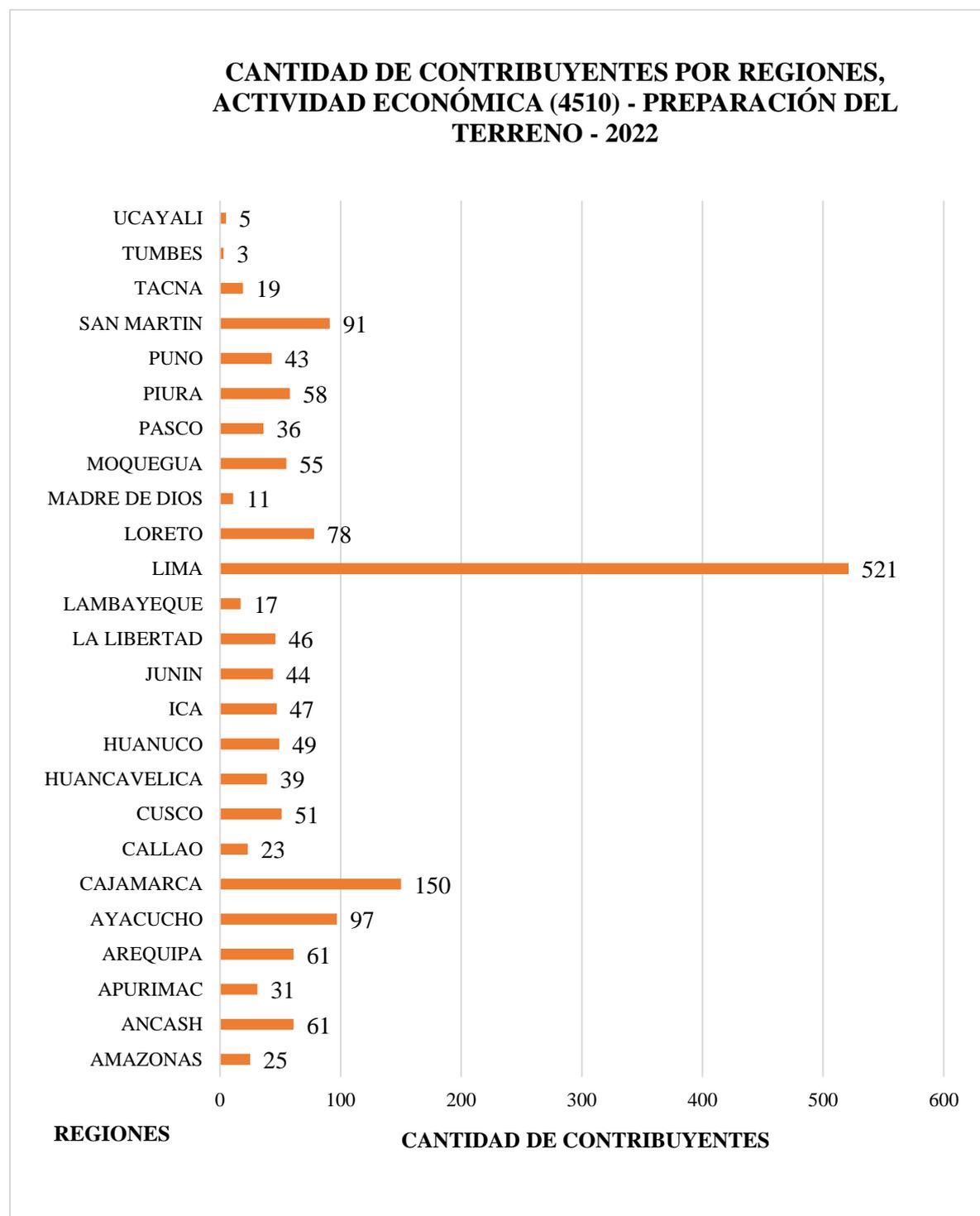
Tabla 21*Cantidad de contribuyentes – actividades de construcción por departamentos (2022)*

Cantidad de contribuyentes por regiones (2022)	Actividad económica (4510) - preparación del terreno -	Actividad económica (4520) - construcción de edificios completos	Actividad económica (4530) – acondicionamiento de edificios	Actividad económica (4540) - terminación de edificios
Amazonas	25	2323	120	71
Ancash	61	8394	397	188
Apurímac	31	2781	160	117
Arequipa	61	9893	943	443
Ayacucho	97	2876	127	79
Cajamarca	150	7290	632	680
Callao	23	3144	1178	454
Cusco	51	8740	535	256
Huancavelica	39	2195	98	51
Huánuco	49	5430	305	166
Ica	47	4830	590	798
Junín	44	7963	771	262
La libertad	46	9282	629	256
Lambayeque	17	3251	460	140
Lima	521	54708	12580	5346
Loreto	78	4772	466	217
Madre de dios	11	544	66	59
Moquegua	55	1886	152	51
Pasco	36	1551	60	60
Piura	58	7595	1421	538
Puno	43	5221	489	304
San Martín	91	6533	505	283
Tacna	19	2203	192	91
Tumbes	3	1241	47	35
Ucayali	5	2517	160	79
Total	1661	167163	23083	11024

Nota. SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Figura 25

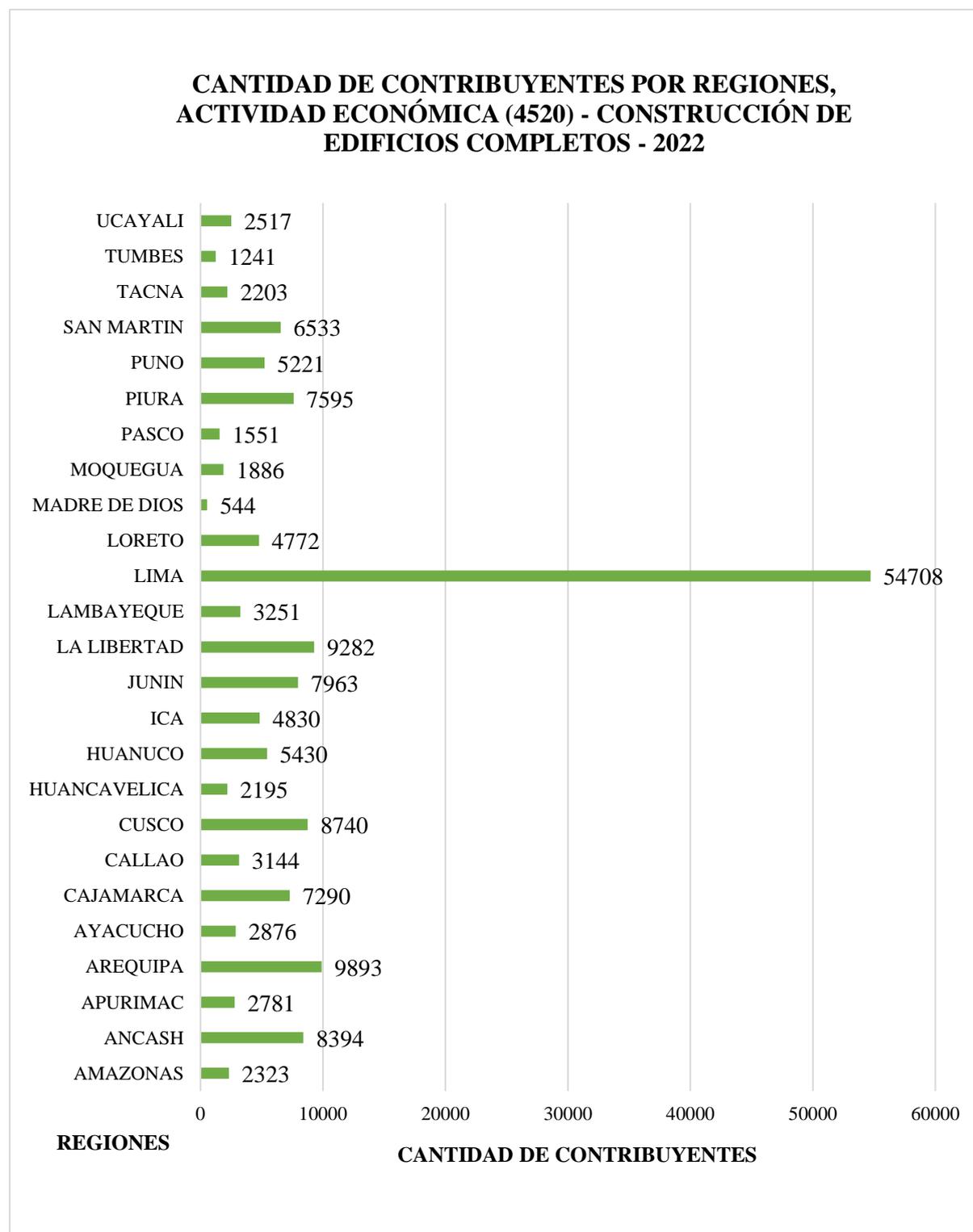
Evolución de la cantidad de contribuyentes actividades de construcción por departamentos (2022)-4510



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Figura 25

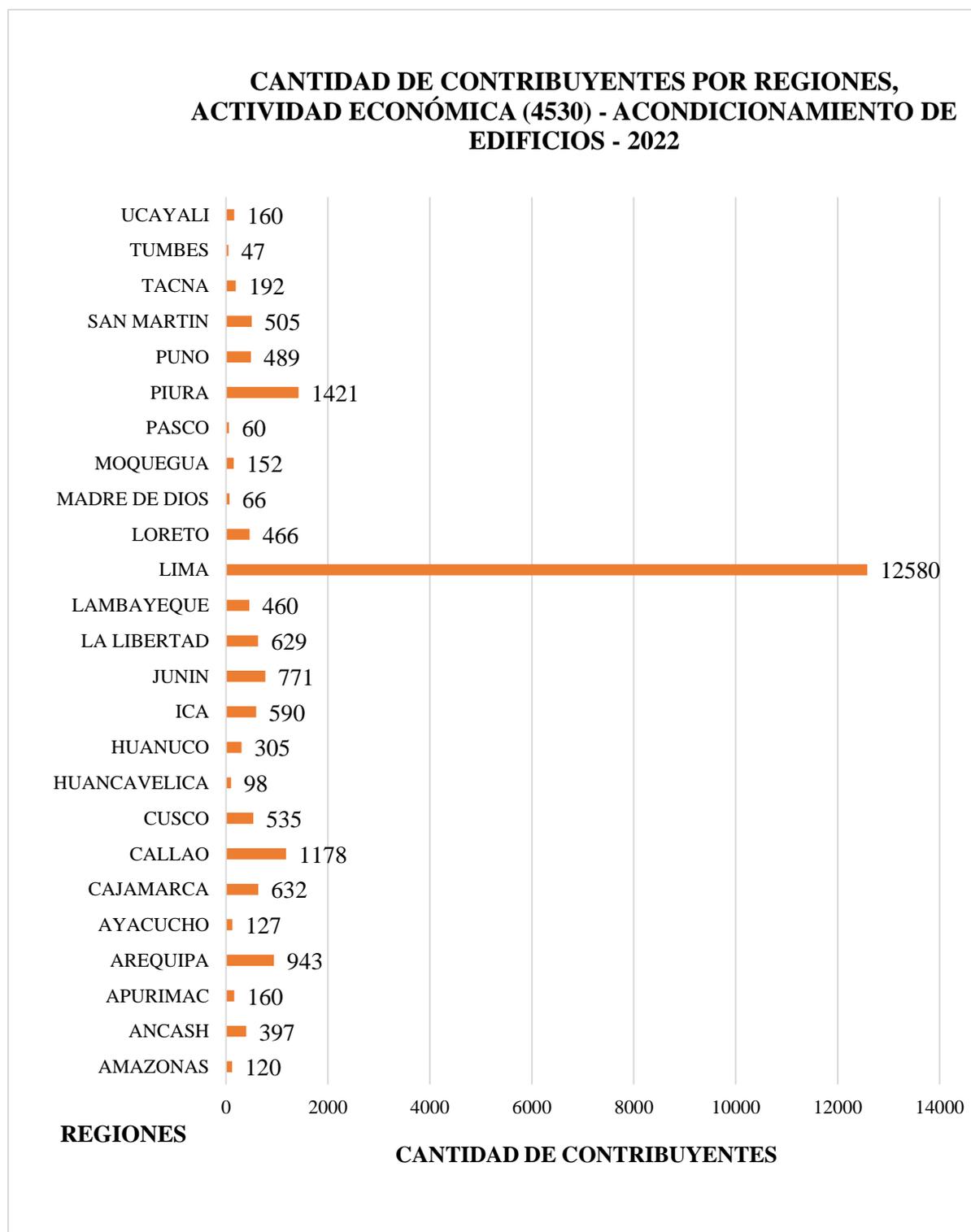
(cont.) Evolución de la cantidad de contribuyentes actividades de construcción por departamentos (2022)-4520



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Figura 25

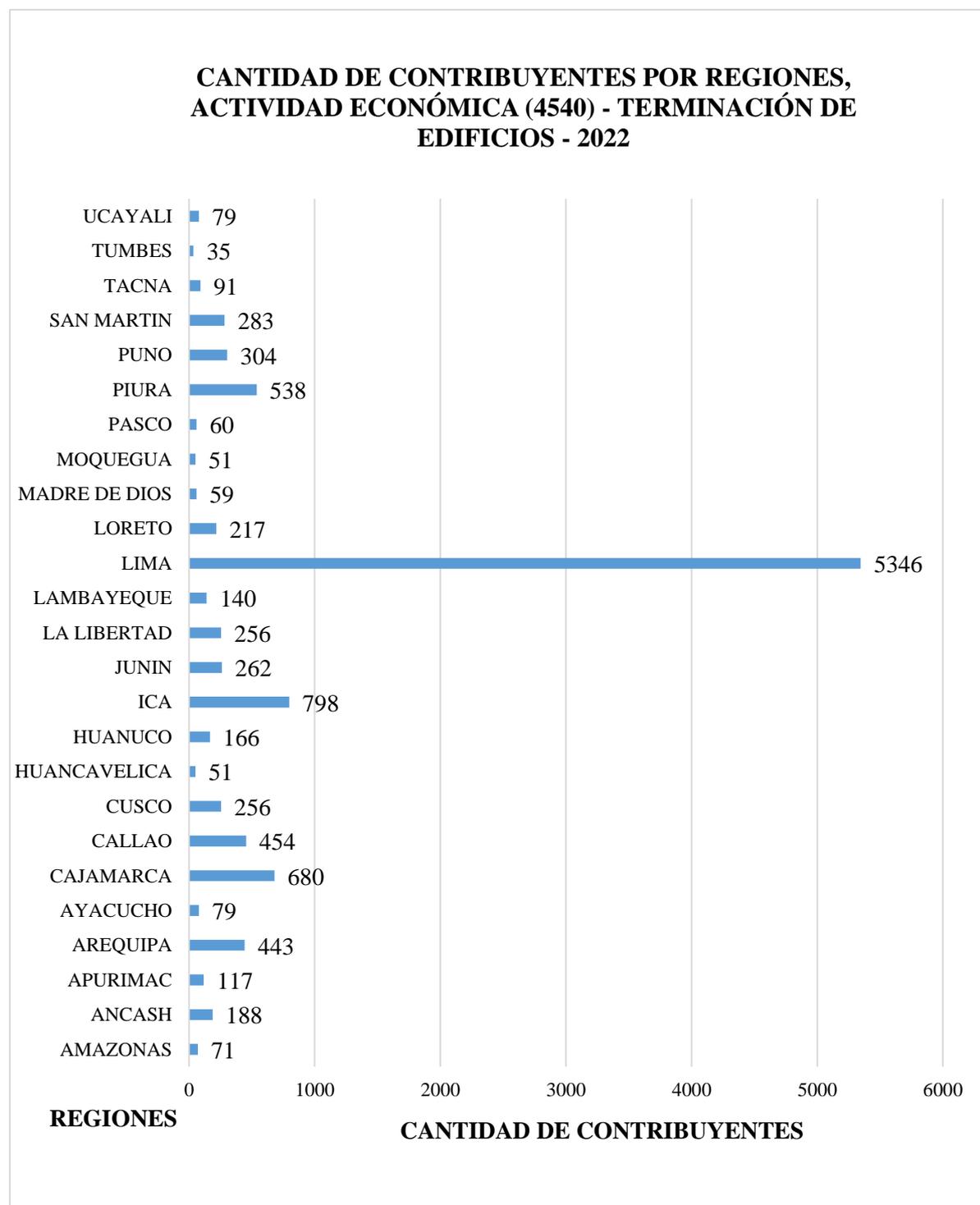
(cont.) Evolución de la cantidad de contribuyentes actividades de construcción por departamentos (2022)-4530



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

Figura 25

(cont.) Evolución de la cantidad de contribuyentes actividades de construcción por departamentos (2022)-4540



Nota. Elaboración propia STATA vs. 16

La tabla muestra la cantidad de contribuyentes en el sector construcción para el año 2022, donde el total de contribuyentes suma 1 661 para la actividad 4510 (preparación de terreno), 167 163 para la actividad 4520 (construcción de edificios completos), 23 083 para la actividad 4530 (acondicionamiento de edificios) y 11 024 para la actividad 4540 (terminación de edificios). Calculando las estadísticas descriptivas para cada actividad, se observa una alta variabilidad entre departamentos. Por ejemplo, en la actividad 4520 (construcción de edificios completos), Lima concentra una proporción significativa de los contribuyentes, mientras que departamentos como Madre de Dios, Tumbes y Ucayali presentan un número considerablemente menor.

Un análisis comparativo entre departamentos revela una marcada concentración de la actividad constructiva en Lima, que destaca significativamente en todas las actividades económicas consideradas. Esta concentración podría reflejar factores como la mayor densidad poblacional, mayor demanda de vivienda y espacios comerciales, y una mayor disponibilidad de capital e infraestructura. En contraste, los departamentos con menor número de contribuyentes podrían presentar limitaciones en la demanda de construcción, acceso a financiamiento, o infraestructura. Las diferencias regionales en el desarrollo económico, la inversión pública y privada, y las políticas de desarrollo urbano también podrían influir en esta distribución desigual.

A nivel nacional, los datos sugieren una importante concentración de la actividad constructiva en la actividad 4520 (construcción de edificios completos), lo que refleja la preponderancia de este tipo de proyectos dentro del sector. La distribución de contribuyentes en las otras actividades (4510, 4530, 4540) indica la existencia de un mercado de construcción más diversificado, aunque con una concentración similar en Lima.

Desde la perspectiva de la teoría de Hernando de Soto, la concentración de la actividad constructiva en Lima podría estar relacionada con la mayor seguridad de la propiedad y el

acceso a los mercados formales de crédito. De Soto argumenta que la falta de títulos de propiedad claros y la informalidad de los mercados de tierra impiden el acceso al crédito y limitan la inversión en construcción. La concentración de contribuyentes en Lima, con su mayor formalización y acceso a financiamiento, podría reflejar la validación de esta teoría. Sin embargo, la desigual distribución regional también resalta la necesidad de políticas que promuevan la formalización de la propiedad y el acceso al crédito en otras regiones para fomentar un desarrollo más equitativo del sector construcción en todo el país.

4.2. Resultados Inferenciales

Estos resultados pretenden responder la influencia del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022, que abarcan el objetivo específico 2, 3 y el general. Para lo cual se inicia con el análisis de tendencia, correlación y posteriormente se realiza la regresión múltiple.

Se tiene las siguientes consideraciones, previo a la correlación y regresión múltiple de las variables:

Definición de la teoría:

Las siguientes teorías económicas muestran diferentes perspectivas sobre cómo un programa social de vivienda puede influir en el crecimiento del sector construcción:

Teoría Keynesiana (Keynes, 1936): un programa de vivienda social actúa como un estímulo fiscal keynesiano. El gobierno invierte en la construcción de viviendas, aumentando la demanda agregada. Esta mayor demanda impulsa la producción, el empleo y la inversión en el sector construcción, generando un efecto multiplicador en la economía. La construcción de viviendas crea empleos directos (albañiles, arquitectos, etc.) e indirectos (proveedores de materiales, transporte, etc.), incrementando el gasto de los consumidores y el crecimiento económico.

Teoría de los derechos de propiedad (De Soto, 2000): un programa de vivienda social efectivo que asegura la titularidad de las viviendas construidas, incentiva a la inversión, tanto pública como privada. Si los beneficiarios tienen derechos de propiedad seguros, pueden usar sus viviendas como garantía para obtener créditos, mejorando su acceso al mercado financiero y promoviendo la inversión y expansión del sector construcción.

La teoría de la intermediación crediticia, asociada con la teoría de portafolio de Harry Markowitz (1952), destaca varias maneras en que un programa social de vivienda puede influir en el crecimiento del sector de la construcción: la intermediación financiera eficiente, canaliza el ahorro hacia proyectos de construcción de viviendas, reduciendo riesgos y haciendo las inversiones más atractivas para los prestamistas. Esto se traduce en una mayor asignación de capital al sector de la construcción.

Los intermediarios financieros crean liquidez en el sector construcción, permitiendo a los desarrolladores responder rápidamente a la demanda y generando un crecimiento sostenido en el sector. Finalmente, estos programas contribuyen al desarrollo de mercados hipotecarios robustos, atrayendo más inversión y facilitando la gestión de riesgos para los prestamistas.

Tras adaptar el modelo, se obtiene la siguiente función:

$Y = f(\text{PFMV}, \text{FCTP}, \text{NCMV})$ donde:

- **Y** es el Valor Agregado del sector construcción (VASC), esta variable está representada por la remuneración a los factores de producción que intervienen en la actividad económica de la construcción, el cual dependerá de la cantidad y montos desembolsados en la construcción de viviendas con el programa Fondo MIVIVIENDA, dado que mientras mayor sea la inversión en la construcción de viviendas, mayor será la participación en el PBI del sector construcción.
- **PFMV** es la variable Programa Fondo MIVIVIENDA, la cual está representado por el número de créditos y montos desembolsados.

- **FCTP** es la variable Fondo Complementario Techo Propio, el cual está representado por el número de créditos y monto desembolsados y así también por la cantidad y monto de desembolsos en viviendas en construcción y viviendas terminadas con el programa Fondo MIVIVIENDA.
- **NCMV** es la variable Nuevo Crédito Mivivienda, el cual está representado por el número de créditos y montos desembolsados, número de créditos desembolsados por departamento y el número de créditos y Monto de desembolsos por destino con el programa Fondo MIVIVIENDA.

Con esta información se plantea el siguiente modelo representativo:

$$\text{VASC} = f(\text{PFMV}, \text{FCTP}, \text{NCMV})$$

Hipótesis del Modelo Econométrico

- i. El monto desembolsado en el FCTP influye de forma directa en el VASC, a mayor desembolso se espera mayor VASC.
- ii. El número de créditos desembolsados influye de forma directa en el VASC, a mayor cantidad de desembolsos se espera mayor participación al VASC.
- iii. El número de créditos desembolsados por departamento del NCMV influye directamente en el VASC, cuando hay mayor cantidad de desembolsos en cada departamento, incrementará el VASC.
- iv. El monto de créditos desembolsados anuales por destino del NCMV influirá de manera directa en el VASC, a mayores montos desembolsados se espera un incremento en el VASC.

- v. El número de créditos desembolsados anuales por destino del NCMV influye directamente en el VASC, cuando hay mayor cantidad de desembolsos se incrementará el VASC.

Especificación del Modelo Estadístico o Econométrico

$$\text{VASC} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 \text{PFMV} + \hat{\beta}_2 \text{FCTP} + \hat{\beta}_3 \text{NCMV} + \mathbf{e}$$

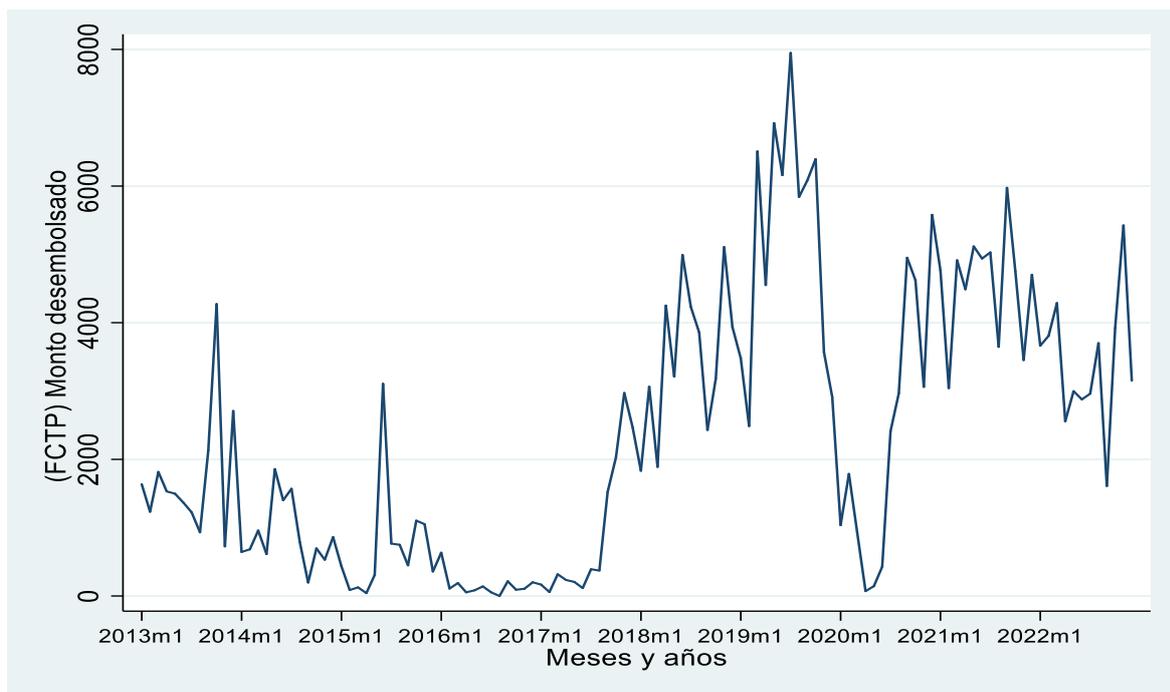
Dónde \mathbf{e} representa a una variable aleatoria que representa a otras variables que no se tomaron en cuenta en el modelo.

4.2.1. Resultados Objetivo Específico 2

4.2.1.1. Análisis de Tendencia FCTP.

Figura 26

Tendencia del monto de desembolsos del FCTP (2013-2022) (Miles de S/)

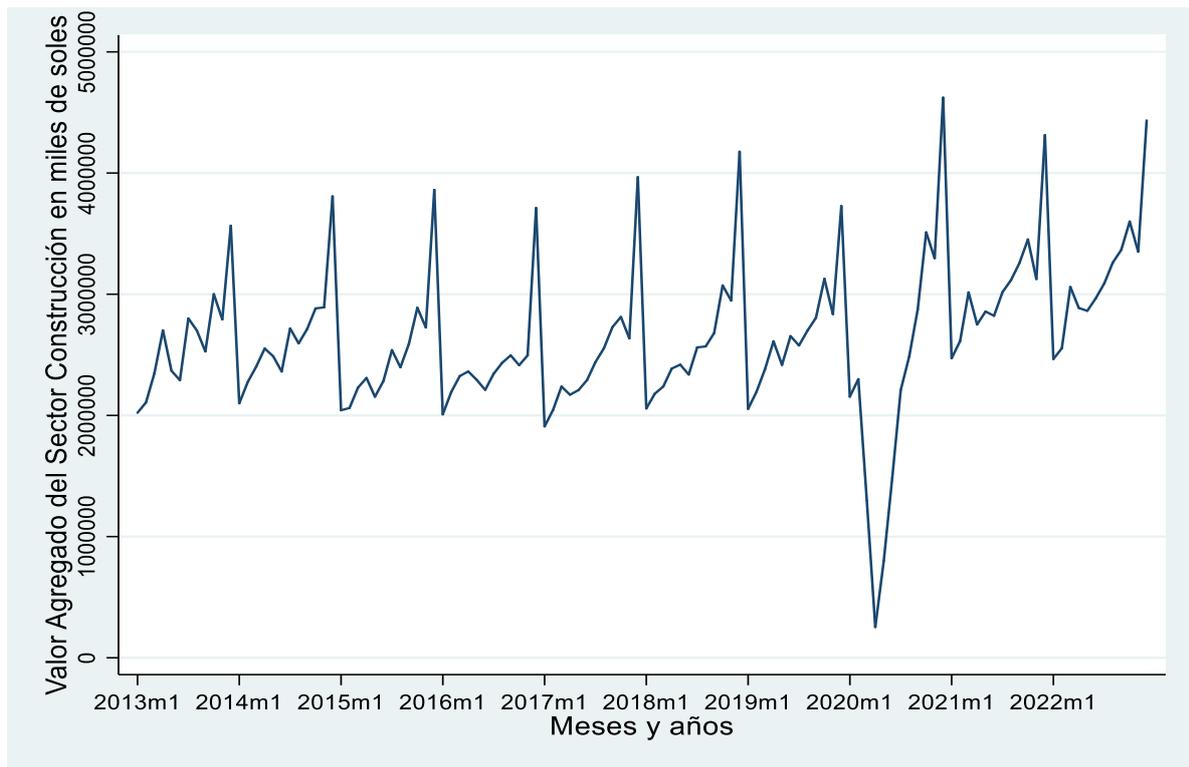


Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Los montos desembolsados de FCTP muestran una tendencia de crecimiento entre el periodo 2013-2022. Sin embargo, en el año 2020 tuvo los montos más bajos de desembolso por efectos de la pandemia, luego en el año 2021 tuvo una rápida recuperación.

Figura 27

Tendencia del PBI -Valor Agregado del Sector Construcción (Valores a precios constantes de 2007) (2013-2022) (Miles de S/)



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Los montos desembolsados en lo que respecta a la participación del sector construcción en el PBI entre los años 2013 y 2022 tuvieron una tendencia variable, entre los años 2013 a 2019 la tendencia fue creciente, en el año 2020 tuvo una disminución significativa por efectos de la pandemia, luego en el 2021 se recuperó y siguió una tendencia creciente.

4.2.1.2. Resultados de Análisis de Correlación y Regresión Múltiple.

Se pretende identificar si existe una relación entre el valor agregado del sector construcción y el número y monto de desembolsos del Fondo Complementario Techo Propio (FCTP).

Figura 28

Correlación entre los indicadores del FCTP y el sector construcción

```
> PNúmerodecréditosdesembVT FCTPMontodesembolsadoVC FCTPMontodesembolsadoVT, sig star(.10)
```

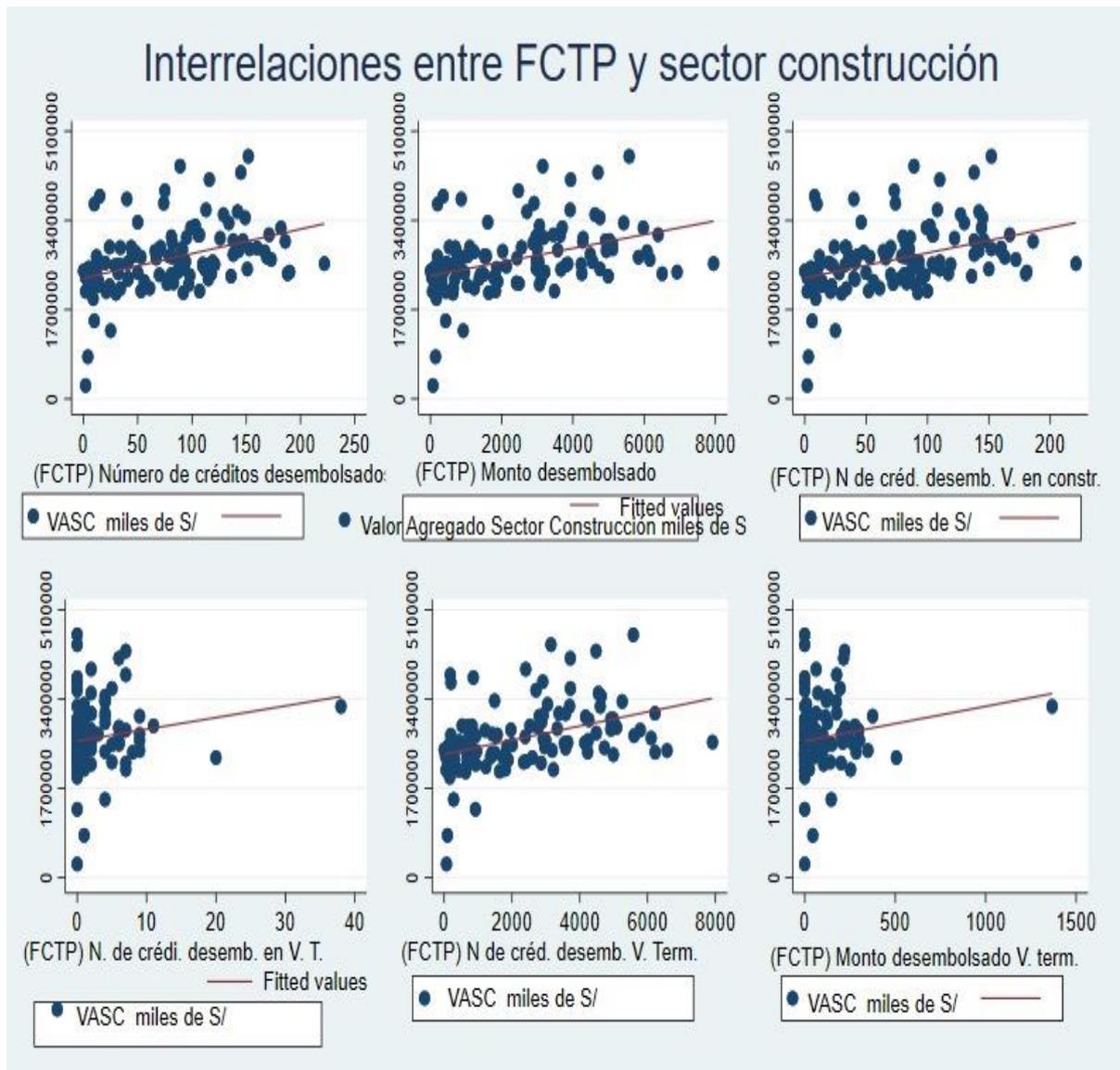
	VASC	FCTPNú~b	FCTPMo~o	FCTPNú~C	FCTPNú~T	FCTPMo~C	FCTPMo~T
VASC	1.0000						
FCTPNúmero~b	0.4131*	1.0000					
	0.0000						
FCTPMontod~o	0.4126*	0.9658*	1.0000				
	0.0000	0.0000					
FCTPNúmero~C	0.4107*	0.9969*	0.9609*	1.0000			
	0.0000	0.0000	0.0000				
FCTPNúmero~T	0.1609*	0.3564*	0.3668*	0.2821*	1.0000		
	0.0791	0.0001	0.0000	0.0018			
FCTPMontod~C	0.4120*	0.9638*	0.9973*	0.9646*	0.2985*	1.0000	
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0009		
FCTPMontod~T	0.1626*	0.3884*	0.4100*	0.3164*	0.9834*	0.3417*	1.0000
	0.0760	0.0000	0.0000	0.0004	0.0000	0.0001	

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

En la figura se aprecia que existe una relación positiva y significativa al 95% de confianza, entre el valor agregado del sector construcción y el número y monto de créditos desembolsados totales, número y monto de créditos desembolsados en viviendas en construcción del FCTP, con un p valor menor a 0.05. Además, se aprecia que el número y monto de créditos desembolsados en viviendas terminadas tiene una relación significativa al 90% de confianza, con un p valor menor a 0.1.

Figura 29

Gráfico de dispersión entre los indicadores del FCTP y sector construcción.



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

En los gráficos de dispersión se muestra que existe una relación directa positiva entre el valor agregado del sector construcción (VASC) y el número y monto de desembolsos del Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) del programa Fondo MIVIVIENDA. Además, se aprecia que el número y monto de créditos desembolsados en viviendas en construcción y viviendas terminadas también tienen una relación directa y positiva.

Estimación de los Parámetros.

Tabla 22

Estimación del modelo inicial - OE2

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	120
Model	8.5492e+12	4	2.1373e+12	F(4, 115)	=	6.31
Residual	3.8938e+13	115	3.3859e+11	Prob > F	=	0.0001
Total	4.7487e+13	119	3.9905e+11	R-squared	=	0.1800
				Adj R-squared	=	0.1515
				Root MSE	=	5.8e+05

VASC	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
FCTPNúmerodecréditosdesemb	1682.367	3766.825	0.45	0.656	-5778.988	9143.722
FCTPMontodesembolsado	-1840.797	1992.135	-0.92	0.357	-5786.833	2105.238
FCTPNúmerodecréditosdesembVC	0 (omitted)					
FCTPNúmerodecréditosdesembVT	65040.53	67611.88	0.96	0.338	-68885.58	198966.6
FCTPMontodesembolsadoVC	1933.482	2020.274	0.96	0.341	-2068.293	5935.256
FCTPMontodesembolsadoVT	0 (omitted)					
_cons	2305839	93096.11	24.77	0.000	2121433	2490244

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

En este modelo inicial, se observa que las variables FCTPNúmerodecréditosdesemb, FCTPMontodesembolsado, FCTPNúmerodecréditosdesembVT, FCTPMontodesembolsadoVC no son significativas para el modelo, por lo que para optimizar el ajuste del modelo y asegurar el cumplimiento de los supuestos econométricos, se implementaron transformaciones en las variables. Esta modificación condujo a un modelo con logaritmos:

$$\ln VASC = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 \ln FCTPMontodesembolsadoVC + \hat{\beta}_2 \ln FCTPNúmerodecréditosdesembVT + \hat{\beta}_3 \ln FCTPMontodesembolsadoVT + e_{it}$$

Donde:

$\ln\text{FCTPMontodesembolsadoVC}$ = logaritmo natural de monto desembolsado del Fondo Complementario Techo Propio en viviendas en construcción.

$\ln\text{FCTPNúmerodecréditosdesembVT}$ = logaritmo natural de número de desembolsos del Fondo Complementario Techo Propio en viviendas terminadas.

$\ln\text{FCTPMontodesembolsadoVT}$ = logaritmo natural de monto desembolsado del Fondo Complementario Techo Propio en viviendas terminadas.

Tabla 23

Estimación del modelo con logaritmos - OE2

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	59
Model	1.02134773	3	.340449244	F(3, 55)	=	7.49
Residual	2.49930253	55	.045441864	Prob > F	=	0.0003
Total	3.52065026	58	.060700867	R-squared	=	0.2901
				Adj R-squared	=	0.2514
				Root MSE	=	.21317

	InVASC	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
	$\ln\text{FCTPMontodesembolsadoVC}$.1348231	.031268	4.31	0.000	.0721607	.1974856
	$\ln\text{FCTPNúmerodecréditosdese}\sim\text{T}$.2375413	.1034504	2.30	0.025	.0302221	.4448605
	$\ln\text{FCTPMontodesembolsadoVT}$	-.1890531	.0964942	-1.96	0.055	-.3824318	.0043257
	_cons	14.35838	.3846453	37.33	0.000	13.58753	15.12923

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=7.49$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual). Además, el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0003, aseverando que el modelo es estadísticamente significativo.

Respecto al R cuadrado = 0.2901, significa que el modelo explica el 29% de la variabilidad de lnVASC. Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero.

Se aprecia que gran parte de los coeficientes del modelo cumplen con la significancia al tener un p valor menor o igual a 0.05.

Validación del Modelo Econométrico.

No multicolinealidad

Se refiere a que las variables exógenas no deben de tener una alta correlación, se usó el factor de inflación de la varianza o VIF para su evaluación, ya que mide cuánto aumenta la varianza del coeficiente estimado debido a la interdependencia entre las variables independientes. Un VIF inferior a 10 se considera un umbral aceptable para concluir que las variables exógenas presentan una correlación insignificante.

Tabla 24

Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo - OE2

```

. estat vce
Covariance matrix of coefficients of regress model

```

e(V)	lnFCTPMo~C	lnFCTPNú~T	lnFCTPMo~T	_cons
lnFCTPMont~C	.00097769			
lnFCTPNúme~T	.00046233	.01070198		
lnFCTPMont~T	-.0004593	-.00953111	.00931113	
_cons	-.00606235	.02822811	-.02855212	.14795203

```

.
. estat vif

```

Variable	VIF	1/VIF
lnFCTPMont~T	11.35	0.088113
lnFCTPNúme~T	11.32	0.088360
lnFCTPMont~C	1.02	0.976760
Mean VIF	7.90	

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se puede observar que el VIF promedio es de 7.90, indicando que las variables están incorrelacionadas.

Homocedasticidad

La homocedasticidad es la constancia de la varianza de los residuos a lo largo de todos los valores predichos. En un modelo ideal, la dispersión de los errores alrededor de la línea de regresión permanece uniforme. Para evaluar la presencia de heteroscedasticidad, se aplicó la prueba de White, un procedimiento robusto que detecta desviaciones de la homocedasticidad.

Tabla 25

Test de White del modelo - OE2

```

. estat hettest

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity
Ho: Constant variance
Variables: fitted values of lnVASC

chi2(1)      =    24.62
Prob > chi2  =    0.0000

.
. estat imtest, white

White's test for Ho: homoskedasticity
against Ha: unrestricted heteroskedasticity

chi2(9)      =    37.12
Prob > chi2  =    0.0000

Cameron & Trivedi's decomposition of IM-test

```

Source	chi2	df	p
Heteroskedasticity	37.12	9	0.0000
Skewness	8.87	3	0.0310
Kurtosis	2.08	1	0.1489
Total	48.07	13	0.0000

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Considerando:

H₀: existe homocedasticidad

H₁: no existe homocedasticidad

Condición: si el p-valor es > que el nivel de significancia (α) no se acepta H1

En la tabla, se aprecia que el p valor es 0.000, siendo menor a 0.05 por lo que no se puede asumir la homocedasticidad del modelo.

No autocorrelación

La no autocorrelación se entiende como la falta de correlación de una variable consigo misma en el tiempo. Es decir, simboliza la medida en que los datos de la variable no están asociados con los datos de esa misma variable en puntos de tiempo previos.

Este problema puede perturbar la validez de los test y estimaciones estadísticas. Por ejemplo, si existe autocorrelación positiva en un conjunto de valores, los errores típicos de las estimaciones pueden subestimarse, pudiendo generar inferencias incorrectas sobre los resultados.

La autocorrelación puede tener un impacto significativo en la precisión de los modelos de regresión. Cuando la autocorrelación está presente, se subestiman los errores estándar de los coeficientes del modelo, lo que puede conducir a conclusiones incorrectas sobre la importancia de los predictores. La estadística de Durbin-Watson proporciona una forma de detectar la presencia de autocorrelación y ajustar el modelo en consecuencia, mejorando la precisión de los resultados.

Figura 30

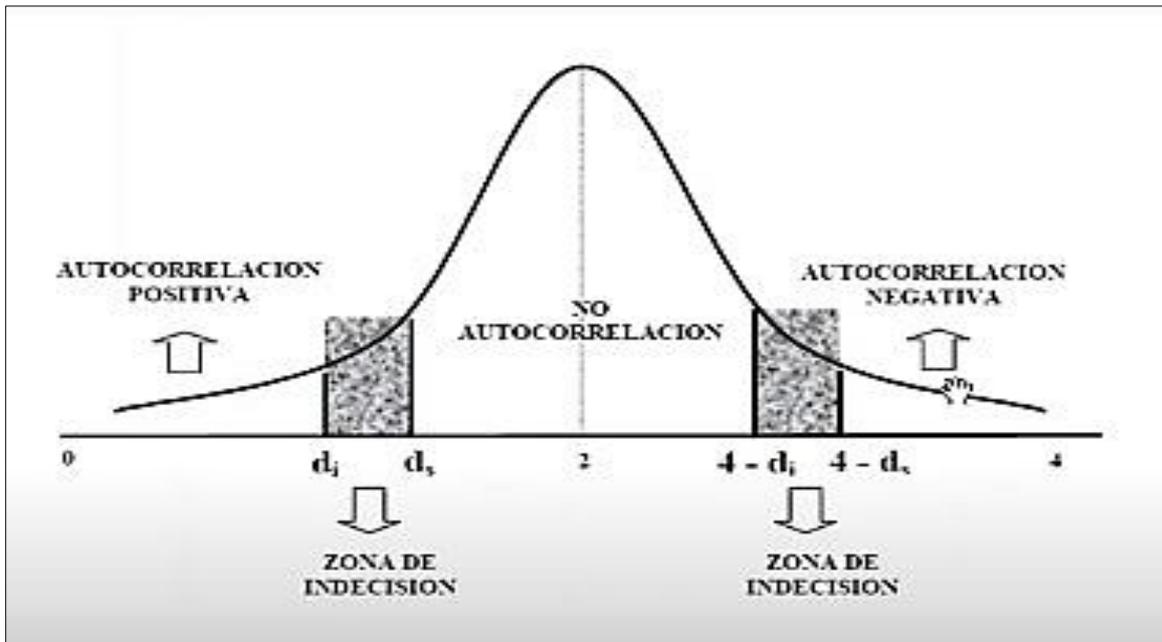
Test de Durbin Watson - OE2

```
. estat dwatson  
  
Number of gaps in sample: 14  
  
Durbin-Watson d-statistic( 4, 59) = 1.002587
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Figura 31

Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OE2



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

La estadística de Durbin-Watson puede variar de 0 a 4, con valores alrededor de 2 que indican que no hay autocorrelación,

- $n=59$ observaciones y 4 parámetros (constante y betas)

Zonas de indecisión:

- Indecisión izquierda: límite inferior, límite superior $d_l=1.44$, $d_u=1.72$
- Indecisión derecha: límite inferior, límite superior $d_l=2.28$, $d_u=2.56$
- valor inferior a los límites de tabla con un nivel de significancia del 5 %,

Según el estadístico Durbin Watson el valor obtenido 1.002587 de acuerdo a los puntos críticos se encuentra en la zona de autocorrelación positiva, por ello se puede decir que existe autocorrelación positiva, con un valor de $1.002587 < a 2$.

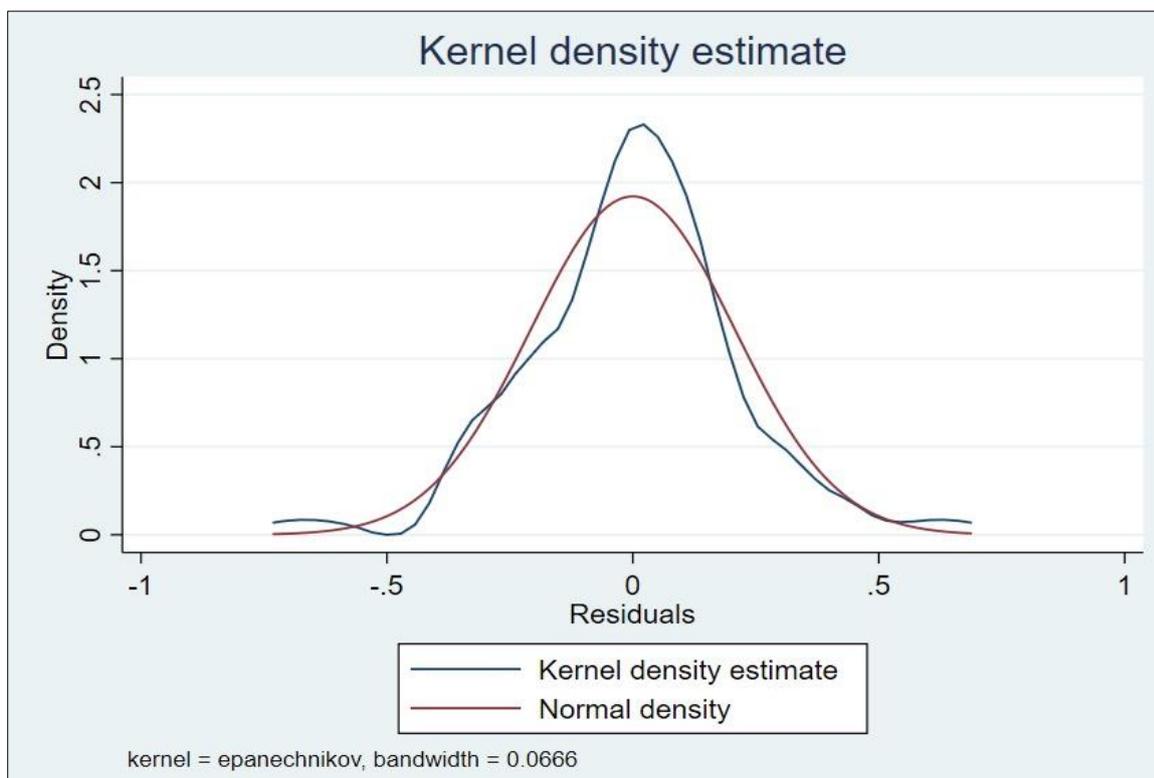
Se puede apreciar que existe autocorrelación positiva, con un valor de $1.002 < a 2$

Normalidad

La normalidad supone que los residuos se distribuyen gráficamente en forma acampanada. Para verificar este supuesto, se recurrió a la estimación de densidad Kernel (KDE), una técnica no paramétrica que permite aproximar la función de densidad de probabilidad de una variable aleatoria sin asumir una distribución específica a priori.

Figura 32

Estimación de densidad de Kernel - OE2



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

La representación gráfica muestra concordancia entre la distribución empírica de los residuos (línea azul) y la distribución normal teórica (línea roja). Esta convergencia respalda la validez de este supuesto.

Presentación del Modelo Final

Dado que el modelo propuesto no cumplió con los requisitos de homocedasticidad, y además se evidenció autocorrelación positiva, se optó por construir un modelo con errores robustos que limite los efectos de la autocorrelación. La forma final del modelo con errores robustos se muestra a continuación:

Tabla 26

Estimación del modelo final – OE2

. regress lnVASC lnFCTPMontodesembolsadoVC lnFCTPNúmerodecréditosdesembVT lnFCTPMontodesembolsadoVT, robust						
Linear regression						
			Number of obs	=	59	
			F(3, 55)	=	1.94	
			Prob > F	=	0.1336	
			R-squared	=	0.2901	
			Root MSE	=	.21317	
lnVASC	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
lnFCTPMontodesembolsadoVC	.1348231	.0649547	2.08	0.043	.004651	.2649953
lnFCTPNúmerodecréditosdesembVT	.2375413	.11194	2.12	0.038	.0132086	.461874
lnFCTPMontodesembolsadoVT	-.1890531	.0921302	-2.05	0.045	-.3736861	-.00442
_cons	14.35838	.4389489	32.71	0.000	13.47871	15.23805

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

$$\begin{aligned}
 \ln VASC = & 14.35838 + 0.1348231 \ln FCTPMontodesembolsadoVC \\
 & + 0.2375413 \ln FCTPNúmerodecréditosdesembolsadosVT \\
 & - 0.1890531 \ln FCTPMontodecréditosdesembolsadoVT + e
 \end{aligned}$$

En este modelo final, se aprecia que las variables $\ln FCTPMontodesembolsadoVC$, $\ln FCTPMontodesembolsadoVT$, $\ln FCTPNúmerodecréditosdesembolsadoVT$ tienen los signos esperados por la teoría económica. Teniendo los siguientes hallazgos:

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=1.94$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.13, aseverando que el modelo es estadísticamente significativo, con un nivel de confianza del 85% y nivel de significancia $\alpha = 0.15$ (15%).

De acuerdo con el R cuadrado = 0.2901, significa que el modelo explica el 29% de la variabilidad de $\ln VASC$. es decir, el 29% de la variación en $\ln VASC$ puede ser atribuida a la variación en las variables independientes $\ln FCTPMontodesembolsadoVC$, $\ln FCTPMontodesembolsadoVT$, $\ln FCTPNúmerodecréditosdesembolsadoVT$.

Se observa que todos los coeficientes del modelo son significativos al tener un p valor menor a 0.05.

Análisis de significancia individual

Considerando:

H₀: $\beta_n = 0$ (no es significativo) **H₁:** $\beta_n \neq 0$ (es significativo)

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero, por lo tanto, aportan a la explicación del modelo de manera individual. Además, Se aprecia que los coeficientes del modelo cumplen con la significancia al tener un p valor menor a 0.05

Análisis de los parámetros

- $\ln FCTPMontodesembolsadoVC = 0.1348231$ la elasticidad $VASC$ $FCTPMontodesembolsadoVC$ es aproximadamente 0.13. Significa que el $VASC$ aumentará en 0.13% cuando el $FCTPMontodesembolsadoVC$ aumente en 1%.

- $\ln FCTPNúmero de créditos desembolsados VT = 0.2375413$ la elasticidad VASC $FCTPNúmero de créditos desembolsados VT$ es aproximadamente 0.24, Significa que el VASC aumentarán en 0.24% cuando $FCTPNúmero de créditos desembolsados VT$ aumente en 1%.
- $\ln FCTPMontodesembolsado VT = -0.1890531$ la elasticidad VASC $FCTPMontodesembolsado VT$ es aproximadamente -0.19, Significa que el VASC varía en -0.19% cuando $FCTPMontodesembolsado VT$ aumentan en 1%, esto demuestra que los montos desembolsados en viviendas terminadas no tienen un impacto favorable en el incremento del VASC a comparación de los desembolsos en viviendas en construcción.

Tabla 27

Comparación de $\ln VASC$ con y estimado - OE2

```
. list lnVASC ye e in 101/113
```

	lnVASC	ye	e
101.	14.86549	14.88566	-.0201671
102.	14.85298	14.89752	-.0445447
103.	14.91997	14.80457	.1154013
104.	14.95225	14.83851	.113741
105.	14.99651	14.99466	.0018441
106.	15.05448	14.91319	.1412945
107.	14.95502	14.8379	.1171123
108.	15.27709	14.93396	.3431331
109.	14.71777	14.7986	-.0808267
110.	14.75342	14.83099	-.0775703
111.	14.93397	14.91596	.0180112
112.	14.87562	14.79479	.0808342
113.	14.8674	14.83101	.0363975

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

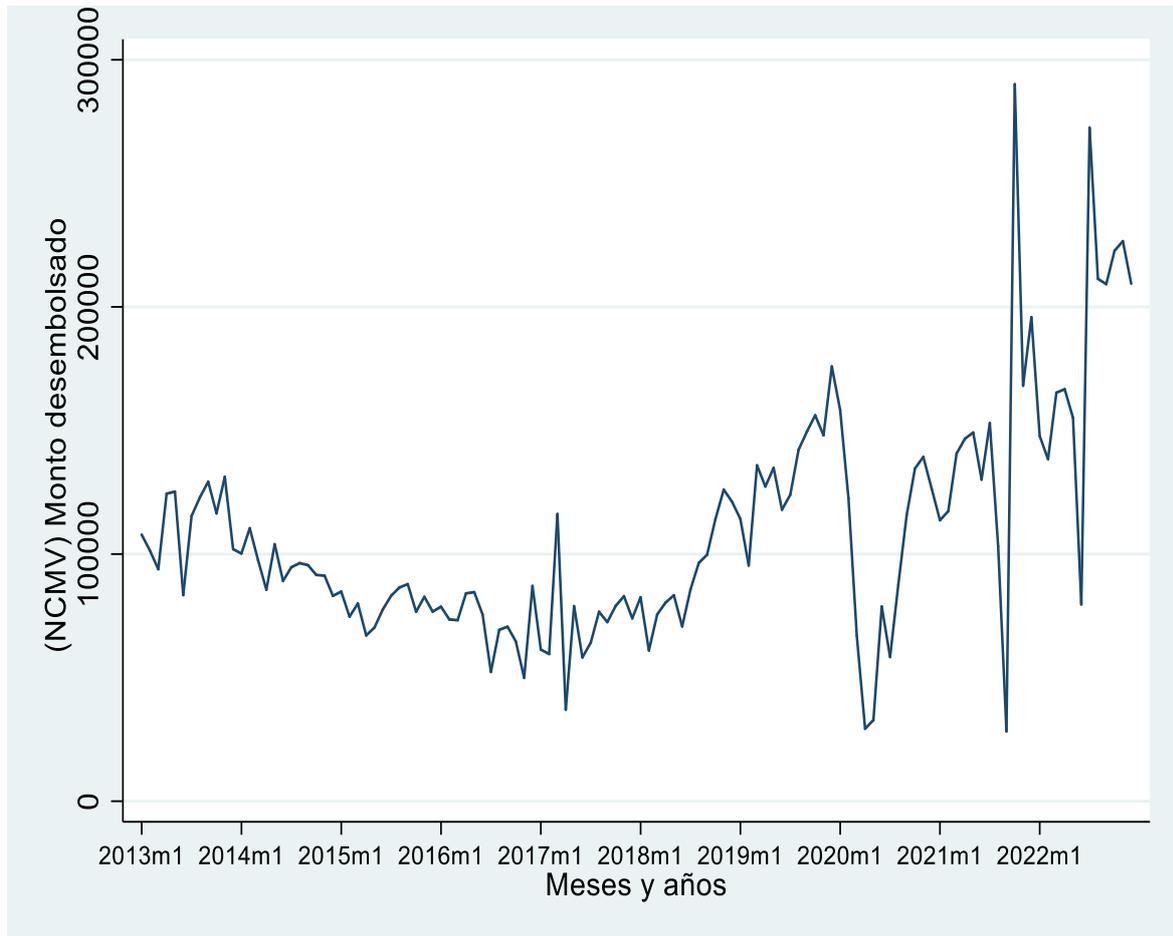
Se estimaron los valores de VASC con el modelo hallado y se cotejaron con los valores reales (datos de mayo 2021 hasta mayo 2022), mostrando que existe alta concordancia.

4.2.2. Resultados Objetivo Específico 3

4.2.2.1. Análisis de Tendencia NCMV.

Figura 33

Tendencia del monto de créditos desembolsados del NCMV (2013-2022) (Miles de S/)



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Los montos desembolsados en el programa NCMV entre los años 2013 y 2022 muestran una tendencia variable creciente, en los años 2020 y 2021 los desembolsos mostraron los registros más bajos de los últimos 10 años, luego en el 2022 se recuperó y siguió una tendencia creciente.

4.2.2.2. Resultados de Análisis de Correlación y Regresión

Se pretende identificar si existe una relación entre el valor agregado del sector construcción y el número y monto de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV).

Figura 34

Correlación entre los indicadores del NCMV y el sector construcción

```
. pwcorr VASC NCMVNúmero de créditos desemb NCMVMonto desembolsado, sig star(.10)
```

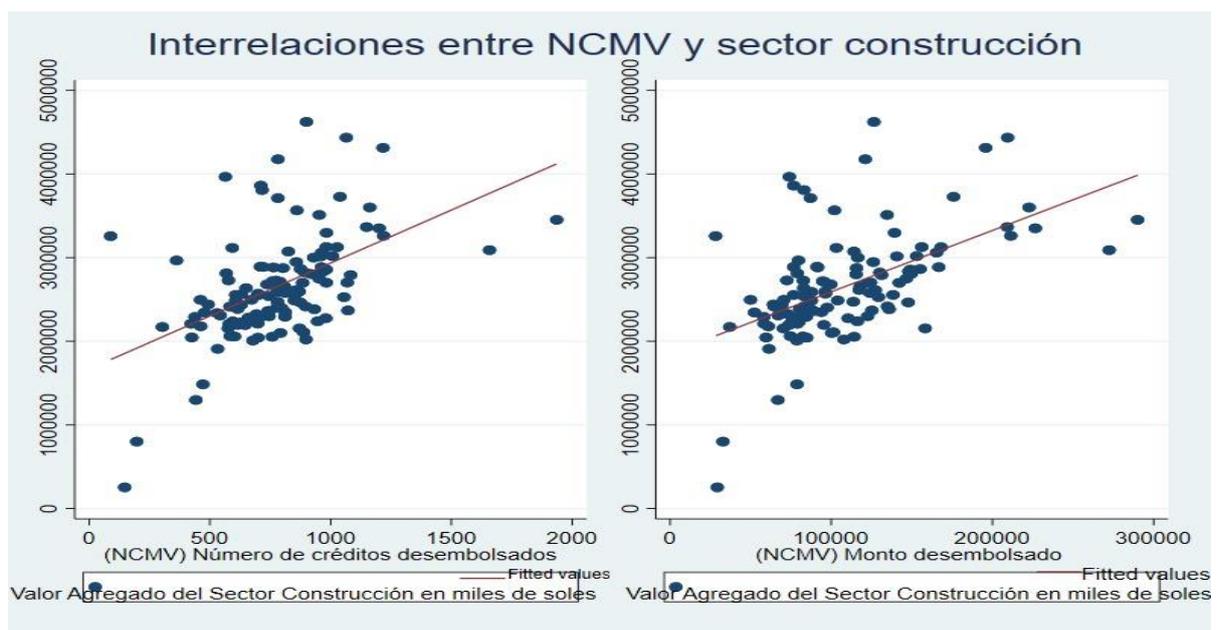
	VASC	NCMVNúmero de créditos desemb	NCMVMontod desembolsado
VASC	1.0000		
NCMVNúmero de créditos desemb	0.5104*	1.0000	
NCMVMontod desembolsado	0.5346*	0.9144*	1.0000

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se puede observar que existe una relación positiva y significativa al 95% de confianza, entre el número y monto de créditos desembolsados de NCMV y el valor agregado del sector construcción, con un p valor menor a 0.05. El valor de los coeficientes igual a 0.5104 y 0.5346 indican una relación directa y moderada, al tener signos positivos y estar próximos a la unidad, alrededor de 0.5.

Figura 35

Gráfico de dispersión entre los indicadores del NCMV y sector construcción



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

En el gráfico de dispersión se muestra que existe una relación directa positiva entre el valor agregado del sector construcción (VASC) y el número y monto de desembolso del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) del programa Fondo MIVIVIENDA.

Estimación de Parámetros.

Tabla 28

Estimación del modelo inicial – OE3

. regress VASC NCMVNúmerodecréditosdesemb NCMVMontodesembolsado						
Source	SS	df	MS	Number of obs	=	120
Model	1.3704e+13	2	6.8518e+12	F(2, 117)	=	23.73
Residual	3.3783e+13	117	2.8875e+11	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.2886
				Adj R-squared	=	0.2764
Total	4.7487e+13	119	3.9905e+11	Root MSE	=	5.4e+05

VASC	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
NCMVNúmerodecréditosdesemb	326.4429	478.2968	0.68	0.496	-620.7988	1273.685
NCMVMontodesembolsado	5.683981	2.643318	2.15	0.034	.4490294	10.91893
_cons	1783180	166695.6	10.70	0.000	1453048	2113311

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

En este modelo inicial, se observa que la variable NCMVNúmerodecréditosdesembolsados, no es significativa para el modelo, por lo que para optimizar el ajuste del modelo y asegurar el cumplimiento de los supuestos econométricos, se implementaron transformaciones en las variables. Esta modificación condujo a un modelo con logaritmos.

$$\ln \text{VASC} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 \ln \text{NCMVMontodesembolsado} + e$$

Tabla 29*Estimación del modelo con logaritmos – OE3*

. regress lnVASC lnNCMVMontodesembolsado						
Source	SS	df	MS	Number of obs	=	120
Model	3.63316307	1	3.63316307	F(1, 118)	=	53.44
Residual	8.0220136	118	.067983166	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.3117
				Adj R-squared	=	0.3059
Total	11.6551767	119	.097942661	Root MSE	=	.26074

	lnVASC	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
lnNCMVMontodesembolsado		.4226548	.0578155	7.31	0.000	.3081644	.5371452
_cons		9.889702	.665751	14.85	0.000	8.571334	11.20807

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=53.44$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0000, el cual indica que el modelo es estadísticamente significativo.

De acuerdo con el R cuadrado = 0.3117, el modelo explica el 31% de la variabilidad de ln VASC.

Se aprecia que la variable es significativa ya que tiene el coeficiente distinto de cero. Se observa que el coeficiente del modelo es significativo al tener un p valor menor a 0.05

Validación del Modelo Econométrico.

No multicolinealidad

Se usó el factor de inflación de la varianza o VIF.

Tabla 30

Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo – OE3

```
. estat vce
Covariance matrix of coefficients of regress model
```

e(V)	InNCMVMont~o	_cons
InNCMVMont~o	.00334263	
_cons	-.0384661	.44322446


```
. estat vif
```

Variable	VIF	1/VIF
InNCMVMont~o	1.00	1.000000
Mean VIF	1.00	

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se aprecia que el VIF promedio es de 1.00, indicando que las variables están incorrelacionadas.

Homocedasticidad

Se empleó la prueba de White.

Tabla 31

Test de White del modelo - OE3

```
. estat hettest

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity
Ho: Constant variance
Variables: fitted values of lnVASC

chi2(1)      =   159.17
Prob > chi2  =   0.0000

.
. estat imtest, white

White's test for Ho: homoskedasticity
against Ha: unrestricted heteroskedasticity

chi2(2)      =    44.23
Prob > chi2  =   0.0000
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Teniendo en cuenta:

H₀: existe homocedasticidad

H₁: no existe homocedasticidad

Condición: cuando el p-valor es > que (α) no se acepta H1.

En la tabla, se observa que el p valor es 0.000, siendo menor a 0.05 por lo que no se puede asumir la homocedasticidad del modelo.

No autocorrelación

Se empleó la estadística de Durbin-Watson.

Figura 36

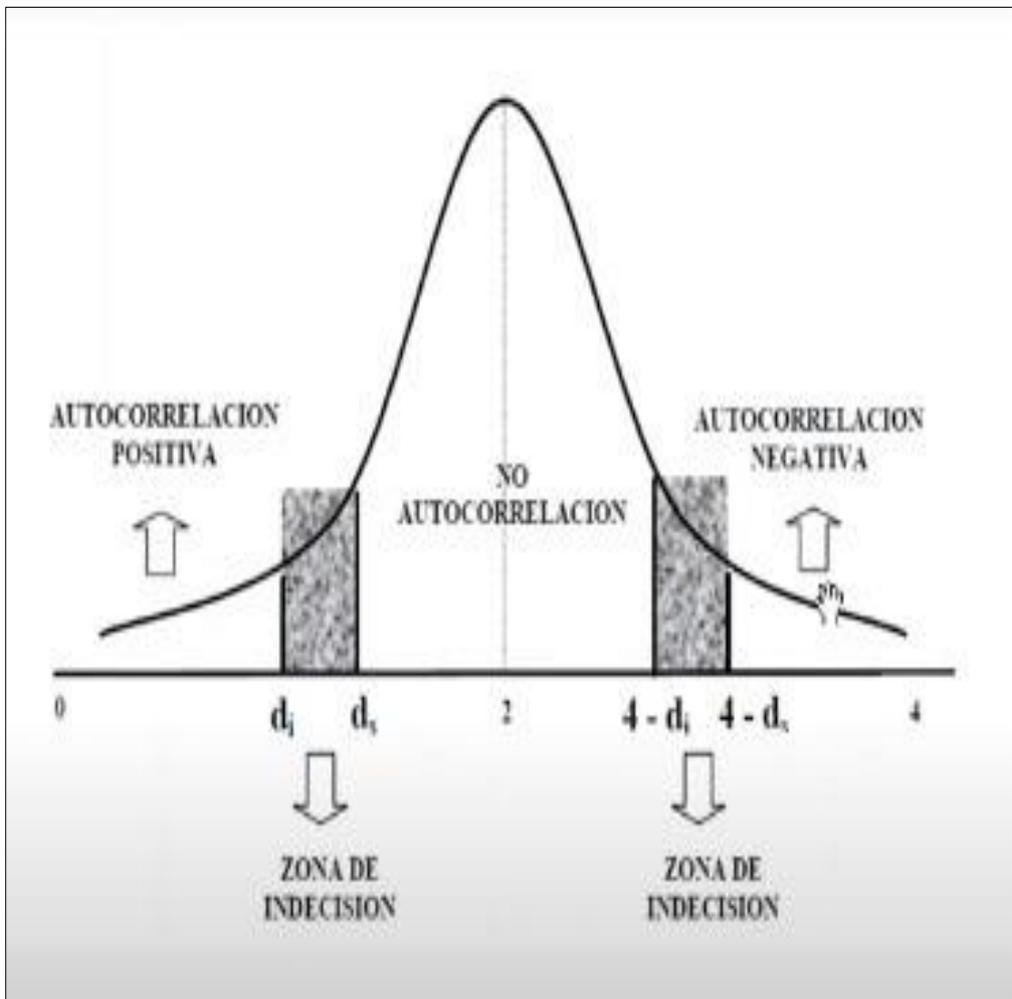
Test de Durbin Watson - OE3

```
. estat dwatson  
  
Durbin-Watson d-statistic( 2, 120) = 1.263719
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Figura 37

Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OE3



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

La estadística de Durbin-Watson puede variar de 0 a 4, con valores alrededor de 2 que indican que no hay autocorrelación,

- $n=120$ observaciones y 2 parámetros (constante y betas)

Zonas de indecisión:

- Indecisión izquierda: límite inferior, límite superior $d1=1.63$, $du=1.71$
- Indecisión derecha: límite inferior límite superior $d1=2.29$, $du=2.37$
- valor inferior a los límites de tabla con un nivel de significancia del 5 %,

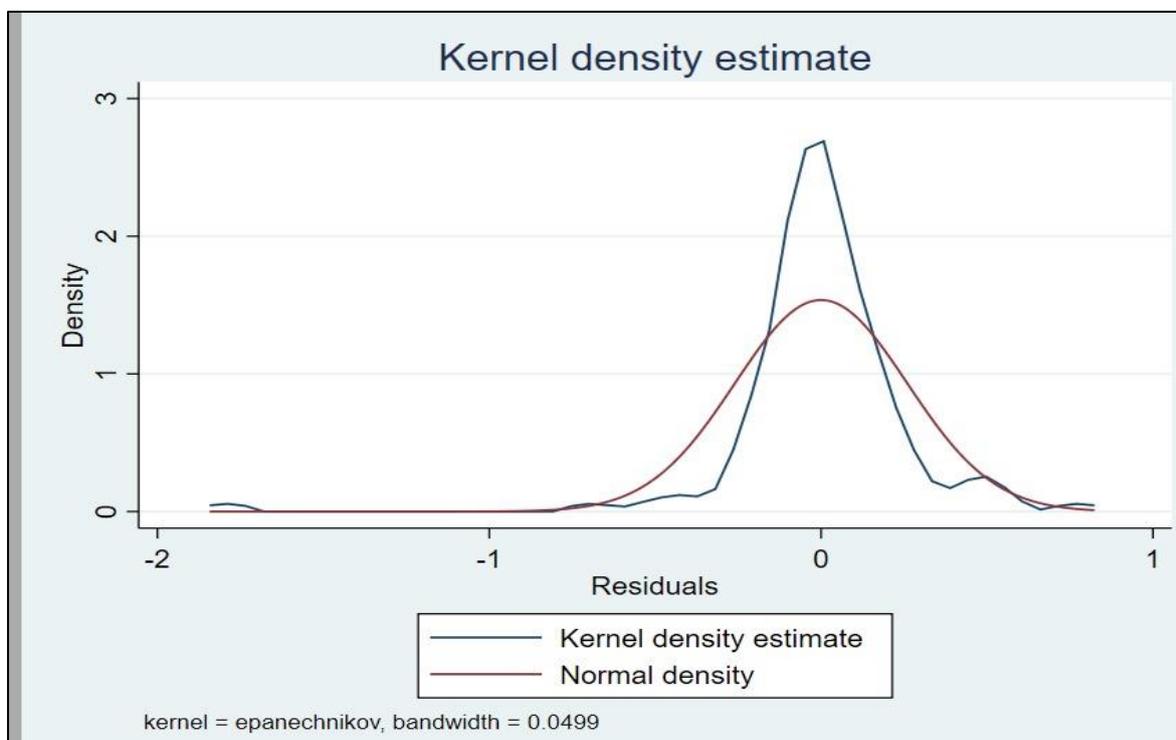
Según el estadístico Durbin Watson el valor obtenido 1.263719 de acuerdo a los puntos críticos se encuentra en la zona de autocorrelación positiva, por ello se puede indicar que existe autocorrelación positiva, con un valor de $1.263719 < a$ 2.

Normalidad

Se hizo uso de la estimación de densidad de Kernel (KDE)

Figura 38

Estimación de densidad de Kernel - OE3



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se observa mediana concordancia entre la distribución empírica (línea azul) y teórica (línea roja) de los residuos. Esta convergencia respalda la validez de este supuesto.

Presentación del Modelo Final.

Dado que el modelo propuesto no cumplió con los requisitos de homocedasticidad, y además se evidenció autocorrelación positiva, se optó por construir un modelo con errores robustos que limite los efectos de la autocorrelación. La forma final del modelo con errores robustos se muestra a continuación:

Tabla 32

Estimación del modelo final – OE3

. regress lnVASC lnNCMVMontodesembolsado, robust						
Linear regression						
	Number of obs	=	120			
	F(1, 118)	=	10.63			
	Prob > F	=	0.0015			
	R-squared	=	0.3117			
	Root MSE	=	.26074			
lnVASC	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
lnNCMVMontodesembolsado	.4226548	.1296187	3.26	0.001	.1659745	.6793351
_cons	9.889702	1.508999	6.55	0.000	6.901474	12.87793

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

$$\ln VASC = 9.889702 + 0.4226548 \ln NCMVMontodesembolsado + e$$

En este modelo final, se aprecia que la variable lnNVMVMontodesembolsado, tiene correspondencia entre los signos esperados, según la teoría económica, y los signos estimados de los coeficientes. En otras palabras, la dirección del efecto de las variables explicativas sobre la dependiente concuerda con las predicciones teóricas. Teniendo los siguientes hallazgos:

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=10.63$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0015, aseverando que el modelo es estadísticamente significativo, con un nivel de confianza del 95% y nivel de significancia $\alpha = 0.05$ (5%).

De acuerdo con el R cuadrado = 0.3117, significa que el modelo explica el 31% de la variabilidad de $\ln VASC$, es decir el 31% de la variación en VASC puede ser atribuida a la variación en la variable independiente NCMVMontodesembolsado (monto desembolsado de del Nuevo Crédito Mivivienda).

Análisis de significancia individual

Considerando:

H₀: $\beta_n = 0$ (no es significativo)

H₁: $\beta_n \neq 0$ (es significativo)

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero, por lo tanto, aportan a la explicación del modelo de manera individual. Además, Se aprecia que los coeficientes del modelo cumplen con la significancia al tener un p valor menor a 0.05.

Análisis de los parámetros

- $\ln NCMVMontodesembolsado = 0.4226548$ la elasticidad VASC
NCMVMontodesembolsado es aproximadamente 0.42. Significa que el VASC aumentará en 0.42% cuando el NCMVMontodesembolsadoVC aumente en 1%.

Tabla 33

Comparación de y (ln VASC) con y estimado - OE3

```
. list lnVASC ye e in 101/113
```

	lnVASC	ye	e
101.	14.86549	14.92478	-.0592825
102.	14.85298	14.86704	-.0140652
103.	14.91997	14.93539	-.0154187
104.	14.95225	14.76887	.1833812
105.	14.99651	14.222	.7745056
106.	15.05448	15.20586	-.1513775
107.	14.95502	14.9753	-.0202815
108.	15.27709	15.03979	.2373004
109.	14.71777	14.92068	-.2029124
110.	14.75342	14.89305	-.1396294
111.	14.93397	14.96813	-.0341665
112.	14.87562	14.9717	-.096081
113.	14.8674	14.94134	-.0739355

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se estimaron los valores de VASC con el modelo hallado y se cotejaron con los valores reales (datos de mayo 2021 hasta mayo 2022), mostrando que existe alta concordancia.

4.2.3. Resultados del Objetivo General

Estimación de Parámetros.

Tabla 34

Estimación del modelo inicial - OG

. regress VASC FCTPMontodesembolsado NCMVMontodesembolsado						
Source	SS	df	MS	Number of obs	=	120
Model	1.4630e+13	2	7.3151e+12	F(2, 117)	=	26.09
Residual	3.2800e+13	117	2.8034e+11	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.3085
				Adj R-squared	=	0.2966
Total	4.7430e+13	119	3.9857e+11	Root MSE	=	5.3e+05
<hr/>						
VASC	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
FCTPMontodesembolsado	59.03586	28.5457	2.07	0.041	2.502594	115.5691
NCMVMontodesembolsado	5.970446	1.233775	4.84	0.000	3.527018	8.413873
_cons	1866005	123825.9	15.07	0.000	1620774	2111236

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=26.09$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0000, aseverando que el modelo es estadísticamente significativo.

Respecto al ajuste del modelo, el resultado del R cuadrado = 0.3085, señala que el modelo explica el 30.85% de la variabilidad de VASC, es decir el 30.85% de la variación en VASC puede ser atribuida a la variación en las variables independientes

FCTPMontodesembolsado (monto desembolsado de Fondo Complementario Techo Propio) y NCMVMontodesembolsado (monto desembolsado del Nuevo Crédito Mivivienda).

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero. Asimismo, todos los coeficientes del modelo son significativos al tener un p valor menor a 0.05.

Validación del Modelo Econométrico.

No multicolinealidad

Tabla 35

Factor de inflación de la varianza (VIF) del modelo - OG

```

. estat vce
Covariance matrix of coefficients of regress model

```

e(V)	FCTPMont~o	NCMVMont~o	_cons
FCTPMontod~o	814.85699		
NCMVMontod~o	-18.301067	1.5222016	
_cons	65246.121	-121614.28	1.533e+10

```

.
. estat vif

```

Variable	VIF	1/VIF
FCTPMontod~o	1.37	0.729978
NCMVMontod~o	1.37	0.729978
Mean VIF	1.37	

```

.
end of do-file

```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se aprecia que el VIF promedio es de 1.37, indicando que las variables están incorrelacionadas.

Homocedasticidad

Se empleó la prueba de White:

Tabla 36

Test de White del modelo - OG

```
. estat hettest

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity
Ho: Constant variance
Variables: fitted values of VASC

chi2(1)      =      1.45
Prob > chi2  =      0.2286

.
. estat imtest, white

White's test for Ho: homoskedasticity
against Ha: unrestricted heteroskedasticity

chi2(5)      =      5.72
Prob > chi2  =      0.3345

Cameron & Trivedi's decomposition of IM-test
```

Source	chi2	df	p
Heteroskedasticity	5.72	5	0.3345
Skewness	7.13	2	0.0282
Kurtosis	.	1	.
Total	.	8	.

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Considerando:

H₀: existe homocedasticidad

H₁: no existe homocedasticidad

Condición: cuando el p-valor es > que α no se acepta H1.

En la tabla, se observa que el p valor es 0.3345, siendo mayor a 0.05 por lo que se puede asumir la homocedasticidad del modelo.

No autocorrelación

Se empleó la estadística de Durbin-Watson.

Figura 39

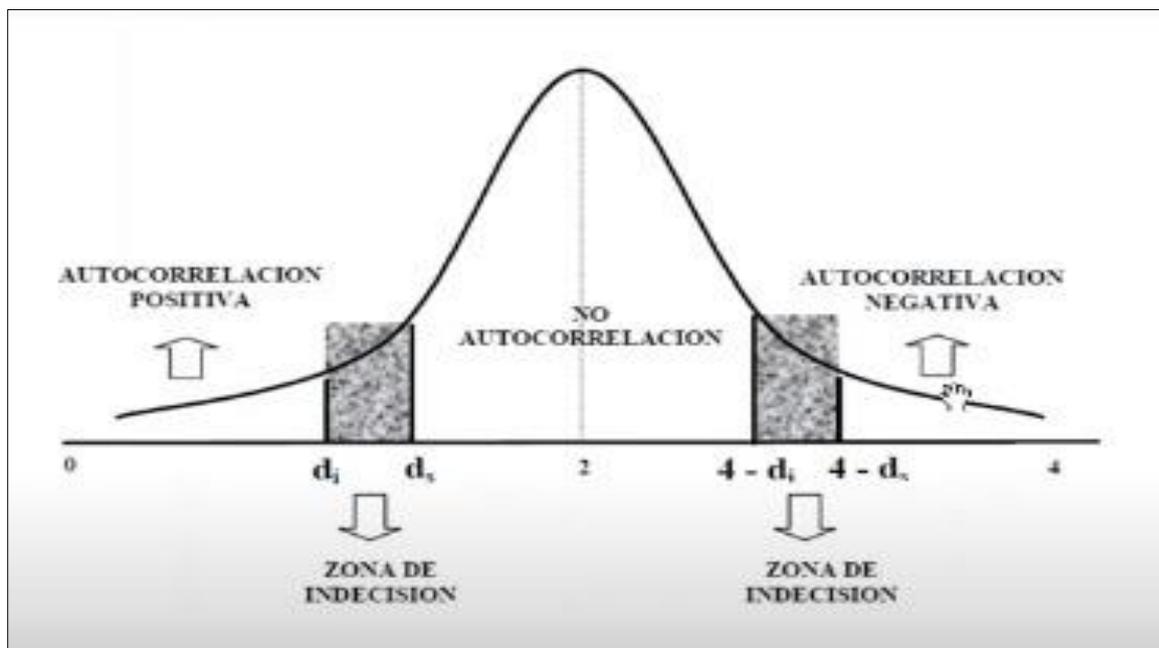
Test de Durbin Watson - OG

```
. estat dwatson  
  
Durbin-Watson d-statistic( 3, 120) = 1.517194  
  
.  
end of do-file
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Figura 40

Interpretación de la estadística de Durbin Watson - OG



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

La estadística de Durbin-Watson puede variar de 0 a 4, con valores alrededor de 2 que indican que no hay autocorrelación,

- $n=120$ observaciones y 3 parámetros (constante y betas)

Zonas de indecisión:

- Indecisión izquierda: límite inferior, límite superior $d1=1.61$, $du=1.73$
- Indecisión derecha: límite inferior, límite superior $d1=2.27$, $du=2.39$
- valor inferior a los límites de tabla con un nivel de significancia del 5 %,

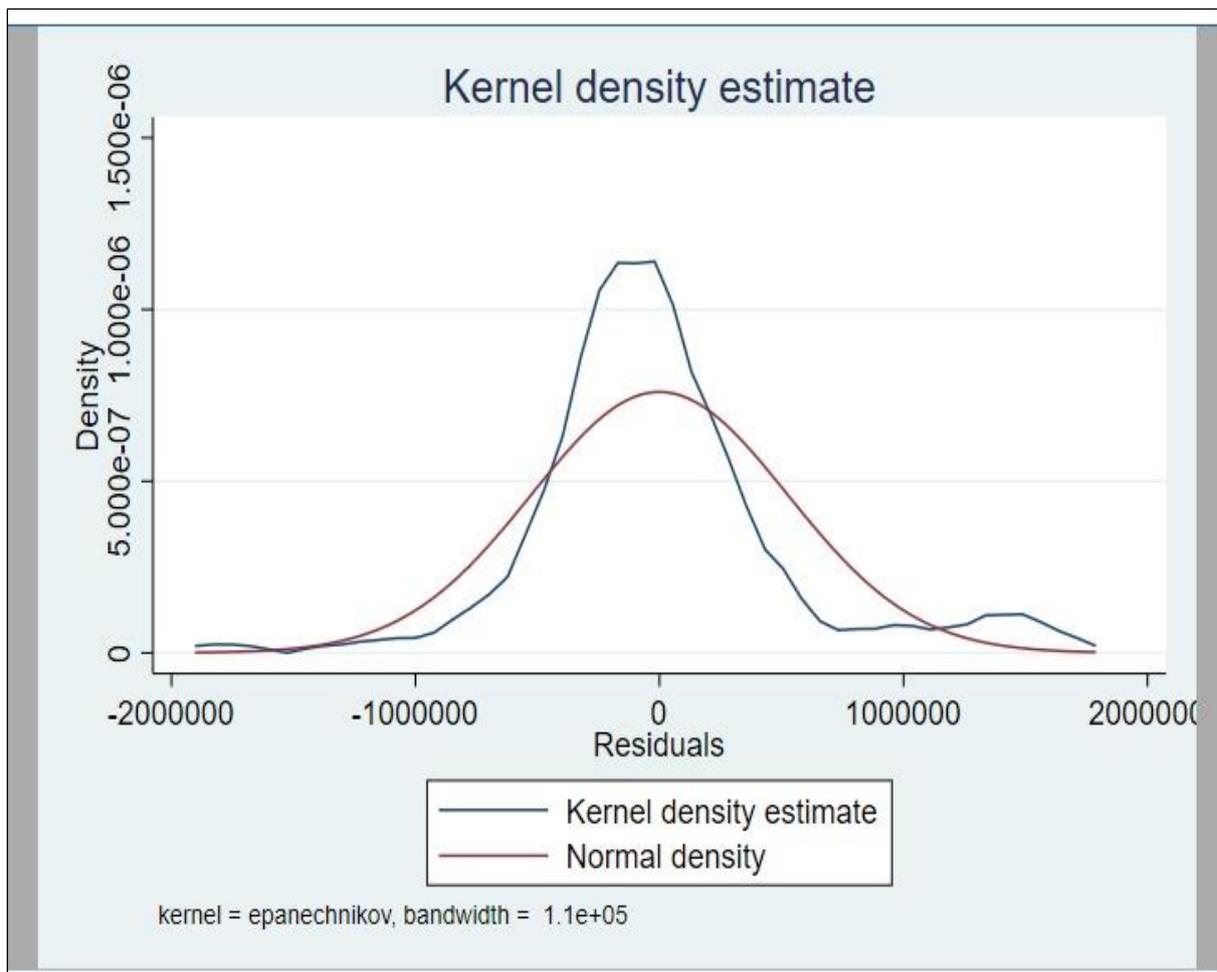
Según el estadístico Durbin Watson el valor obtenido 1.519229 de acuerdo a los puntos críticos se encuentra en la zona de autocorrelación positiva, por ello se puede indicar que existe autocorrelación positiva, con un valor de $1.519229 < 2$.

Normalidad

Se hizo uso de la estimación de densidad de Kernel (KDE)

Figura 41

Estimación de densidad de Kernel - OG



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se observa mediana concordancia entre la distribución empírica (línea azul) y teórica (línea roja) de los residuos. Esta convergencia respalda la validez de este supuesto.

Presentación del Modelo Final.

Dado que el modelo propuesto no cumplió con el requisito de no autocorrelación positiva, se optó por construir un modelo con errores robustos que limite los efectos de la autocorrelación. La forma final del modelo con errores robustos se muestra a continuación:

Tabla 37

Estimación del modelo final - OG

```
. regress VASC FCTPMontodesembolsado NCMVMontodesembolsado, robust
```

Linear regression

Number of obs	=	120
F(2, 117)	=	20.41
Prob > F	=	0.0000
R-squared	=	0.3085
Root MSE	=	5.3e+05

VASC	Robust					
	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
FCTPMontodesembolsado	59.03586	30.17168	1.96	0.053	-.7175767	118.7893
NCMVMontodesembolsado	5.970446	1.402317	4.26	0.000	3.193231	8.74766
_cons	1866005	147111.7	12.68	0.000	1574658	2157352

end of do-file

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

$$VASC = 1866005 + 59.03586FCTPMontodesembolsado + 5.970446NCMVMontodesembolsado + e$$

En este modelo final, se aprecia que la variable FCTPMontodesembolsado y NCMVMontodesembolsado tienen los signos esperados por la teoría económica. Teniendo los siguientes hallazgos:

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=20.41$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0000, el cual indica que el modelo es estadísticamente aseverando que el modelo es estadísticamente significativo, con un nivel de confianza del 95% y nivel de significancia $\alpha = 0.05$ (5%).

Respecto al ajuste del modelo, el resultado del R cuadrado = 0.3085, señala que el modelo explica el 30.85% de la variabilidad de VASC, es decir el 30.85% de la variación en VASC puede ser atribuida a la variación en las variables independientes FCTPMontodesembolsado (monto desembolsado de Fondo Complementario Techo Propio) y NCMVMontodesembolsado (monto desembolsado del Nuevo Crédito Mivivienda).

Se observa también que todos los coeficientes del modelo son significativos al tener un p valor menor a 0.05.

Análisis de significancia individual

Considerando:

H₀: $\beta_n = 0$ (no es significativo) **H₁:** $\beta_n \neq 0$ (es significativo)

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero, por lo tanto, aportan a la explicación del modelo de manera individual. Además, Se aprecia que los coeficientes del modelo cumplen con la significancia al tener un p valor menor o igual a 0.05

Análisis de los parámetros

- $FCTPMontodesembolsado = 59.03586$, es la variación en VASC, significa que el VASC aumentará en 59.03 cuando el $FCTPMontodesembolsado$ aumente en 1 unidad.
- $NCMVMontodesembolsado = 5.970446$, es la variación en VASC, significa que el VASC aumentará en 5.97 cuando el $NCMVMontodesembolsado$ aumente en 1 unidad.

Tabla 38

Comparación de y (VASC) con y estimado - OG

```
. list VASC ye e in 101/113
```

	VASC	ye	e
101.	2857601	3060289	-202687.7
102.	2822065	2935230	-113164.4
103.	3017600	3077981	-60380.48
104.	3116602	2697173	419428.9
105.	3257625	2383129	874495.7
106.	3452056	3887169	-435113
107.	3125220	3076712	48508.15
108.	4312773	3316718	996055.6
109.	2465173	2966435	-501261.6
110.	2554628	2918607	-363979.1
111.	3060130	3108660	-48530.3
112.	2886695	3015641	-128946
113.	2863071	2971923	-108851.6

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se estimaron los valores de VASC con el modelo hallado y se cotejaron con los valores reales (datos de mayo 2021 hasta mayo 2022), mostrando que existe alta concordancia.

Análisis Fondo MIVIVIENDA - PBI Global

Se procedió con la estimación de los parámetros

Tabla 39

Estimación del modelo inicial

. regress PBIglobal FCTPMontodesembolsado NCMVMontodesembolsado						
Source	SS	df	MS	Number of obs	=	120
Model	9.2931e+14	2	4.6465e+14	F(2, 117)	=	48.22
Residual	1.1275e+15	117	9.6369e+12	Prob > F	=	0.0000
				R-squared	=	0.4518
				Adj R-squared	=	0.4424
Total	2.0568e+15	119	1.7284e+13	Root MSE	=	3.1e+06

PBIglobal	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
FCTPMontodesembolsado	923.8408	167.366	5.52	0.000	592.3811	1255.3
NCMVMontodesembolsado	29.44689	7.233737	4.07	0.000	15.12085	43.77292
_cons	3.72e+07	726002.5	51.27	0.000	3.58e+07	3.87e+07

.
end of do-file

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico $F=48.22$, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor asociado al estadístico F es igual a 0.0000 el cual señala que el modelo es estadísticamente significativo.

Respecto al ajuste del modelo, el resultado del R cuadrado = 0.4518, señala que el modelo explica el 45.18% de la variabilidad del PBI global, es decir el 45.18% de la variación en PBI global puede ser atribuida a la variación en las variables independientes

FCTPMontodesembolsado (monto desembolsado de Fondo Complementario Techo Propio) y NCMVMontodesembolsado (monto desembolsado del Nuevo Crédito Mivivienda).

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero. Asimismo, todos los coeficientes del modelo son significativos al tener un p valor menor a 0.05.

Validación del Modelo Econométrico.

No multicolinealidad

Tabla 40

Factor de inflación de la varianza (VIF) para el modelo

```

. estat vce
Covariance matrix of coefficients of regress model

```

e(V)	FCTPMontod~o	NCMVMontod~o	_cons
FCTPMontod~o	28011.393		
NCMVMontod~o	-629.11455	52.326958	
_cons	2242890.1	-4180593	5.271e+11

```

.
. estat vif

```

Variable	VIF	1/VIF
FCTPMontod~o	1.37	0.729978
NCMVMontod~o	1.37	0.729978
Mean VIF	1.37	

```

.
end of do-file

```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se aprecia que el VIF promedio es de 1.37, indicando que las variables están incorrelacionadas.

Homocedasticidad

Se empleó la prueba de White:

Tabla 41

Prueba de White para el modelo

```
. estat imtest, white

White's test for Ho: homoskedasticity
  against Ha: unrestricted heteroskedasticity

chi2(5)      =      9.01
Prob > chi2  =      0.1086

Cameron & Trivedi's decomposition of IM-test
```

Source	chi2	df	p
Heteroskedasticity	9.01	5	0.1086
Skewness	-77399.67	2	1.0000
Kurtosis	.	1	.
Total	.	8	.

```
.
end of do-file
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

El valor p de 0.1086 es mayor que 0.05. Por lo tanto, no se rechaza la hipótesis nula.

Esta prueba no proporciona evidencia suficiente para concluir que hay heterocedasticidad.

No autocorrelación

Se empleó la estadística de Durbin-Watson.

Figura 42

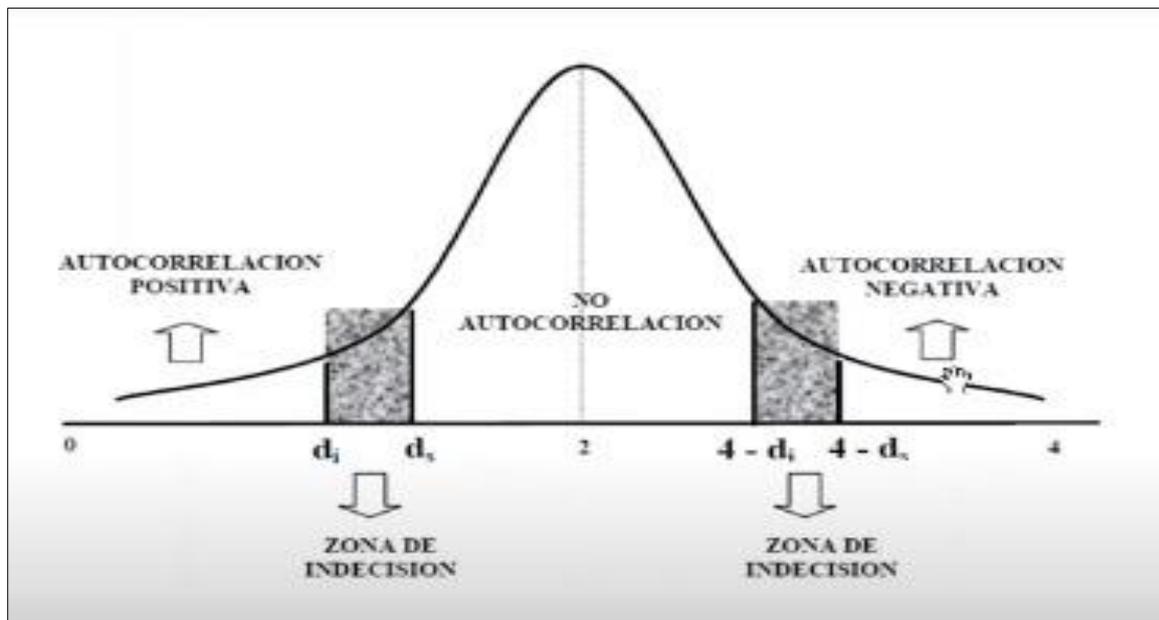
Resultados de la estadística Durbin Watson

```
. estat dwatson  
  
Durbin-Watson d-statistic( 3, 120) = .8315749  
  
. end of do-file
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Figura 43

Interpretación de los resultados de la estadística Durbin Watson



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

La estadística de Durbin-Watson puede variar de 0 a 4, con valores alrededor de 2 que indican que no hay autocorrelación,

- $n=120$ observaciones y 3 parámetros (constante y betas)

Zonas de indecisión:

- Indecisión izquierda: límite inferior, límite superior $d1=1.61$, $du=1.73$
- Indecisión derecha: límite inferior, límite superior $d1=2.27$, $du=2.39$

- valor inferior a los límites de tabla con un nivel de significancia del 5 %,

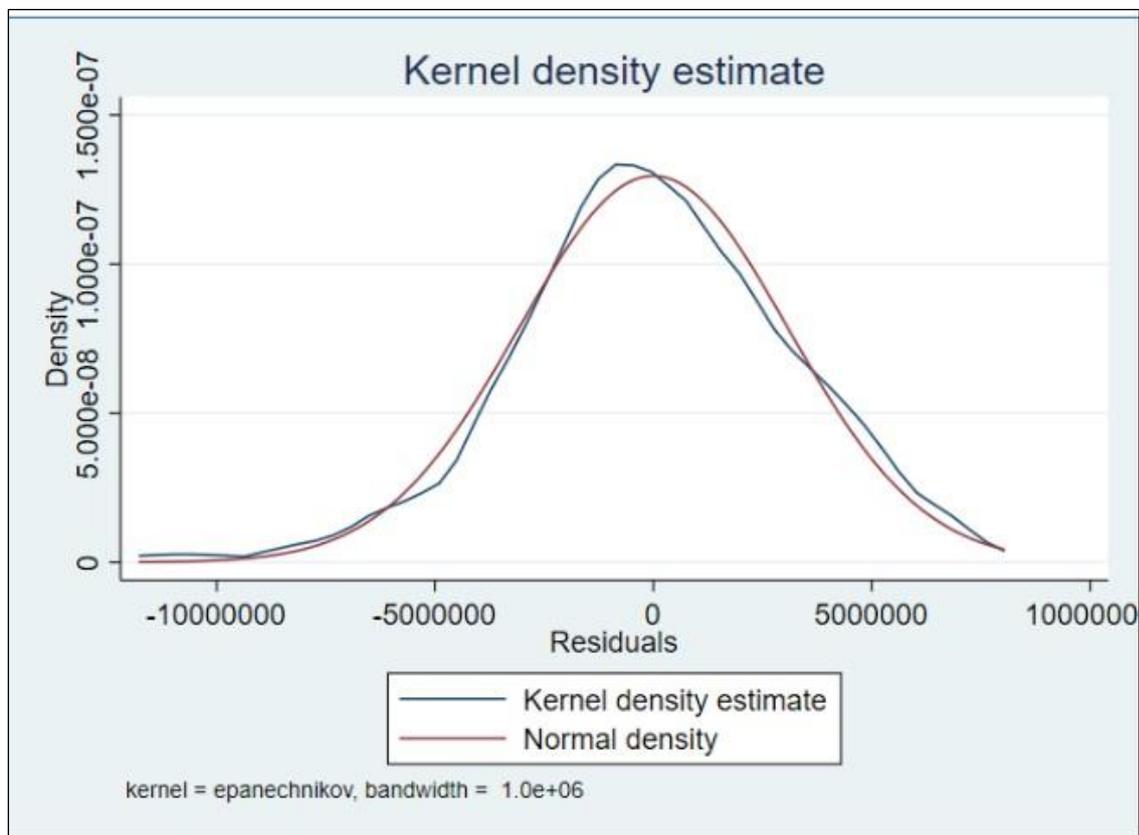
Según el estadístico Durbin Watson el valor obtenido 0.8315749 de acuerdo a los puntos críticos se encuentra en la zona de autocorrelación positiva, por ello se puede indicar que existe autocorrelación positiva, con un valor de $0.8315749 < a$.

Normalidad

Se hizo uso de la estimación de densidad de Kernel (KDE)

Figura 44

Estimación de densidad de Kernel



Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

Se observa concordancia entre la distribución empírica (línea azul) y teórica (línea roja) de los residuos. Esta convergencia respalda la validez de este supuesto.

Presentación del Modelo Final.

Dado que el modelo propuesto no cumplió con el requisito de no autocorrelación positiva, se optó por construir un modelo con errores robustos que limite los efectos de la autocorrelación. La forma final del modelo con errores robustos se muestra a continuación:

Tabla 42

Estimación del modelo final Fondo MIVIVIENDA - PBI global

```
. regress PBIglobal FCTPMontodesembolsado NCMVMontodesembolsado, robust
Linear regression              Number of obs   =      120
                               F(2, 117)         =      49.64
                               Prob > F           =      0.0000
                               R-squared          =      0.4518
                               Root MSE       =      3.1e+06
```

PBIglobal	Robust		t	P> t	[95% Conf. Interval]	
	Coef.	Std. Err.				
FCTPMontodesembolsado	923.8408	144.3858	6.40	0.000	637.8923	1209.789
NCMVMontodesembolsado	29.44689	7.580798	3.88	0.000	14.43351	44.46026
_cons	3.72e+07	841126.5	44.25	0.000	3.56e+07	3.89e+07

```
.
end of do-file
```

Nota. Elaboración propia en el Software Stata 16.

$$PBI_{global} = 37200000 + 923.8408 * FCTPMontodesembolsado + 29.44689 * NCMVMontodesembolsado + e$$

En este modelo final, se aprecia que la variable FCTPMontodesembolsado y NCMVMontodesembolsado tienen los signos esperados por la teoría económica. Teniendo los siguientes hallazgos:

De acuerdo con la tabla ANOVA se tiene un valor del estadístico F=49.64, el cual indica que el modelo explica significativamente la varianza de la variable dependiente (la varianza explicada por el modelo es considerablemente mayor a la varianza residual), además el p valor

asociado al estadístico F es igual a 0.0000, el cual indica que el modelo es estadísticamente significativo.

Respecto al ajuste del modelo, el resultado del R cuadrado = 0.4518, señala que el modelo explica el 45.18% de la variabilidad del PBIglobal, es decir el 45.18% de la variación en el PBIglobal puede ser atribuida a la variación en las variables independientes FCTPMontodesembolsado (monto desembolsado de Fondo Complementario Techo Propio) y NCMVMontodesembolsado (monto desembolsado del Nuevo Crédito Mivivienda).

Se observa también que todos los coeficientes del modelo son significativos al tener un p valor menor a 0.05.

Análisis de significancia individual

Considerando:

H₀: $\beta_n = 0$ (no es significativo) **H₁:** $\beta_n \neq 0$ (es significativo)

Se aprecia que todas las variables son significativas, ya que tienen coeficientes distintos de cero, por lo tanto, aportan a la explicación del modelo de manera individual. Además, Se aprecia que los coeficientes del modelo cumplen con la significancia al tener un p valor menor o igual a 0.05

Análisis de los parámetros

- FCTPMontodesembolsado= 923.8408 es la variación en el PBIglobal, significa que el PBIglobal aumentará en 923.84 unidades cuando el FCTPMontodesembolsado aumente en 1 unidad.
- NCMVMontodesembolsado = 29.44689 es la variación en PBIglobal, significa que el PBIglobal aumentará en 29.44 unidades cuando el NCMVMontodesembolsado aumente en 1 unidad.

4.3. Resultados de las Entrevistas

4.3.1. Resultados de la Entrevista a los Beneficiarios del Programa Fondo MIVIVIENDA

Se realizó recopilación de información de fuente primaria mediante entrevistas a 10 familias que son beneficiarios del Programa Techo Propio en la comunidad de Inquilpata ubicado en la provincia de Anta, en el departamento de Cusco, teniendo la siguiente información:

Tabla 43

Resultados de las entrevistas a los beneficiarios del programa Fondo MIVIVIENDA en la provincia de Anta-Cusco

Aspectos a evaluar	Experiencia general con el programa y el proceso de aplicación	Beneficios percibidos, desafíos y problemas	Satisfacción con la Vivienda, Soporte y Asistencia	Impacto Financiero	Recomendación del Programa, Observaciones y Sugerencias
Conglomerado	Los beneficiarios indicaron que la información sobre el programa la obtuvieron de los vecinos, familiares y en la asamblea comunal. Además, los beneficiarios tuvieron dificultad en el proceso de titulación de sus terrenos y en conseguir el dinero para aportar como contrapartida.	El principal beneficio que obtuvieron los beneficiarios es haber recibido apoyo económico del estado para tener su casa soñado. El impacto en las familias fue bastante, ahora tienen una casa propia donde vivir y son amplias, cómodas y con servicios básicos. Los beneficiarios realizaron modificaciones el área de terreno de construcción, algunos compraron terrenos de los vecinos, además realizaron gastos extras en la compra de materiales.	No todos los beneficiarios están satisfechos por la calidad y características de la construcción de sus casas. Los beneficiarios realizaron bastantes mejoras en sus casas, reforzaron las puertas, pintaron los cuartos y la sala, pusieron rejas en las ventanas, con gastos extras en la compra de materiales. Además, los beneficiarios indican que recibieron información durante el proceso de inscripción, pero no tuvieron mucha información en el proceso de construcción.	Los beneficiarios se endeudaron de las entidades financieras para realizar el aporte económico, algunos pidieron apoyo económico a familiares. Los beneficiarios que se endeudaron de las entidades financieras obtuvieron tasas de interés bajas y justas.	Los beneficiarios recomiendan inscribirse en el programa, ya que es un gran apoyo por parte del estado para las personas que necesitan tener su hogar propio. Los beneficiarios recomiendan que los procesos de inscripción y construcción deberían ser más rápidos con materiales de calidad, además deben ser transparentes en los gastos y dar mayor flexibilidad para modificar las medidas de las áreas de las casas. También recomiendan que la construcción sea con espacios amplios de los cuartos y mayor supervisión y control de gastos en el proceso de construcción.

Nota. Elaboración propia en base a la entrevista realizada.

Análisis general de las respuestas:

En la entrevista se pudo recopilar información de fuente primaria sobre la situación actual de cómo es la percepción de la población a cerca del programa Fondo MIVIVIENDA.

Las respuestas de los beneficiarios del programa “Fondo MIVIVIENDA” revelan aspectos importantes en cuanto a la experiencia general con el programa:

- Acceso a la información: los beneficiarios indican que se enteraron del programa a través de vecinos, familiares y asambleas comunales, lo que sugiere que el programa podría mejorar su alcance a través de campañas de difusión más amplias.
- Beneficios percibidos: los beneficiarios valoran el apoyo económico del estado para acceder a una vivienda propia, lo que confirma el impacto positivo del programa en la calidad de vida de las familias.
- Impacto en la calidad de vida: los beneficiarios mencionan que el programa ha impactado positivamente en su calidad de vida y la de sus familias, al permitirles tener una casa propia, amplia, cómoda y con servicios básicos.

En relación al proceso de aplicación y adquisición:

- Dificultades en la titulación: los beneficiarios tuvieron dificultades para titular sus terrenos, lo que podría ser un obstáculo para acceder al programa. Se requiere una mayor atención a la regularización de la propiedad para facilitar el acceso al programa.
- Aporte económico: los beneficiarios tuvieron dificultades para reunir el dinero para el aporte económico, recurriendo a préstamos y apoyo familiar. Esto indica la necesidad de analizar la viabilidad del aporte económico requerido y la posibilidad de ofrecer alternativas de financiamiento más accesibles.

En cuanto a los desafíos y problemas:

- Modificaciones en la construcción: los beneficiarios realizaron modificaciones en el área de terreno de construcción, algunos compraron terreno de los vecinos y realizaron gastos extras en la compra de materiales. Esto indica una necesidad de evaluar la flexibilidad del programa en relación a las medidas de las viviendas y la posibilidad de brindar apoyo para la adquisición de terrenos adicionales.
- Satisfacción con la vivienda: no todos los beneficiarios están satisfechos con la calidad y características de la construcción de sus casas, lo que sugiere la necesidad de mejorar los estándares de calidad y control en el proceso de construcción.

En relación al impacto financiero:

- Financiamiento: los beneficiarios que se endeudaron con entidades financieras encontraron tasas de interés bajas y justas, lo que sugiere que la política de financiamiento del programa es positiva en términos de tasas de interés.

En cuanto a la recomendación del programa:

- Recomendación: Todos los beneficiarios recomiendan el programa, reconociendo su apoyo para acceder a una vivienda propia. Esto refleja la percepción positiva del programa en términos de su objetivo principal.
- Sugerencias de mejora: los beneficiarios recomiendan que los procesos de inscripción y construcción sean más rápidos, con materiales de calidad, transparencia en los gastos, flexibilidad en las medidas de las viviendas y mayor supervisión y control durante la construcción.

En síntesis, de acuerdo con la recopilación de información de fuente primaria mediante las entrevistas realizadas a los beneficiarios del programa techo propio se pudo encontrar que:

Los beneficiarios del programa reconocen que el principal beneficio obtenido fue el apoyo económico por parte del estado, ahora sus casas son de mejor calidad, con servicios

básicos, amplias y más cómodas. Sin embargo no todos están satisfechos por la calidad y características de la construcción, los entrevistados indicaron que tuvieron algunos problemas en el proceso de inscripción y construcción de sus viviendas tales como: demoras en el proceso de inscripción, dificultad en los trámites para la titulación de sus terrenos, incumplimiento en la fecha de entrega de la vivienda, materiales de construcción insuficientes y de baja calidad, falta de transparencia en los gastos por parte de la empresa constructora.

4.3.2. Entrevista a Experto

Se realizó la siguiente entrevista a un experto reconocido que trabaja en el sector construcción, siendo el Economista Juan Maguiño egresado de la Universidad Mayor de San Marcos con más de 20 años de experiencia profesional en el desarrollo inmobiliario, habilitaciones urbanas y proyectos con el Fondo Complementario Techo Propio, respecto a la influencia del Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, apreciaciones, observaciones y las mejoras que se pueden hacer.

- Lugar de la entrevista: Cusco, distrito de Cusco, Av. El sol - 1° Foro de líderes inmobiliarios Wiñay Qosqo.
- Fecha: 29 de setiembre 2024

Tabla 44

Resultados de la entrevista a experto

Aspectos consultados	1. Influencia del Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción y oportunidades para las empresas.	2. Principales desafíos que enfrenta el sector construcción.	3. Medidas tomadas por las empresas del sector construcción para facilitar la creación de suelos urbanos y mejorar el acceso a los servicios básicos.	4. Recomendaciones para mejorar la gestión del Fondo MIVIVIENDA.
Respuestas	<p>El Fondo MIVIVIENDA, a través de programas como Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivenda, facilita el acceso a créditos baratos para personas de bajos ingresos. Esto crea una demanda por viviendas en un rango de precios que antes no era atractivo para las inmobiliarias debido a las bajas utilidades y el alto riesgo. Sin embargo, el Fondo MIVIVIENDA ofrece un bono aproximado de 44 mil soles para la compra de viviendas, lo que hace que el mercado sea más atractivo para las inmobiliarias, especialmente para las que combinan la función de constructoras e inmobiliarias.</p>	<p>Uno de los principales desafíos es la escasez de suelo urbano, ya que el precio del terreno en zonas urbanas es elevado. El programa Techo Propio tiene un límite de precio para las viviendas, lo que dificulta la rentabilidad de los proyectos en zonas urbanas. Por ello, los desarrolladores se ven obligados a buscar terrenos en zonas de expansión urbana o en áreas no urbanizadas, donde el precio del terreno es más bajo. Sin embargo, esto implica dificultades para obtener servicios básicos como agua, luz y desagüe, lo que aumenta los costos de desarrollo.</p>	<p>Se han implementado medidas para facilitar la creación de suelo urbano por parte del sector privado, como la autorización de la aprobación de planes integrales por parte de los revisores urbanos. Sin embargo, la creación de suelo urbano es un proceso complejo que requiere estudios de riesgos, análisis de la disponibilidad de servicios básicos y la coordinación con diversas entidades como las empresas prestadoras de servicios y las municipalidades.</p>	<p>El Fondo MIVIVIENDA no es totalmente responsable de la ejecución de los proyectos, sino que proporciona financiamiento y apoyo a los desarrolladores. La responsabilidad del cumplimiento de las fechas, la calidad de los materiales y la entrega de los servicios básicos recae en la empresa inmobiliaria o constructora. Por lo tanto, la solución a los problemas como los de Anta pasa por una mayor supervisión y control por parte de las municipalidades y las entidades reguladoras del sector construcción, así como por una mayor responsabilidad por parte de los desarrolladores.</p>

Nota. Elaboración propia en base a la entrevista realizada.

Análisis:

De acuerdo a la entrevista realizada al experto se pudo recopilar información de primera fuente sobre la percepción del sector construcción y el programa Fondo MIVIVIENDA.

De acuerdo a los resultados de la entrevista el experto señala que uno de los principales desafíos que afrontan es la escasez de suelo urbano, ya que el precio del terreno en zonas urbanas es elevado. El programa Techo Propio tiene un límite de precio para las viviendas, lo que dificulta la rentabilidad de los proyectos en zonas urbanas. Por ello, los desarrolladores se ven obligados a buscar terrenos en zonas de expansión urbana o en áreas no urbanizadas, donde el precio del terreno es más bajo. Sin embargo, la creación de suelo urbano es un proceso complejo que requiere estudios de riesgos, análisis de la disponibilidad de servicios básicos y la coordinación con diversas entidades como las empresas prestadoras de servicios y las municipalidades.

Además, el experto señaló que el Fondo MIVIVIENDA no es íntegramente responsable de la ejecución de los proyectos, la responsabilidad del cumplimiento de las fechas, la calidad de los materiales y entre otros recae en la empresa inmobiliaria o constructora. Por lo tanto, recomendó una mayor supervisión y control por parte de las municipalidades y las entidades reguladoras del sector construcción, así como por una mayor responsabilidad por parte de los desarrolladores.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1. Descripción de los Hallazgos Más Relevantes y Significativos

El programa Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP) del Fondo MIVIVIENDA mostró un crecimiento en el número y monto de créditos desembolsados entre 2013 y 2019. Sin embargo, en 2020 se registró una disminución significativa en ambos indicadores. En el caso de los créditos para viviendas en construcción, se observa una tendencia creciente hasta 2019, alcanzando un máximo de 1685 créditos y en 2020 se produjo una caída importante. En cuanto a los montos desembolsados, se evidencia un crecimiento sostenido hasta 2019, con un pico de S/ 60 481 900. No obstante, en 2020 se registró una disminución considerable, alcanzando un total de S/27 550 300. Para las viviendas terminadas, se observa un crecimiento en el número de créditos hasta 2019, con 63 desembolsos. En 2020, se produjo una caída del 82.50%, llegando a 11 desembolsos. En términos de montos, se observa un crecimiento sostenido hasta 2019, con S/ 2 371 100 desembolsados. En 2020, se registró una disminución del 81.7%, alcanzando un total de S/434 100.

El programa Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) ha mostrado un crecimiento constante en el número y monto de desembolsos entre 2013 y 2022. A pesar de una disminución en 2020 por la pandemia de COVID-19, se recuperó rápidamente en 2021 y alcanzó un pico de 12344 desembolsos y S/ 2 204 850 000 en 2022. En términos geográficos, Lima concentra la mayor cantidad de desembolsos, seguida de Lambayeque y Piura. Los departamentos con menor cantidad de desembolsos son Tumbes, Huancavelica y Madre de Dios. En cuanto al destino de los desembolsos, la mayor parte se destina a viviendas en construcción, mientras que la menor cantidad se dirige a viviendas en mejoramiento, tanto en número como en monto.

El sector construcción en Perú ha mostrado una tendencia mixta en los últimos años. En cuanto a los contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias con bienes propios o

arrendados, se observa un crecimiento constante desde 2015, con un pico en 2014. Sin embargo, se registraron caídas importantes en 2015 (-27.3%) y 2020 (-5.2%). Por otro lado, la cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata han mostrado una tendencia negativa desde 2014, con una mayor caída en 2015 (-53.5%). En relación a los precios, el índice de precios hedónicos de inmuebles ha mantenido una fluctuación moderada entre 1% y 10% desde 2013, mientras que las ratios de precio de venta han mostrado un comportamiento similar, con un aumento del 15% en 2021. Finalmente, los precios por metro cuadrado de los departamentos han presentado un crecimiento constante desde 2013, alcanzando su punto más alto en 2021 con S/ 5 170 por m².

El PBI del sector construcción en Perú ha mostrado un crecimiento sostenido entre 2013 y 2022, alcanzando su punto más alto en 2022 con una participación de 37 899 millones de soles. La pandemia de COVID-19 en 2020 provocó una reducción del 15% en el crecimiento del sector con respecto al año anterior.

En cuanto a la cantidad de contribuyentes, se observa un crecimiento positivo en la preparación del terreno, construcción de edificios completos, acondicionamiento de edificios y terminación de edificios entre 2013 y 2022. La preparación del terreno alcanzó 1661 contribuyentes en 2022 con una tasa de crecimiento máxima del 10.9%, mientras que la construcción de edificios completos llegó a 167163 contribuyentes en 2022, el acondicionamiento de edificios a 23083 y la terminación de edificios a 11024. Las tasas negativas más bajas en la preparación del terreno fueron -4.1% en 2016 y -5.4% en 2020.

Referente a la influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022, se pudo apreciar que hay una relación positiva y significativa al 95% de confianza, entre el valor agregado del sector construcción y el número y monto de créditos desembolsados totales y en viviendas en

construcción del FCTP. Además, se aprecia que el número y monto de créditos desembolsados en viviendas terminadas tiene una relación significativa al 90% de confianza.

Respecto al modelo econométrico, dado que los modelos propuestos para cada uno de los objetivos no cumplieron con requisitos como homocedasticidad y autocorrelación, se construyó el siguiente modelo con errores robustos:

$$\ln VASC = 14.35838 + 0.1348231 \ln FCTP_{\text{MontodesembolsadoVC}} + \\ 0.2375413 \ln FCTP_{\text{NúmerodecréditosdesembolsadosVT}} - \\ 0.1890531 \ln FCTP_{\text{MontodecréditosdesembolsadoVT}} + e$$

En este modelo final, se aprecia que las variables del modelo tienen equivalencia entre signos esperados y signos estimados. Teniendo los siguientes hallazgos:

De acuerdo con el R cuadrado = 0.2901, el modelo explica el 29% de la variabilidad de $\ln VASC$. Realizando el análisis de los parámetros, el VASC aumentará en 0.13% cuando el $FCTP_{\text{MontodesembolsadoVC}}$ aumenta en 1%. El VASC aumentarán en 0.24% cuando $FCTP_{\text{NúmerodecréditosdesembolsadosVT}}$ aumenta en 1%, el VASC varía en -0.19% cuando $FCTP_{\text{MontodesembolsadoVT}}$ aumentan en 1%, esto demuestra que los montos desembolsados en viviendas terminadas no tienen un impacto favorable en el incremento del VASC a comparación de los desembolsos en viviendas en construcción.

Referente a la influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 se puede apreciar que existe una relación positiva y significativa al 95% de confianza, entre el valor agregado del sector construcción y el número y monto de créditos desembolsados de NCMV, con un p valor menor a 0.05.

Respecto al modelo econométrico, dado que los modelos propuestos para cada uno de los objetivos no cumplieron con requisitos como homocedasticidad y autocorrelación, se construyó el siguiente modelo con errores robustos:

$$\ln VASC = 9.889702 + 0.4226548 \ln NCMV_{\text{Montodesembolsado}} + e$$

En este modelo final, se aprecia que la variable $\ln NVMVMontodesembolsado$, tiene equivalencia entre signos esperados y signos estimados. De acuerdo con el R cuadrado = 0.3117, el modelo explica el 31% de la variabilidad de $\ln VASC$. Todos los coeficientes del modelo son significativos. Realizando el análisis de los parámetros, se aprecia que el VASC aumentará en 0.42% cuando el $NCMVMontodesembolsadoVC$ aumente en 1%. Además, se hizo una comparación entre los valores reales y los valores estimados, revelando una alta correspondencia.

Con respecto al resultado del objetivo general sobre la Influencia del Programa “Fondo MIVIVIENDA” en el Sector Construcción, Perú, periodo 2013-2022, se puede apreciar que existe una relación positiva y significativa al 95% de confianza, entre el valor agregado del sector construcción y las variables, con un p valor menor a 0.05.

Respecto al modelo econométrico final, se construyó el siguiente modelo con errores robustos:

$$VASC = 1866005 + 59.03586FCTPMontodesembolsado + 5.970446NCMVMontodesembolsado + e$$

Se puede apreciar que las variables $FCTPMontodesembolsado$ y $NCMVMontodesembolsado$ tienen equivalencia entre signos esperados y signos estimados. De acuerdo con el R cuadrado = 0.3106, el modelo explica el 31% de la variabilidad de VASC. Realizando el análisis de los parámetros:

El VASC aumentará en 59.03 cuando el $FCTPMontodesembolsado$ aumente en 1 unidad y el VASC aumentará en 5.97 cuando el $NCMVMontodesembolsado$ aumente en 1 unidad.

5.2. Comparación Crítica con la Literatura Existente

Al comparar los hallazgos con los resultados de Tenorio (2022) “Techo propio y su impacto en la rentabilidad del sector inmobiliario”, se encuentra una concordancia en los hallazgos, ya que también muestra que el Programa Techo Propio ha tenido un impacto positivo en la rentabilidad y el desarrollo del sector inmobiliario en Perú, especialmente durante la pandemia de COVID-19, donde la emisión de bonos para la adquisición de viviendas familiares ha contribuido significativamente al crecimiento del sector, fortaleciendo la evidencia de que el Programa Techo Propio continúa mejorando con la presencia de viviendas sociales en el mercado inmobiliario, permitiendo la participación de nuevas instituciones en la financiación de proyectos inmobiliarios. Por lo que, se asevera que la expansión del Programa Techo Propio en todas las regiones del país beneficia a diversas empresas inmobiliarias a nivel nacional, proporcionando viviendas de calidad a familias vulnerables y contribuyendo positivamente a la economía peruana.

De manera similar, al comparar los resultados de tu estudio sobre el programa Fondo MIVIVIENDA y el sector construcción en Perú con la investigación de Chipana y Suárez (2018), se tienen similitudes en los resultados, al destacar una correlación significativa entre el Fondo MIVIVIENDA y el crecimiento económico en el país. Se observa que un aumento en los fondos del programa se relaciona positivamente con el crecimiento económico, especialmente en el sector de la vivienda. Los desembolsos del Fondo MIVIVIENDA, especialmente en Lima, han tenido un impacto significativo en el desarrollo de proyectos y en el crecimiento económico general.

La investigación de Chipana y Suárez (2018) subraya la importancia del Programa Fondo MIVIVIENDA en el desarrollo económico de Perú al evidenciar una correlación positiva entre los desembolsos del programa y el crecimiento económico. Los resultados resaltan el rol crucial del Fondo MIVIVIENDA en la inversión en viviendas, beneficiando a

diversas regiones y estimulando la economía a través del desarrollo de viviendas. Esta relación entre el programa y el crecimiento económico respalda la significancia de políticas de vivienda efectivas en el avance económico y social del país.

Otra investigación similar es la de Sánchez (2019), la cual resalta la asociación positiva entre el sector de la construcción y la financiación de viviendas en Lima, señalando que el aumento en el financiamiento, especialmente en la edificación, ha sido clave para el incremento en la actividad constructiva entre los años 2000 y 2016. Asimismo, destaca el papel crucial del programa Fondo MIVIVIENDA, con desembolsos significativos que han impulsado el aumento de viviendas multifamiliares en la ciudad. La investigación subraya la importancia del financiamiento proporcionado por este programa en el desarrollo de proyectos de viviendas multifamiliares, contribuyendo a la evolución positiva del sector de la construcción y a la disponibilidad de viviendas en Lima metropolitana. Incluso en momentos de menor crecimiento económico, como en los años 2015 y 2016, el Fondo MIVIVIENDA ha mantenido su relevancia en la zona, evidenciando su papel fundamental en el mercado inmobiliario.

Por otro lado, considerando los hallazgos de Bórquez (2019) en Chile, podemos encontrar que el Estado chileno, a diferencia de los programas en Perú, considera un enfoque integral de la vivienda, no solo como infraestructura física, sino también teniendo en cuenta aspectos sociales y comunitarios que la rodean, a pesar de que el programa prioriza la construcción de viviendas eco amigables. Por lo que, el FCTP puede beneficiarse de integrar enfoques sociales y comunitarios en sus programas de vivienda para mejorar su impacto a largo plazo.

De manera similar, Vega y Ruiz (2017) en su estudio “Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social” en Colombia, considera que la planificación integral y el desarrollo de ciudades sostenibles, sociales, equitativas e inclusivas son clave para mejorar la calidad de vida en áreas urbanas, destacando la importancia del desarrollo sostenible en las

políticas públicas para garantizar un impacto a largo plazo, siendo aspectos que son relativamente considerados por el Programa Fondo MIVIVIENDA y que deben de ser más enfatizados.

5.3. Implicancias

El presente trabajo de investigación abarcó data para el ámbito nacional, a nivel Perú, periodo 2013-2022, por lo que, la inferencia de los resultados es a nivel nacional, por lo que, para obtener un análisis para un departamento específico, se debe de considerar data específica.

Para el análisis del programa Fondo MIVIVIENDA, en el presente estudio solo se consideraron sus dos productos principales, como son el Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) y Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV), para un análisis más general, deben de considerarse otros productos como Miterreno u otros.

Desde una perspectiva económica y social, el sector inmobiliario desempeña un papel esencial al proporcionar infraestructura vital, generar empleo, contribuir a la producción y satisfacer la necesidad primordial de vivienda en la sociedad.

5.4. Limitaciones y Proyecciones Investigativas

Las limitaciones metodológicas identificadas en el presente trabajo, fueron las siguientes:

Limitaciones de la información: en la búsqueda de información de trabajos de investigación como antecedentes empíricos, se pudo evidenciar que no existe suficientes estudios relacionados con el tema de Fondo MIVIVIENDA y sector construcción correspondientes al ámbito nacional, además muchos datos se pudieron encontrar en reportes estadísticos anuales, trimestrales, reportes de índices.

El estudio se basa principalmente en datos secundarios de fuentes como el Fondo MIVIVIENDA, el INEI, Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT, en un inicio se tuvieron dificultades en la obtención de datos específicos, para la obtención de data de INEI se realizó

visita a la oficina en la ciudad de Cusco, al no obtener la información suficiente se solicitó mediante correo electrónico a la jefa de estadística del INEI de Lima, de la cual pudimos obtener apoyo, pero la respuesta no fue de inmediato. Del mismo modo para obtener información del Fondo MIVIVIENDA se realizó visita a la sede de la oficina del Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento (MVCS) en Cusco, del cual se pudo obtener información con respecto a los requisitos que deben cumplir la población para acceder al programa Fondo MIVIVIENDA, además indicaron que las oficinas del programa Fondo MIVIVIENDA se encuentran sólo en la ciudad de Lima.

Otra de las limitaciones con respecto a la información es que la mayor parte de la data utilizada se encuentra a nivel nacional, para el caso de la variable Fondo Complementario Techo Propio no se pudo obtener información por provincias o departamentos de los desembolsos de créditos, ya que con una información específica de las variables e indicadores se podría obtener resultados concretos de cómo influye el programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción en cada provincia o departamento. Asimismo, no se pudo encontrar data mensual y por departamentos del Bono Familiar Habitacional.

Limitaciones de las entrevistas: Si bien el estudio no trata de percepciones de beneficiarios y más bien busca explicar cuantitativamente cómo influye el programa Fondo MIVIVIENDA en el PBI del sector construcción, se incluyeron entrevistas a beneficiarios y un experto en el tema de construcción, el número limitado de entrevistas puede no representar la diversidad de experiencias y perspectivas en el sector construcción, las entrevistas realizadas a los beneficiarios del programa Techo Propio en la provincia de Anta fue relativamente pequeño (10 entrevistados). Además, las entrevistas se limitan a una región específica (provincia de Anta, Cusco).

Un estudio futuro con mayor cantidad de entrevistas podría proporcionar una mayor información sobre la percepción de los beneficiarios con respecto al programa Fondo Mivivenda potenciando así una mejor comprensión de los hallazgos de la investigación.

Limitaciones de las variables: El estudio se centra en dos productos principales del Fondo MIVIVIENDA (FCTP y NCMV) ya que fueron los únicos programas con información completa en el periodo de estudio. Otros productos o programas de vivienda no se consideraron, lo que podría limitar la comprensión del impacto general del Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción.

Las proyecciones investigativas identificadas fueron las siguientes:

A continuación, se proponen cuatro líneas de investigación. Se sustenta cada línea considerando su relevancia para el análisis económico y su potencial impacto en el crecimiento y desarrollo económico y/o social.

Líneas de investigación propuestas:

1. Impacto de intervenciones estatales en la demanda agregada y el crecimiento económico

En esta línea de investigación se analizaría el efecto multiplicador de las intervenciones estatales en la economía. Se estudiaría cómo estas intervenciones (subsidios habitacionales, etc.) incrementan la demanda de materiales de construcción, mano de obra y servicios relacionados, generando un efecto positivo en el Producto Bruto Interno (PBI), el empleo, etc. Se podrían utilizar modelos econométricos para cuantificar el impacto del programa en el crecimiento económico y la generación de puestos de trabajo, entre otros. La investigación podría además explorar si el impacto es uniforme en diferentes regiones del país o si se concentra en áreas específicas.

2. Análisis de la eficiencia en la asignación de recursos en intervenciones estatales (programas, fondos, subsidios, etc.)

En esta línea de investigación se evaluaría la eficiencia de las intervenciones estatales en la asignación de recursos. Se analizaría si los subsidios llegan a los grupos objetivo (población de bajos ingresos que requieren la intervención) y si se optimiza la inversión pública. Se podrían utilizar técnicas de evaluación de impacto para determinar si el programa logra sus objetivos de manera eficiente, comparando los resultados con escenarios contra factuales (sin la intervención estatal), empleando por ejemplo el método de la doble diferencia. La investigación podría identificar posibles ineficiencias y proponer mejoras en el diseño y la implementación de las intervenciones.

3. Evaluación del impacto de los programas sociales en la inclusión social y la reducción de la pobreza

En esta línea de investigación se analizaría el impacto de los programas sociales, analizando su contribución a la reducción de la pobreza y la mejora de las condiciones de vida de la población beneficiaria. Se utilizarían indicadores de pobreza y desigualdad para medir el impacto de acceso de las familias a un programa social del estado. Se podría realizar un estudio cualitativo para complementar los datos cuantitativos y comprender mejor la experiencia de los beneficiarios de los programas. La investigación podría evaluar si los programas contribuyen a la inclusión social y a la cohesión territorial.

4. Análisis de sustentabilidad de las intervenciones estatales a largo plazo

En esta línea de investigación se evaluaría la sostenibilidad financiera y ambiental de las intervenciones estatales a largo plazo. Se analizaría la capacidad del Estado para financiar las intervenciones de manera continua y su impacto en el medio ambiente (consumo de recursos, generación de residuos, etc.). Se podrían utilizar modelos de simulación para proyectar la evolución de las intervenciones en el tiempo y evaluar su impacto fiscal y ambiental. La investigación podría proponer medidas para mejorar la sostenibilidad de las intervenciones y garantizar su impacto positivo en el largo plazo.

CONCLUSIONES

Primero: se encontró una influencia positiva y significativa, entre el programa “Fondo MIVIVIENDA” y el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022. El modelo econométrico que incluyó como variables explicativas los montos desembolsados mensualizados del Fondo Complementario Techo Propio (FCTPMontodesembolsado) y los montos del Nuevo Crédito Mivivienda (NCMVMontodesembolsado), hallando una asociación positiva con el Valor Agregado del Sector Construcción (VASC), con un coeficiente de determinación ($r^2 = .31$), explicando el 31% de su variabilidad. El análisis de los coeficientes del modelo revela que un aumento de 1 unidad en el FCTPMontodesembolsado y el NCMVMontodesembolsado resulta en un aumento de 59.03 y 5.97 unidades en el VASC respectivamente.

Segundo: respecto al análisis descriptivo de las variables, en el Fondo MIVIVIENDA, se encontró que el Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) experimentó un crecimiento significativo en el monto de créditos desembolsados hasta 2019, llegando a S/ 62 853 000, con una disminución en 2020, y una lenta recuperación en 2021 y 2022. Por otro lado, el Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) mostró un crecimiento constante en el monto de desembolsos, a pesar de la disminución en 2020, con una rápida recuperación en 2021 y un pico máximo alcanzado en 2022 (S/ 2 204 850 000). El Sector Construcción, a pesar de los desafíos y fluctuaciones ha mantenido una tendencia positiva en términos de crecimiento, número de contribuyentes y precios, mostrando ser un sector robusto, llegando al punto más alto en el año 2022 con una PBI de 37 899 millones de soles.

Tercero: al evaluar la influencia del Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) en el sector de la construcción en Perú durante el periodo 2013-2022, se halló una relación positiva y significativa entre el valor agregado del sector construcción (VASC) y el número y monto de

créditos desembolsados tanto en viviendas en construcción como en viviendas terminadas a través del Fondo Complementario Techo Propio (FCTP). El modelo final explica el 29% de la variabilidad del Valor Agregado del Sector Construcción (lnVASC), donde se observó que cuando los montos desembolsados en viviendas en construcción (FCTPMontodesembolsadoVC) y el número de créditos desembolsados en viviendas terminadas FCTPNúmerodecréditosdesembolsadosVT se incrementan en un 1%, el VASC aumenta en un 0.13% y 0.24% respectivamente.

Cuarto: se encontró una influencia positiva y significativa entre el producto Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) y el sector de la construcción en Perú durante el periodo 2013-2022. El modelo final explica el 31% de la variabilidad del valor agregado del sector construcción (VASC), donde el (VASC) aumenta en un 0.42% cuando el monto desembolsado a través del NCMV se incrementa en un 1%, demostrando una relación moderada entre el crédito desembolsado a través del NCMV y el valor agregado del sector construcción.

RECOMENDACIONES

Primero: a los directivos, jefes y encargados del programa Fondo MIVIVIENDA y sus productos, realizar un análisis detallado de las causas de la disminución significativa en el programa Fondo Complementario Techo Propio (FCTP) en los años 2020 y 2022 para evaluar la efectividad de las estrategias implementadas en 2020 y proponer acciones en situaciones de contingencia que no sea disminuir el número de créditos otorgados, asimismo, identificar factores coyunturales y estructurales para el año 2022, y considerar ajustes necesarios para mantener un crecimiento sostenible para años posteriores.

Segundo: a los directivos encargados del programa Fondo MIVIVIENDA evaluar una posible diversificación de los destinos de los desembolsos, creando programas para zonas rurales, lo cual podría ser un área a explorar para mejorar el impacto del programa en distintas necesidades habitacionales, asimismo, vincular su trabajo con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para crear categorías que permitan otorgar derechos de propiedad a viviendas o terrenos que cumplan la mayoría de requisitos para una habilitación urbana y/o facilitar la inscripción en registros públicos y obtención de títulos de propiedad .

Tercero: a los beneficiarios, usuarios del Fondo MIVIVIENDA, estar atentos a las actualizaciones y comunicaciones del Fondo MIVIVIENDA sobre posibles cambios en los programas, condiciones de financiamiento y requisitos y explorar opciones alternativas en caso de cambios inesperados en los programas actuales. Solicitar canales de atención que permitan tener una comunicación abierta en caso de dudas o necesidad de clarificaciones sobre los programas de financiamiento, especialmente para informar y pedir información sobre las actividades de construcción realizadas por terceros.

Cuarto: a los gestores del Fondo MIVIVIENDA y el Ministerio de Construcción y Vivienda, buscar estrategias para ayudar a la situación de las familias que habitan viviendas

sin títulos de propiedad y promover el uso efectivo de los terrenos en programas sociales destinados a la vivienda, esto podría ser implementando un sistema de clasificación detallada de viviendas y terrenos para compra-venta que considere los años que ha sido habitada una vivienda, los servicios básicos a los que accede (agua, luz, desagüe), y otras características relevantes. Promover la Titulación de Propiedad, por que brinda seguridad jurídica y facilita la venta de viviendas o terrenos. Establecer incentivos para promover la venta de terrenos y viviendas, especialmente en casos donde las familias no cuentan con títulos de propiedad. Esto facilitará la movilidad de las familias y permitirá que los terrenos sean utilizados en programas sociales como Techo Propio y Fondo MIVIVIENDA. Implementar programas de asesoramiento y acompañamiento para las familias que deseen vender sus viviendas o adquirir títulos de propiedad. Promover alianzas estratégicas con instituciones y organizaciones que puedan apoyar la titulación de propiedades, la promoción de la venta de terrenos y viviendas, y el desarrollo de programas habitacionales

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, J. (2015). Políticas públicas sociales: reflexiones desde las teorías y la historia del bienestar social. *analecta polit.*
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5206389.pdf>
- Banco Central de Reserva del Perú. (2022). *Glosario - S.* <https://www.bcrp.gob.pe/publicaciones/glosario/s.html>
- Banco Interamericano de Desarrollo. (septiembre de 2022). *Gobiernos y sector privado buscarán soluciones al déficit habitacional en la región.* BID - NOTICIAS:
<https://www.iadb.org/eS/noticiaS/gobiernos-y-sector-privado-buscaran-soluciones-al-deficit-habitacional-en-la-region>
- Barboza, G. (2017). Titulización de créditos hipotecarios y mercado primario de hipotecas. *Researchgate.*, 1-17.
https://www.researchgate.net/publication/313702950_TITULIZACION_DE_CREDITOS_HIPOTECARIOS_Y_MERCADO_PRIMARIO_DE_HIPOTECAS
168
- Bórquez, M. (2019). *Viviendas sociales: análisis de los avances y desafíos hacia una mejor calidad de vida.* Universidad de Valparaíso de Chile, Departamento de Administración, Valparaíso-Chile.
- Bustelo, P. (1999). *Teorías contemporáneas del desarrollo económico.* Madrid: editorial Síntesis.
- Camelo, H. (2001). *Ingresos y gastos de consumo de los hogares en el marco del SCN y en encuestas a hogares.* Naciones Unidas, Santiago.
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4718/1/S01010054_es.pdf
- Chávez, M. (2019). *Crédito Mivivienda como Alternativa de Solución en la Adquisición de Vivienda en la Provincia de Cusco 1999 – 2017*”. Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco, Escuela profesional de Economía, Cusco-Perú.
- Chipana, A., y Suárez, V. (2018). *Efecto del Fondo MIVIVIENDA en el crecimiento económico del Perú, en los periodos 2000-2015.* Universidad Nacional de San Martín de Tarapoto, Facultad de Economía, Tarapoto-Perú.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2021). *Estudio Económico de América Latina y el Caribe 2021.* CEPAL.

- Coppedge, M., Gerring, J., Altman, D., Bernhard, M., Fish, S., Hicken, A., Kroenig, M., Lindberg, S. I., McMann, K., y Paxton, P. (2011). Conceptualizing and Measuring Democracy: A New Approach. *Perspectives on Politics*, 9(2), 247–267. <https://doi.org/10.1017/S1537592711000880>
- Corporación FONAFE. (2018). *Evaluación presupuestal y financiera al IV trimestre 2018*. Corporación FONAFE. https://www.fonafe.gob.pe/pw_content/gestion/13/Doc/Eva_2018_AI_IV_Trimestre_Informe_Consolidado.pdf
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Editorial COVID-19 House.
- De Soto, H. (2019). *El misterio del capital*: editorial Planeta.
- Dennett, D. C. (1991). “Intentionality”, en *The Oxford Companion to the Mind* (ed. por Richard L. Gregory) (p. 384). Oxford: Oxford University Press.
- Domínguez, N., y Lorente-Pérez, M. (2020). *Midiendo La Economía del Bienestar: cómo ir más allá del PIB*.
- Enríquez, A., y Galindo, M. (2015). “Empleo” en *Serie de Estudios Económicos*. México DF. https://scholar.harvard.edu/fileS/vrioS/fileS/201508_mexicoemployment.pdf 169
- Fondo MIVIVIENDA S.A. (2019). *Fondo MIVIVIENDA S.A. Reporte de sostenibilidad*. Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Fondo MIVIVIENDA S.A. (2022). *Plan Estratégico Institucional del Fondo MIVIVIENDA S.A. 2022-2026*. Lima, Perú.
- Fondo MIVIVIENDA S.A. (2022). *Marco legal*. <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/fondo-mivivienda/pagina.aspx?idpage=3>
- Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023). *Fondo MIVIVIENDA*. MITERRENO: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/>
- Fondo MIVIVIENDA S.A. (2024). *Fondo MIVIVIENDA*. Glosario: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/glosario.aspx>
- Forero, E., y Castellón, A. (2022). *La vivienda y el hábitat como pilares de la recuperación económica: intervenciones en la 30ª Asamblea General de MINURVI*. (Serie Seminarios y Conferencias, N° 100). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

- García, C., Cárdenas, G., y Molina, C. (2011). Análisis de la intermediación financiera en el escenario de las crisis de los siglos XX y XXI. *Sophia* (7), 106-128.
- Hernández, G., y Velásquez, S. (2014). Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), 1-36. 170
- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México. Mc Graw Hill Education, ISBN: 978-1-4562-6096-5, 714 p.
- Hidalgo, A. (1998). *El pensamiento económico sobre desarrollo. De los mercantilistas al PNUD*. Huelva: universidad de Huelva.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2010). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, CIIU Revisión 4*. Lima, Perú.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2013). *Indicadores de precios de la economía*. Dirección Técnica de Indicadores Económicos. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/3CE1E0928189421105257C6E00558B2E/\\$FILE/1213.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/3CE1E0928189421105257C6E00558B2E/$FILE/1213.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2019). *Ficha técnica Encuesta Nacional de Hogares*. ficha técnica, Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2020a). Perú: Características Económicas y Financieras de las Empresas Comerciales, 2020. <https://cdn.www.gob.pe/uploadS/document/file/6414670/5617833-peru-caracteristicas-economicas-y-financieras-de-las-empresas-comerciales-2020.pdf?v=1720729835>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020b). *Perú: Principales Indicadores Departamentales 2009-2020*.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2022). *Búsqueda de CIIU Rev. 3*. [Página web]. https://proyectos.inei.gob.pe/CIIU/frm_buscar_dCiiu_1.asp
- Jahan, S., Saber, A., y Papageorgiou, C. (2014). ¿Qué es la economía keynesiana? El principio central de esta escuela de pensamiento es que la intervención del Estado puede estabilizar la economía. *Finanzas y Desarrollo*, 53-54. <https://www.imf.org/external/pubS/ft/fandd/spa/2014/09/pdf/basics.pdf> 171
- Keynes, J. (1936). *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Koch, I. (2018). Gestionando lo importante: materialidad en América Latina. En *The Sustainability Yearbook*. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

- León, G. (2022). Políticas habitacionales benefician a personas con más ingresos, mientras aumenta el déficit habitacional en sectores D/E. *La República Data*. <https://data.larepublica.pe/politicas-habitacionales-benefician-a-personas-con-mas-ingresos-mientras-aumenta-deficit-en-sectores-D-E-bonos-vivienda/>
- López, J., y López, E. (2020). *La teoría económica y el bienestar social en tiempos de pandemia: reflejo del lado oscuro del capitalismo*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Markowitz, H. (1952). Portfolio Selection. *The Journal of Finance*, 77-91.
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2022). *CAPITULO I. Conceptos Básicos sobre el Mercado de Valores*. https://www.mef.gob.pe/eS/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=102405&view=article&catid=297&id=2186&lang=es-ES
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2022). *Política Económica y Social*. Concepto básico: https://www.mef.gob.pe/eS/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=100694&view=article&catid=23&id=62&lang=es-ES
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (6 de Julio de 2023). *Fondo MIVIVIENDA S.A. Bono de Arrendamiento para Vivienda - BAV*: <https://www.gob.pe/fondomivivienda>
- Moreno, E. (agosto de 2023). Sada Garay: 1.200 familias perjudicadas en Chiclayo. *La República*. <https://larepublica.pe/sociedad/2023/08/05/sada-goray-1200-familias-perjudicadas-en-chiclayo-fondo-mivivienda-ministerio-de-vivienda-marka-group-pedro-castillo-351635172>
- Murcia, J. (2019). Teorización en el campo de estudio de las políticas públicas en relación con su objeto de estudio, la historia del campo y los roles del estudio de las políticas. *Papel Político*, 24(2). doi: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.papo24-2.tcep>
- ONU Hábitat. (2020). *Vivienda: inviable para la mayoría*. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>
- Organización de las Naciones Unidas. (2005). Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU). (D. D. ESTADÍSTICOS, Ed.) *Revisión 3.1, XVII* (4), 145.
- Palomino, J., Hennings, J., y Echevarría, V. (2017). Análisis Macroeconómico del Sector Construcción en el Perú. *QUIPUKAMAYOC*.
- Pontificia Universidad Católica del Perú. (2017). *Observatorio Laboral, Informe de análisis Sectorial: sector Construcción*. Lima.

- Popper, K. (2008). *La lógica de la investigación científica*. Barcelona: Tecnos.
- Reyes, O., y Oslund, F. (2014). Teoría del bienestar y el óptimo de Pareto como problemas microeconómicos. *Revista Electrónica de Investigación en Ciencias Económicas*, 2(3), 217-234.
- Rico, F. (2020). *Impacto de la implementación del subsidio de vivienda en la ciudad de Bogotá: Un análisis de sus efectos socioeconómicos*. (Tesis de maestría). Universidad Católica de Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/handle/10983/26444>
- Rivera, I. (2017). *Principios de macroeconomía: un enfoque de sentido común* (Primera ed.). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Roig, J. (2015). *Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual*. Universidad Politécnica de Cataluña, Cataluña-España.
- Romer, P. (1987). Growth Based on Increasing Returns Duetto Specialization. *American Economic*, 77(2).
- Roth, A. (2018). *Formulación, implementación y evaluación*. Bogotá: ediciones Aurora. 173
- Sánchez, B. (2019). *El sector construcción y el financiamiento de viviendas en Lima metropolitana 2000-2016*. Universidad Nacional Federico Villarreal, Escuela de Posgrado en Administración, Lima - Perú.
- Sen, A. (2000). *Desarrollo y libertad*. Barcelona-España: Planeta S.A.
- Stiglitz, J. E. (2002). *Globalization and Its Discontents*. W. W. Norton y Company.
- Stuart, J. (1848). *Principios de economía política*. Editorial Síntesis.
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. (2015). *Glosario de Términos e Indicadores Financieros*. "
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. (2025). *Glosario de Términos e Indicadores Financieros*. Recuperado de <https://intranet2.sbs.gob.pe/estadistica/financiera/2025/Enero/SF-0002-en2025.PDF>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. (2022). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)*. Recuperado de <https://www.gob.pe/institucion/sunat/informes-publicaciones/394120-clasificacion-industrial-internacional-uniforme-ciiu>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). (2022). *Nota Tributaria y Aduanera*. Obtenido de Estadísticas y Estudios: <https://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudioS/registro-baseTributaria.html>

- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT). (2022). *Contribuyentes Registrados Según Distrito y Actividad Económica, (En Cantidad)*. Obtenido de Estadísticas y Estudios: <https://e-analitica.sunat.gob.pe/cl-at-itgestionriesgo3-tablero/index/>
- Tenorio, G. (2022). *Techo propio y su impacto en la rentabilidad del sector inmobiliario*. Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Escuela de contabilidad, Chiclayo-Perú.
- Tobin, J. (1958). A Dynamic Aggregative Model. *Journal of Political Economy*, 63(2), 103-115.
- Ttito, N., y Mescoco, A. (2020). *Factores que Influyen en la Decisión de compra de Vivienda del Sector Inmobiliario en la ciudad de Cusco, 2019*. Tesis pregrado, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, Escuela profesional de Economía, Cusco-Perú.
- Vega, V., y Ruíz, R. (2017). Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social. *El Ágora U.S.B.*, 17(1), 245-254.
- Vergara, R. (2021). El Estado recupera 2.8 veces lo invertido en el subsidio del Programa Mivivienda. *Revista Construir*. <https://construir.com.pe/el-estado-recupera-2-8-veces-lo-invertido-en-el-subsidio-del-programa-mivivienda/> 174
- Yañe, L. (2019). *La Construcción de Viviendas y su Incidencia en la Economía de la ciudad Metropolitano Cusco período 2010-2016*". Tesis de postgrado, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, Escuela de Posgrado, Cusco-Perú.

ANEXOS

ANEXO 1: Matriz de Consistencia

Título: “Influencia del programa Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022”

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología de la investigación
Problema General ¿Cuál es la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?	Objetivo General Determinar la influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.	Hipótesis General La influencia del programa “Fondo MIVIVIENDA” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue positiva y significativa.	Variable independiente Fondo MIVIVIENDA A	Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)	- Tasa de variación interanual del número de desembolsos. - Monto de desembolsos (miles de S/). - Tasa de variación interanual del número de desembolsos en viviendas en construcción. - Tasa de variación interanual del número de desembolsos en viviendas terminadas. -Monto de desembolsos en viviendas en construcción (miles de S/).	Datos teóricos Tesis, libros, artículos virtuales y físicos Enfoque: cuantitativo Diseño: No experimental – longitudinal
Problemas Específicos 1. ¿Cuál es el comportamiento de los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?	Objetivos Específicos 1. Analizar el comportamiento de los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.	Hipótesis Específicas 1. Los indicadores del programa “Fondo MIVIVIENDA” y del sector construcción, Perú, periodo 2013-2022, tuvieron un comportamiento muy fluctuante.		Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)	-Monto de desembolsos en viviendas terminadas (miles de S/). -Monto de desembolsos por departamentos del Bono Familiar Habitacional (BFH) - Tasa de variación interanual del número de créditos desembolsados. - Montos de créditos desembolsados (miles de S/). - Créditos desembolsados por departamento.	Alcance: Explicativo Población: Se trabajó con datos secundarios del Fondo MIVIVIENDA y el INEI Reportes estadísticos del BCRP y la SUNAT

<p>2. ¿Cuál es la influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?</p>	<p>2. Evaluar la influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.</p>	<p>2. La influencia del producto “Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue significativa.</p>	<p>Variable dependiente Sector Construcción</p>	<p>Actividades inmobiliarias</p>	<p>- Tasa de variación interanual del número de desembolsos por destino. - Monto de desembolsos por destino (miles de S/). - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata. - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por departamento - Índice de precios hedónicos de inmuebles. - Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER)</p>	<p>Técnicas Análisis documental Entrevistas a beneficiarios y un experto Instrumento -Ficha de recolección de datos - Guía de entrevistas a beneficiarios y un experto</p>
<p>3. ¿Cuál es la influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022?</p>	<p>3. Analizar la influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022.</p>	<p>3. La influencia del producto “Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)” en el sector construcción, Perú, periodo 2013-2022 fue significativa.</p>	<p>Actividades de construcción</p>	<p>Actividades de construcción</p>	<p>- Precios por m2 de departamentos - PBI sector construcción (Activ. inmobiliarias + Activ Construcción) -Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios. - Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios. - Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades de construcción por departamento</p>	

Abr-21									
May-21									
Jun-21									
Jul-21									
Ago-21									
Set-21									
Oct-21									
Nov-21									
Dic-21									
Ene-22									
Feb-22									
Mar-22									
Abr-22									
May-22									
Jun-22									
Jul-22									
Ago-22									
Set-22									
Oct-22									
Nov-22									
Dic-22									

Variable	Fondo MIVIVIENDA					Sector Construcción	Fuente de obtención de información
Dimensión	Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV)					Actividades de construcción	
Indicadores	(NCMV) Número de créditos desembolsados	(NCMV) Monto de créditos desembolsado	Número de créditos desembolsados por departamento.	Número de créditos desembolsados por departamento.	Número de créditos desembolsados por departamento.	PBI del sector construcción (VASC mensual)	
Año							
Ene-13							
Feb-13							
Mar-13							
Abr-13							
May-13							

Jun-13							
Jul-13							
Ago-13							
Set-13							
Oct-13							
Nov-13							
Dic-13							
Ene-14							
Feb-14							
Mar-14							
Abr-14							
May-14							
Jun-14							
Jul-14							
Ago-14							
Set-14							
Oct-14							
Nov-14							
Dic-14							
Ene-15							
Feb-15							
Mar-15							
Abr-15							
May-15							
Jun-15							
Jul-15							
Ago-15							
Set-15							
Oct-15							
Nov-15							
Dic-15							
Ene-16							
Feb-16							
Mar-16							
Abr-16							
May-16							
Jun-16							
Jul-16							
Ago-16							

Set-16							
Oct-16							
Nov-16							
Dic-16							
Ene-17							
Feb-17							
Mar-17							
Abr-17							
May-17							
Jun-17							
Jul-17							
Ago-17							
Set-17							
Oct-17							
Nov-17							
Dic-17							
Ene-18							
Feb-18							
Mar-18							
Abr-18							
May-18							
Jun-18							
Jul-18							
Ago-18							
Set-18							
Oct-18							
Nov-18							
Dic-18							
Ene-19							
Feb-19							
Mar-19							
Abr-19							
May-19							
Jun-19							
Jul-19							
Ago-19							
Set-19							
Oct-19							
Nov-19							

Dic-19							
Ene-20							
Feb-20							
Mar-20							
Abr-20							
May-20							
Jun-20							
Jul-20							
Ago-20							
Set-20							
Oct-20							
Nov-20							
Dic-20							
Ene-21							
Feb-21							
Mar-21							
Abr-21							
May-21							
Jun-21							
Jul-21							
Ago-21							
Set-21							
Oct-21							
Nov-21							
Dic-21							
Ene-22							
Feb-22							
Mar-22							
Abr-22							
May-22							
Jun-22							
Jul-22							
Ago-22							
Set-22							
Oct-22							
Nov-22							
Dic-22							

VARIABLE DEPENDIENTE

Variable	Sector Construcción					Fuente de obtención de información
Dimensión	Actividades de construcción					
Indicadores	PBI del sector construcción	Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la preparación del terreno.	Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la construcción de edificios completos.	Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es el acondicionamiento de edificios.	Cantidad de contribuyentes cuya actividad económica es la terminación de edificios.	
Año						
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019						
2020						
2021						
2022						

Variable	Sector Construcción					Fuente de obtención de información
Dimensión	Actividades inmobiliarias					
Indicadores	Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.	Cantidad de contribuyentes dedicados a actividades inmobiliarias por retribución o por contrata.	Índice de precios hedónicos de inmuebles.	Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio).	Precios por m2 de departamentos.	
Año						
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018						
2019						
2020						
2021						
2022						

**ANEXO 3: Instrumento Guía de Entrevista a los Beneficiarios del Programa Fondo
MIVIVIENDA**

Entrevistador: _____

Entrevistado: _____

Lugar de residencia: _____ **Edad:** _____

1. Experiencia General con el Programa:

- ¿Cómo se enteró del programa Fondo MIVIVIENDA?

2. Proceso de Aplicación y Adquisición:

- ¿Encontró dificultades para cumplir con los requisitos del programa?

3. Beneficios Percibidos:

- ¿Cuáles han sido los principales beneficios de participar en el programa Fondo MIVIVIENDA?

- ¿Cómo ha impactado el programa en su calidad de vida y la de su familia?

4. Desafíos y Problemas:

- ¿Ha enfrentado algún desafío o problema durante o después del proceso de adquisición o construcción de su vivienda?

5. Satisfacción con la Vivienda:

- ¿Está satisfecho con la calidad y características de su vivienda obtenida a través del programa?

- ¿Ha tenido que realizar mejoras o modificaciones en su vivienda?

6. Soporte y Asistencia:

- ¿Recibió suficiente información y orientación durante el proceso?

7. Impacto Financiero:

- ¿Cómo ha afectado el programa su situación financiera?

- ¿Encontró las condiciones de financiamiento (tasas de interés, plazos, etc.) accesibles y justas?

8. Recomendación del Programa:

- ¿Recomendaría el programa Fondo MIVIVIENDA a otras personas?

- ¿Qué consejos o recomendaciones daría a futuros beneficiarios?

9. Observaciones y Sugerencias:

- ¿Tiene alguna sugerencia para mejorar el programa?

- ¿Qué aspectos cree que podrían modificarse para atender mejor a los futuros beneficiarios?

ANEXO 4: Resultados de las Entrevistas a los Beneficiarios Del Programa Fondo MIVIVIENDA en la Provincia de Anta-Cusco.

Aspectos a evaluar	I. Experiencia General con el Programa	II. Proceso de Aplicación y Adquisición	III. Beneficios Percibidos		IV. Desafíos y Problemas	V. Satisfacción con la Vivienda	
Interrogantes	1. ¿Cómo se enteró del programa Fondo MIVIVIENDA?	2. ¿Encontró dificultades para cumplir con los requisitos del programa?	3. ¿Cuáles han sido los principales beneficios de participar en el programa Fondo MIVIVIENDA?	4. ¿Cómo ha impactado el programa en su calidad de vida y la de su familia?	5. ¿Ha enfrentado algún desafío o problema en el proceso de adquisición o construcción de su vivienda?	6. ¿Está satisfecho con la calidad y características de su vivienda obtenida a través del programa?	7. ¿Ha tenido que realizar mejoras o modificaciones en su vivienda?
Entrevisto 1	Se enteró por información de vecinos y familiares.	Si, tuvo dificultad en conseguir el dinero para aportar el monto solicitado por el programa.	El principal beneficio fue recibir el apoyo económico para construir su casa.	El impacto fue que ahora viven con mucha comodidad en su nueva casa.	Si, el terreno era reducido, tuvieron que modificar las medidas de las habitaciones según el plano.	No, la construcción se hizo con materiales de baja calidad.	Si, se reforzó las puertas y se pintó las habitaciones.
Entrevisto 2	Se enteró por información de vecinos.	La propiedad del beneficiario no tenía título de propiedad, el proceso demoró.	El principal beneficio fue tener una casa propia con servicios básicos de material noble.	Mejóro bastante, al tener habitaciones y sala ayudó a tener mejor organizado su casa.	Si, el espacio de terreno para la construcción era insuficiente, tuvieron que comprar un espacio del vecino.	No está satisfecho al 100% por la insuficiente cantidad y calidad de materiales de construcción.	Sí, se reforzó las puertas, se puso las rejas en las ventanas y se pintó los cuartos y la sala.
Entrevisto 3	Se enteró por información de vecinos.	Durante la inscripción faltaba pagar los	El principal beneficio fue tener una casa	Mejóro bastante al tener	Sí, al realizar zanjas para la cimentación se	Si está satisfecho con su vivienda	Si, en la cimentación se aumentó más

		impuestos en la municipalidad.	propia y cómodos.	habitaciones cómodos y limpios.	encontró agua de subsuelo eso dificultó el avance de la construcción.	por las comodidades.	cemento para tener mejor calidad de concreto.
Entrevisto 4	Se enteró por información de la junta directiva en la asamblea comunal.	Sí, el proceso de titulación del terreno demoró.	El principal beneficio fue tener una casa propia.	Cambió bastante, ahora tiene una casa cómoda con servicios básicos.	Sí, hubo demora en la construcción y los materiales de construcción fueron insuficientes.	Sí, cambió su estilo de vida, ahora es mejor.	Sí, se pintó los cuartos y la sala, también se colocaron rejas en las ventanas.
Entrevisto 5	Se enteró por información de vecinos y familiares.	No, solo en la demora en el proceso de inscripción	El principal beneficio fue recibir el apoyo del estado y para construir su casa soñado.	impactó bastante, ahora tiene una casa amplia y cómoda.	Sí, se modificó el área de construcción, entonces se hizo compra de materiales extra y pago extra de mano obra.	No estuvo conforme inicialmente, luego con la modificación del espacio de construcción quedó conforme.	Sí, se hizo bastantes modificaciones , compra de materiales de construcción extra y pintado de interiores.
Entrevisto 6	Se enteró por información de vecinos	Si, tuvo dificultad en conseguir el monto de dinero para aportar como contrapartida	El beneficio principal fue recibir el apoyo económico para construir su casa.	Mejóro bastante al tener mejor comodidad para su familia	Durante la construcción, el principal problema fue conseguir el maestro de obra	Si está satisfecho con su vivienda por las comodidades.	Sí, se realizó modificación en los aleros, se puso las rejas.
Entrevisto 7	Se enteró por información de vecinos y familiares.	La propiedad del beneficiario no tenía título de propiedad, el proceso demoró.	El principal beneficio fue el apoyo del estado para construir su casa con	El impacto fue positivo, ahora su familia vive feliz al tener una bonita casa de material noble.	Una vez entregado la casa hubo problemas de gotera en el techo, se reforzó el techo con concreto.	Si está satisfecho con el apoyo del estado, pero no mucho con la calidad de construcción.	Sí, se hizo bastantes mejoras, pintado de interiores, reforzar las ventanas con

			comodidades básicas.				rejas y el techo con concreto.
Entrevisto 8	Se enteró por información de vecinos	La propiedad del beneficiario tenía que ser transferido una parte y adquirir nuevo título de propiedad, el proceso demoró.	El principal beneficio fue recibir el apoyo del estado.	El impacto fue muy grande ahora su familia viven felices y cómodos.	En la construcción el problema fue el traslado de materiales hacia el lugar de la construcción.	Si está satisfecho con el apoyo del estado y agradecido por el apoyo del estado.	Sí, se realizó algunas mejoras, como pintado de interiores, reforzar las ventanas con rejas.
Entrevisto 9	Se enteró por información de vecinos	Si tuvo dificultad con la adecuación del terreno para el área de la construcción.	El principal beneficio fue recibir el apoyo económico del estado.	Cambió bastante, ahora tiene una casa con servicios básicos y viven felices.	El principal problema fue conseguir el dinero para la contrapartida, para ello vendió una parte de su terreno.	Si está satisfecho con el apoyo del estado, pero insatisfecho con la cantidad de materiales enviados para la construcción.	Sí, se realizó mejoras, como tarrajeo de las paredes exteriores y pintado de cuartos.
Entrevisto 10	Se enteró por información de vecinos y familiares.	Sí, la dificultad fue el proceso de titulación del terreno que demoró.	El beneficio principal fue tener una casa propia adecuado y cómoda con servicios básicos.	Mejóro bastante la calidad de vida de su familia y son más felices.	El principal problema fue la obtención de título de propiedad del terreno, demoró bastante tiempo el trámite.	Si está satisfecho con la calidad de la vivienda y también con las características de los ambientes de la casa.	Si mejoró con el pintado y tarrajeo de las paredes de la vivienda.
Conglomerado	Los beneficiarios	Los beneficiarios tuvieron	El principal beneficio que	El impacto en las familias	Los beneficiarios realizaron	No todos los beneficiarios	Hicieron bastantes

indicaron que la información del programa lo obtuvieron de los de vecinos, familiares y en la asamblea comunal.	dificultades en la titulación de sus terrenos y en conseguir el dinero para aportar como contrapartida.	obtuvieron los beneficiarios es haber recibido el apoyo económico del estado para tener su casa soñado.	fue bastante, ahora tienen una casa propia donde vivir y son amplias, cómodas y con servicios básicos.	modificaciones del área de terreno de construcción, algunos compraron terrenos de los vecinos, también realizaron gastos extras en la compra de materiales.	están satisfechos por la calidad y características de la construcción de sus casas.	mejoras en sus casas, reforzaron las puertas, pintaron los cuartos y la sala, pusieron rejas en las ventanas, con gastos extras en la compra de materiales.
---	---	---	--	---	---	---

Aspectos a evaluar	VI. Soporte y Asistencia	VII. Impacto Financiero	III. Recomendación del Programa	IX. Observaciones y Sugerencias			
Interrogantes	8. ¿Recibió suficiente información y orientación durante el proceso?	9. ¿Cómo ha afectado el programa su situación financiera?	10. ¿Encontró las condiciones de financiamiento accesibles y justas?	11. ¿Recomendaría el programa Fondo MIVIVIENDA a otras personas?	12. ¿Qué consejos o recomendaciones daría a futuros beneficiarios?	13. ¿Tiene alguna sugerencia para mejorar el programa?	14. ¿Qué aspectos cree que podrían modificarse para atender mejor a los futuros beneficiarios?
Entrevistado 1	Si, en el proceso de inscripción. No tuvieron mucha información en el proceso de construcción.	Para la contrapartida el beneficiario pidió préstamo del banco.	Sí, tuvo la posibilidad de acceder a un crédito a una tasa de interés baja.	Sí lo recomendaría, porque es un gran apoyo del estado.	Que se inscriban en el programa Techo Propio	Los procesos de inscripción y construcción deberían ser más rápidos y con materiales de calidad.	La construcción debería realizarse con rapidez y con materiales de construcción de buena calidad.

Entrevisto 2	No hubo suficiente información sobre la cantidad de gasto total invertido en la construcción.	El beneficiario se adeudó por el préstamo del banco y familiares.	Sí, tuvo la posibilidad de acceder a un crédito a una tasa de interés baja.	Sí lo recomendaría, es una buena oportunidad para tener su casa propia.	Deben inscribirse para recibir el apoyo.	Los gastos deberían ser más transparentes.	Mejorar la calidad de los materiales de construcción, y mejorar la medida de los cuartos ya que son muy pequeños.
Entrevisto 3	Sí, hubo información durante la construcción también vinieron a supervisar el proceso.	No afectó mucho, porque solo hizo un aporte mínimo para obtener su casa soñado.	El aporte fue proveniente de sus ahorros y apoyo de familiares.	Sí lo recomendaría porque gracias al programa se hizo realidad su casa propia.	Que se inscriban, es una gran oportunidad de tener su casa propia con las comodidades.	El proyecto debería tener flexibilidad de modificar las medidas de las habitaciones.	Que las viviendas sean un poco más amplias.
Entrevisto 4	Sí, hubo información durante el proceso de inscripción, durante la construcción poca información.	Se pidió préstamo a un banco.	Sí, tuvo acceso a un crédito a una tasa de interés baja en las cajas municipales.	Sí, el apoyo es muy bueno para las personas que la necesitan.	Que se inscriban el programa.	El proceso de inscripción debería ser más rápido.	Rapidez en el proceso de inscripción.
Entrevisto 5	Sí, hubo información durante el proceso de inscripción, pero no mucho	Realizó más gasto en la construcción, para ello hizo préstamo de bancos.	Sí, para financiar el costo extra de construcción tuvo acceso a un crédito.	Sí, es un gran apoyo del estado y deberían aprovechar.	Que se inscriban en el programa y tendrán su casa propia.	Sí, las construcciones deberían hacer con materiales más resistente y supervisar los gastos de las	Debería haber mayor control y supervisión en los gastos asignados a cada beneficiario.

	en la construcción.					empresas constructoras.	
Entrevistado 6	Sí, hubo información durante el proceso de inscripción, pero no mucho en la construcción.	Adquirió deuda del banco para el aporte de la contrapartida .	Sí, tuvo facilidad para acceder a un crédito a una tasa de interés baja.	Sí lo recomendaría a muchas personas, familiares y vecinos.	Recomienda que se inscriban en el programa.	El proceso de inscripción debería ser más rápido.	El proceso de inscripción debe ser rápido y el maestro de obra debería conseguir la constructora.
Entrevistado 7	Recibió poca información en el proceso de construcción y buena información durante el proceso de inscripción.	El beneficiario se adeudó de los familiares para el aporte de la contrapartida .	No, en los bancos no tuvo facilidad para acceder a un crédito debido a que no contaba con experiencia crediticia.	Sí lo recomendaría a muchas personas, familiares y vecinos.	Recomendaría a las personas a postular y a que se inscriban en el programa.	El proceso de inscripción debería ser más rápido y la construcción sea de calidad.	La información debe ser clara y precisa sobre el proceso de construcción.
Entrevistado 8	Si recibió información y orientación en todo el proceso.	Para la contrapartida el beneficiario tuvo que vender sus ganados vacunos.	Sí, tuvo la posibilidad de acceder a un crédito a una tasa de interés baja, pero prefirió usar sus ahorros.	Sí recomienda a muchas personas que necesitan el apoyo del estado.	Recomienda que se inscriban en el programa a las personas que necesitan.	Mejorar el tiempo de inscripción y construcción de viviendas.	Facilidad en la inscripción y requisitos para solicitar el apoyo.
Entrevistado 9	Si, en el proceso de inscripción, pero no tuvieron	Si afectó, para aportar el dinero de contrapartida tuvo que	Sí, tuvo la posibilidad de acceder a un crédito, pero	Sí recomienda a personas que necesitan el apoyo del estado.	Aconseja inscribirse a las personas al programa.	El programa debería mejorar en el tiempo de inscripción y	El tiempo que dura todo el proceso de inscripción y construcción

	mucha información en el proceso de construcción.	vender una parte de su terreno.	optó por vender el terreno.			tiempo de construcción de la vivienda.	debería ser más rápido.
Entrevistado 10	Si recibió bastante orientación en el proceso de inscripción al programa.	Si afectó para la contrapartida adquirió deuda del banco.	Sí, tuvo facilidad para acceder a un crédito a una tasa de interés muy baja.	Sí recomienda a sus vecinos y familiares inscribirse en el programa techo propio.	Recomienda tener paciencia en el trámite de inscripción y construcción de la vivienda.	El programa debe mejorar en enfocar el beneficio en personas que realmente necesitan.	Mayor rapidez en los trámites de inscripción y construcción.
Conglomerado	Los beneficiarios recibieron información durante el proceso de inscripción, pero no tuvieron mucha información en el proceso de construcción.	Los beneficiarios se endeudaron de las entidades financieras para realizar el aporte económico, algunos pidieron apoyo a familiares.	Los beneficiarios que se endeudaron de las entidades financieras obtuvieron tasas de interés bajas y justas.	Todos los beneficiarios recomiendan inscribirse en el programa de Techo propio, ya que es un gran apoyo por parte del estado para las personas que necesitan tener su hogar soñado.	Todos recomiendan inscribirse en el programa, porque es una gran oportunidad para tener su propia casa.	Los beneficiarios recomiendan que los procesos de inscripción y construcción deberían ser más rápidos con materiales de calidad, transparentes en los gastos y flexibilidad para modificar las medidas de las áreas de la casa.	Recomiendan que el proceso de inscripción y construcción sean rápidas, con materiales de calidad, espacios amplios de los cuartos y mayor supervisión y control de gastos en el proceso de construcción.

ANEXO 5: Resultados de la Entrevista a Experto.

- Entrevistado: economista Juan Maguiño - UNMSM
- Lugar de la entrevista: Cusco, distrito de Cusco, Av. El sol - 1° Foro de líderes inmobiliarios Wiñay Qosqo
- Fecha: 29 de setiembre

-Respecto a la influencia del Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción y las oportunidades que presenta para las empresas del sector construcción e inmobiliarias.

-Lo que pasa es que la demanda del Perú respecto a la vivienda está en un tramo que es mucho más bajo que el tramo que es abastecido por la gran mayoría de inmobiliarias. ¿A qué me refiero con tramos? De repente hay viviendas que están por debajo de los 360 mil soles para abajo de lo que necesita el país, pero si hacemos un análisis detallado del tramo más demandado, ese tramo más o menos está entre los 100 mil y 50 mil soles, Y ese tramo al ser tan ajustado con el precio no están abastecido por las inmobiliarias. En realidad, no hay mucho espacio para la actividad para un desarrollo inmobiliario.

-Entonces ¿qué pasa? las inmobiliarias que normalmente hacen promoción, no se meten a ese sector porque las utilidades son muy bajas, es muy riesgoso, incluso puede llegar a ser cero. Pero qué pasa, el Fondo MIVIVIENDA al participar con diferentes programas, por ejemplo, el FC Techo Propio, el Nuevo Crédito Mivivienda y otros, abastece de crédito barato a las personas que no tenían acceso al crédito que están totalmente en esos tramos, incluso les da un bono, que es un regalo, que es un dinero que no se devuelve que es de 44 mil soles. Este regalo por decirlo así, no se lo da la población. Si no que lo que hacen es, si tú calificas a una vivienda, el estado da los 44 mil soles para descontarlo del precio de venta. pero dentro de los otros requisitos que te pide el Fondo MIVIVIENDA es un ahorro previo del 3%.

¿Qué pasa cuando hay este bono?

-Entonces, Ya en ese sentido, ya se vuelve un poquito más apetecible por parte de las inmobiliarias, porque ya van a ganar, pero no tanto. Entonces cuáles son las inmobiliarias que les interesa justamente entrar a este mercado. Lo que pasa es que en la estructura de ganancias que hay en este negocio, tienes por un lado lo que es la inmobiliaria y la otra es de la constructora, entonces los que entran por lo general son inmobiliarias constructoras, y las constructoras sí conservan su utilidad, que puede estar cerca al 8 o 10%, entonces si a ese 8% o 10% le sumas de repente un porcentaje adicional de ganancia como desarrollador, llega de repente a un 18% o 20% que ya es más apetecible, entonces las inmobiliarias han empezado a descubrir que hay este espacio y que la gran mayoría del precio de venta se le transmite al comprador gracias a que subvenciona el Estado gran parte del precio de venta con los 44 mil aproximadamente, pero a las que les conviene son a las que son inmobiliarias constructoras. Entonces en cada ciudad se ha ido dando este tema, pero hay que superar los retos de lo que es en sí el suelo urbano, porque no abunda, y el que al fin y al cabo termina fomentando y creando el suelo urbano es el desarrollo inmobiliario, no el estado, no las municipalidades, a pesar que hay programas para fomentar la creación de suelo urbano, pero no funcionan tan bien,

Entonces si soy desarrollador inmobiliario y quiero hacer un proyecto, si yo busco dentro de lo que va a ser en sí la zona urbana el suelo va a costar mucho y si yo quiero hacer un desarrollo con el programa techo propio, en el programa techo propio se tiene límite de precios, entonces como tengo techo (o límite) en el precio entonces no lo puedo subir y el suelo resulta ser caro y ya no me conviene comprar en suelo urbano, entonces dónde compro en zona de expansión urbana o en zona que aún no esté urbana pero que podría integrarse a la zona urbana que es más barata, entonces un ejemplo si en zona urbana tú compras a \$50 o \$60 es el metro cuadrado en la zona de expansión está \$10, entonces ahí recién le conviene y nace el interés del desarrollador aparte de que el estado recién está implementando instrumentos para

que el mismo privado sea el que fomente el suelo urbano entonces han empezado a aparecer así inmobiliarias entonces cuando apareció al inicio era una idea pero era un poco soñadora, entonces solo algunas inmobiliarias se metieron pero gracias a estos incentivos que han habido, por ejemplo el 25 de noviembre se ha dado una modificación a la ley 29090, donde están ya autorizando a que los revisores urbanos puedan aprobar planes integrales y mediante esta medida, es más fácil la creación de suelo urbano por parte del privado, ahora crear el urbano no es una tarea fácil, no digo que el Estado no lo hace porque no quiero, sino que también crear suelo urbano es bastante complicado, porque se tiene que hacer estudios de riesgos, porque hay zonas de ríos secos o por donde pasa huaycos, donde se inunda o dónde hay restos arqueológicos y lo que termina sucediendo es que hay muchas zonas donde pasan estas cosas y hay que estar escogiendo zonas donde no pasa esto, y lo otro es que puedan abastecerlo con servicios luz, agua, desagüe y ti te tocaría conectarte a esas redes, pero pasa que en zonas esas redes no existen, entonces el desarrollador cuando hace sus cálculos lo hace desde el punto de vista del desarrollo interno y no del externo, normalmente no abastecen a lo que uno demanda con su desarrollo y más bien tu como desarrollador tienes que estar haciendo reservorios, jalando líneas de impulsión, se encarecen las cosas, entonces si el Estado fomentase más este crecimiento de suelo urbano, para el desarrollador sería más fácil, si ahora el Estado no lo está haciendo, pero yo creo que con algunas políticas no, yo creo que vinculando estos organismos que son las Empresas prestadoras de servicio (EPS), las Municipalidades provinciales podrían tener mayores instrumentos para que podamos favorecer la creación de suelos urbanos. Pero a pesar que el Fondo MIVIVIENDA fue creado hace ya buen tiempo, digamos que aún no termina de cuajar la mejor fórmula para que se genere vivienda acá en nuestro país, pero eh yo creo que si hay una buena conversación con los desarrolladores y obviamente a nivel nacional se va a poder mejorar esto.

- ¿El Fondo MIVIVIENDA podría hacer algo para evitar problemas como los que se presentaron en la provincia de Anta, donde hubo incumplimiento de fechas, materiales inadecuados y así?

-Lo que pasa es que todos los proyectos no nacen de la mano con el Fondo MIVIVIENDA, nacen con una licencia de autorización, de la municipalidad, el desarrollador tiene que ver qué haya licencias y que haya una demanda que quiera absorber y que se den los servicios básicos, entonces es más responsabilidad del desarrollador inmobiliario o la empresa inmobiliaria o constructora.

Adicionalmente el experto indicó que el FCTP coadyuva en la disminución del problema de invasión de terrenos, ya que ofrece a la población una alternativa de adquisición de viviendas en zonas de nuevos desarrollos urbanos.

En base a la entrevista podemos ayudar a responder las siguientes interrogantes:

Pregunta 1: ¿Cómo influye el Fondo MIVIVIENDA en el sector construcción y qué oportunidades presenta para las inmobiliarias?

Respuesta: el Fondo MIVIVIENDA, a través de programas como Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivienda, facilita el acceso a créditos baratos para personas de bajos ingresos que no podrían acceder a ellos por medios tradicionales. Esto crea una demanda por viviendas en un rango de precios que antes no era atractivo para las inmobiliarias debido a las bajas utilidades y el alto riesgo. Sin embargo, el Fondo MIVIVIENDA ofrece un bono aproximadamente de 44 mil soles para la compra de viviendas, lo que hace que el mercado sea más atractivo para las inmobiliarias, especialmente para las que combinan la función de constructora e inmobiliaria, ya que obtienen mayores ganancias.

Pregunta 2: ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el sector inmobiliario para desarrollar proyectos en el rango de precios que atiende el Fondo MIVIVIENDA?

Respuesta: uno de los principales desafíos es la escasez de suelo urbano, ya que el precio del terreno en zonas urbanas es elevado. El programa Techo Propio tiene un límite de precio para las viviendas, lo que dificulta la rentabilidad de los proyectos en zonas urbanas. Por ello, los desarrolladores se ven obligados a buscar terrenos en zonas de expansión urbana o en áreas no urbanizadas, donde el precio del terreno es más bajo. Sin embargo, esto implica dificultades para obtener servicios básicos como agua, luz y desagüe, lo que aumenta los costos de desarrollo.

Pregunta 3: ¿Qué medidas se están tomando para facilitar la creación de suelo urbano y mejorar el acceso a los servicios básicos?

Respuesta: se han implementado medidas para facilitar la creación de suelo urbano por parte del sector privado, como la autorización de la aprobación de planes integrales por parte de los revisores urbanos. Sin embargo, la creación de suelo urbano es un proceso complejo que requiere estudios de riesgos, análisis de la disponibilidad de servicios básicos y la coordinación con diversas entidades como las empresas prestadoras de servicios y las municipalidades.

Pregunta 4: ¿Cómo se puede mejorar la gestión del Fondo MIVIVIENDA para evitar problemas como los que se presentaron en la provincia de Anta, donde hubo incumplimiento de fechas y materiales inadecuados?

Respuesta: el Fondo MIVIVIENDA no es totalmente responsable de la ejecución de los proyectos, sino que proporciona financiamiento y apoyo a los desarrolladores. La responsabilidad del cumplimiento de las fechas, la calidad de los materiales y la entrega de los servicios básicos recae en la empresa inmobiliaria o constructora. Por lo tanto, la solución a los problemas como los de Anta pasa por una mayor supervisión y control por parte de las municipalidades y las entidades reguladoras del sector construcción, así como por una mayor responsabilidad por parte de los desarrolladores.

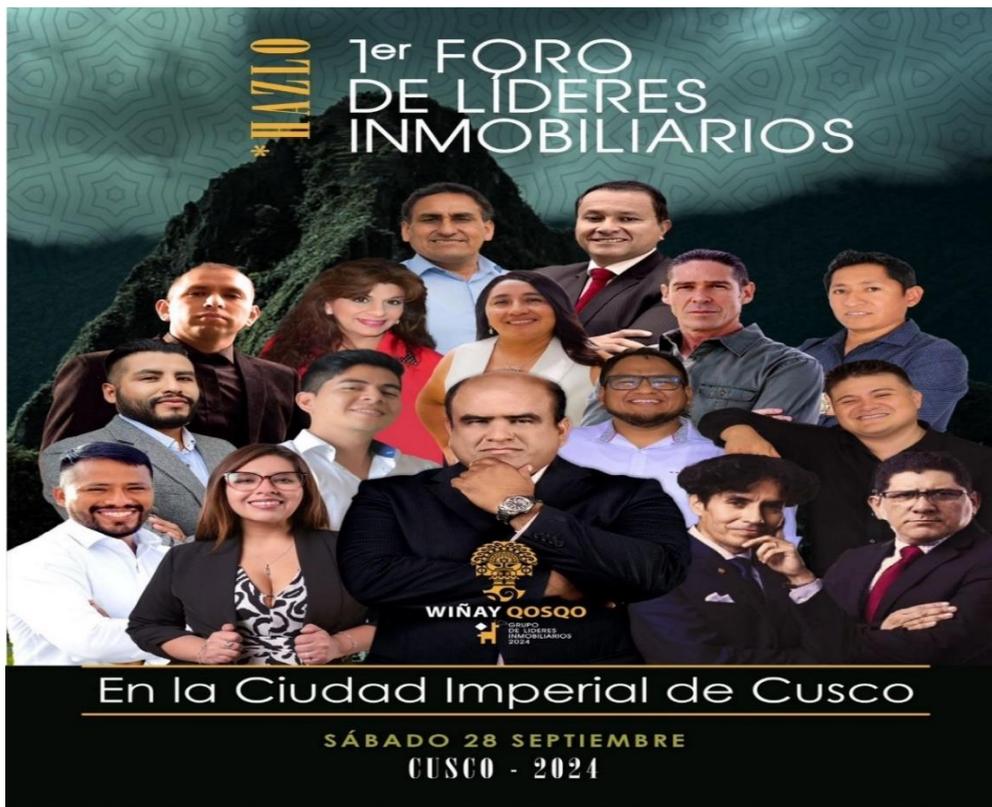
ANEXO 6: Evidencias Fotográficas de las Entrevistas

1. Beneficiarios entrevistados del programa Techo Propio.





2. Entrevista a experto



PROGRAMACIÓN WINAY QOSQO			
SABADO 28	PONENTE		
8:00 am - 8:40 am	INGRESO - REGISTRO		
8:40 am - 9:00 am	BIENVENIDA	SANTOS BOZA	
09:00 - 09:30 am	1	RENZO PEREZ	ESTRATEGIAS DE MARKETING PARA VENDER DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON ÉXITO
09:30 - 10:00 am	2	IVAN Y MIRYAN	CLAVES PARA EL ÉXITO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA FAMILIAR
10:00 - 10:50 am	3	MARCELA SOBRINO	¿CÓMO EVALUAR MÁS DE 20 PROYECTOS EXITOSOS CON TOMA DE POSESIÓN DE MANERA PACÍFICA?
10:50 - 11:40 pm	4	LENA PINTO	APRENDE A IDENTIFICAR RIESGOS DE INVERSIÓN
11:40 - 12:10 pm	5	CHRISTIAN RIVERA	LOS SECRETOS PARA AHORRAR TIEMPO Y DINERO PARA LA ELECTRIFICACIÓN DE TU PROYECTO
12:10 - 01:00 pm	ALMUERZO		
01:10 - 01:40	6	GUIDO SALLÓ	SISTEMATIZACIÓN DE PROCESOS
01:40 - 02:30 pm	7	JUAN MAGUIÑO	LOS PILARES DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL "TECHO PROPIO"
02:30 - 03:20 pm	8	HERICK PEREZ/CESAR RICALDI	¿CÓMO VIRALIZAR TUS PROYECTOS INMOBILIARIOS A 10 MILLONES DE VISTAS MENSUALES EN REDES?
03:20 - 03:50 pm	9	FELIX OMAR	INVESTIGACIÓN DE MERCADOS INMOBILIARIOS
03:50 - 04:30 pm	10	CHRISTIAN LANAZCA	PROYECTOS EN TARAPOTO
04:30 - 05:20 pm	11	EDISON CASAFRANCA	LA RUTA DE LAS HABILITACIONES URBANAS
05:20 - 06:10 pm	12	JAVIER NAVARRO	LA SEMILLA DEL DESARROLLO MULTIFAMILIAR
06:10 - 07:00 pm	13	DUPLA DEL MARTILLO	LOS SECRETOS PARA GANAR MAS DE 500 REMATES JUDICIALES

