

COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA
SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE PREFABRICACION DE VIVIENDAS
(Copenhague, 13 de agosto a 1° de septiembre 1967)

POLITICA, PROGRAMAS Y PLANES DE VIVIENDA EN PERU
por Elva Pastor Araujo

A. Términos de referencia

- A-1 La presente monografía ha sido elaborada en acuerdo con la sugerencia de contenido del documento de la Comisión Económica para América Latina. El Capítulo I y sus conclusiones han sido desarrollados en base a los estudios de la Oficina Sectorial de Vivienda y Equipamiento Urbano, y el Capítulo restante por la Cía. Villarán Freire Hnos. S.A. constructora de viviendas por sistemas prefabricados "Listos".
- A-2 Este estudio no es exhaustivo en lo que se refiere a la problemática habitacional del país, trata más bien de ser indicativo de algunos aspectos que se considera necesario destacar para un Seminario de esta naturaleza.

I. Introducción: Política, programas y planes de vivienda en el país

I-1 Política

La Sectorial de Vivienda, previos los estudios de la problemática habitacional del país, realizados en base al Censo de Vivienda de 1961, Censos de Población del mismo año y de 1940, el diagnóstico y la prognosis correspondientes, ha buscado señalar objetivos del Plan de Vivienda Nacional, conforme se puntualizará más adelante, plan que requiere las siguientes medidas de política nacional:

I-1.1 Acción Estatal Directa

- Elevar la capacidad económica de la población para permitir el mejoramiento de todos los niveles de la vivienda.

- Encauzar las inversiones estatales en Vivienda y Equipamiento Urbano en aquellos centros poblados y zonas mayormente influidas por los planes de desarrollo económico, evitando la dispersión de aquellos recursos en muchos pueblos pequeños. Propiciar de esta forma el proceso de urbanización en centros poblados por encima de los 50 mil habitantes y consolidar el de los superiores a 20 mil e inferiores a 50 mil habitantes.
- Dedicar la mayor atención del Estado en los centros elegidos a la dotación de servicios troncales de agua, desagüe y luz, facilitando las obras de urbanización estatales, municipales, cooperativas y particulares.
- Combatir las diversas modalidades de la especulación con la vivienda y el suelo y propiciar las formas jurídico-económicas que utilicen los efectos de la plusvalía para el desarrollo urbano.
- Lograr la plena vigencia de la Ley Orgánica del Presupuesto Funcional.
- Asegurar la asignación de recursos de inversión pluri-
anuales para hacer factible la confección de Proyectos y Programas y la adquisición oportuna de tierras requeridas para éstos.
- Asignar recursos mucho mayores que los actuales al Sistema de Planificación Física para concretar los programas de desarrollo urbano y de renovación.
- Mayor participación del Estado con los recursos que le asignen en programas de alquiler para estratos de población cuyos ingresos no les permite solucionar su problema habitacional mediante el sistema de propiedad propiciándose una política de alquiler subsidiado en caso necesario.

I-1.2 Acciones Respecto al Sector Privado

- Orientar el establecimiento de industria de materiales de construcción y de empresas de construcción.

/- Estructurar

- Estructurar los sistemas financieros de corto y largo plazo y crear los mercados de valores hipotecarios. Independizar tales sistemas de las entidades dedicadas a la construcción.
- Establecer diferenciación de incentivos en campos de aplicación y magnitud para la atención del problema de la vivienda por los particulares de acuerdo a los planes de desarrollo.
- Considerar como problema fundamental la existencia y proliferación de casas de vecindad y similares y el hacinamiento en uno y dos cuartos; y propiciar en consecuencia los programas privados y públicos orientados a erradicar viviendas subestandard y a incrementar el número de habitaciones disponibles en las viviendas recuperables, siempre dentro del orden de prioridad de centros poblados ya señalados.

I-1.3 Acciones Legales

- Dictar la legislación adecuada para facilitar la inscripción legal de las tierras, permitiendo así una plena operatividad de los procesos de urbanización y de los diversos sistemas de crédito.
- Crear un Ministerio de Vivienda y Equipamiento Urbano que sirva de instrumento ejecutivo y rector de la política estatal y de nexos con la acción municipal y privada y con la de ciertas entidades públicas y semipúblicas.

I-1.4 Acciones Municipales

- Afianzar jurídicamente a los gobiernos locales para que asuman su rol rector en el desarrollo urbano y se les dote de los recursos técnicos y económicos. Se sugiere que por ahora se les transfiera las inversiones públicas urbanas recuperables, para que el producto de la amortización y los intereses sean invertidos en los mismos fines.

I-2 Programas

I-2.1 La inexistencia de recursos de asignación presupuestal en magnitud suficiente no permite establecer un programa de vivienda a corto, mediano o largo plazo. Los organismos que actúan, en representación del Gobierno, en este caso la Junta Nacional de la Vivienda, deben recurrir a fuentes financieras de crédito nacional o internacional para llevar a cabo programas de corto plazo; son organismos tales como el Banco Central Hipotecario, Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda y Fondos de Seguridad Social los que, previo convenio con aquella entidad para-estatal facilitan los dineros necesarios para la construcción de viviendas en diversas ciudades del país; la Junta de Obras Públicas del Callao que aun cuando en años pasados invertía en forma directa recursos propios, actualmente por carecer de ellos, construye mediante licitaciones públicas con financiamiento por parte del constructor, y con garantía de los futuros ingresos que por ley, esta entidad debe tener.

I-2.2 La mayor parte de las viviendas que se realizan en el país son fruto de la acción directa de las familias que las construyen sea por acción directa, pequeños contratistas de obras y empresas dedicadas al comercio de bienes inmuebles, así podemos anotar que en el lapso comprendido entre los años 1961 y 1965, de un total de 222 mil viviendas construidas, solamente 23 mil (10 por ciento) fueron llevadas a cabo por organismos para-estatales con el sistema financiero que se indica en I-2.1.

Necesario es aclarar que de las 222 mil viviendas a que nos referimos anteriormente, un mínimo porcentaje corresponden a casas con condiciones suficientes y esenciales de habitabilidad, ya que la limitada capacidad económica de las familias les exige ejecutarlas en forma empírica lo que afecta el desarrollo tecnológico en el aspecto de construcción.

I-2.3 Lo indicado líneas arriba nos permite asegurar la dificultad de establecer programas de vivienda continuados que harían posible un eficiente desarrollo tecnológico en la industria de la construcción masiva.

I-3 Síntesis del Diagnóstico del Problema Habitacional

I-3.1 Lo indicado en el Capítulo precedente queda demostrado en los siguientes acápites:

I-3.2 Con la información disponible no es posible determinar un déficit de vivienda en el Perú. Sin embargo se pueden establecer los siguientes indicadores:

- Según el Censo de 1961 el número total de viviendas es: 1 978 794.

- Por razones de hacinamiento habría que construir 2.1 millones de cuartos.

- Las viviendas en mal estado por edad y las efectuadas con materiales precarios son 1.36 millones (70 por ciento del total de unidades).

- Carentes de servicios públicos domiciliarios hay 1.53 millones de viviendas (69 por ciento del total), de las cuales 87 por ciento corresponden a centros poblados de hasta 10 mil habitantes.

- Con piso de tierra hay 1.36 millones de viviendas (70 por ciento del total); con techo de totora, caña, paja y otros materiales precarios hay 1.04 millones (53 por ciento del total) y con paredes improvisadas o livianas hay 0.51 millones (26 por ciento del total).

Otro indicador de la agudeza del problema es la concentración de población en centros poblados a partir de los 20 mil habitantes, como se desprende de las siguientes tasas geométricas de crecimiento: 8.2 por ciento corresponde a las de 50 mil a 200 mil habitantes; 4.9 por ciento a las de 20 mil a 50 mil; 3.3 por ciento a las de 5 mil a 10 mil; presentando tasas menores del 3 por ciento los centros poblados restantes.

- I-3.3 En cuanto a servicios públicos se aprecia en el estudio de capitales de provincia en el lapso intercensal, que el aumento de viviendas sigue siendo más acelerado que el aumento de tales servicios. La relación de incrementos servicio-viviendas es de 75 por ciento para agua, 66 por ciento para desagüe y 95 por ciento para electricidad.
- I-3.4 Un estudio de las 9 ciudades más importantes en 1940 en comparación a la situación en 1961 revela que en promedio el aumento de alquileres ha sido por vivienda desde 11 veces en Ica hasta 31 veces en Arequipa y por cuarto desde 13 veces en Chiclayo y Callao hasta 24 veces en Piura y la proporción de casas propias en dichas capitales de provincia indica sólo un aumento del 3 por ciento en 1961, lo que revela un alto grado de especulación.
- A partir de los 50 mil habitantes los centros poblados tienen una proporción de casas arrendadas que varía de 64 por ciento hasta 76 por ciento, en razón directa a la magnitud por lo cual los problemas de arrendamiento y de especulación son de los más importantes, puntualizados en el Diagnóstico de Vivienda.
- I-3-5 El complejo Lima-Callao por la magnitud de su población, alta tasa de crecimiento (más del 5 por ciento), por el hecho de que el 25 por ciento de las familias viven en barriadas, señalan una urgencia de primera prioridad dentro del sistema de ciudades que hay que fortalecer y propiciar en el país.
- Adoptando como criterio una población mayor de 5 mil habitantes y una tasa media de crecimiento mayor que el promedio urbano censal, se han seleccionado 52 ciudades en las cuales adquiere importancia el proceso de urbanización y en consecuencia el de vivienda (ver cuadro 1, páginas 7 y 8).

CUADRO Nº I

**CIUDADES EN PRIMERA PRIORIDAD DE ATENCION POR PROBLEMA DE CARENCIA DE SERVICIO:
(Según datos del Censo de Vivienda de 1961)**

CIUDAD	Tasa Geo- métrica de Crecimiento	Magna- titud de Pobl. en 1961	NO Total de Casas Independientes y Dptos. en Edificio sin servicios o sólo con electri.		NO Total de Casas Inde- pendientes y Dptos. en Edifi- cio sin servicios o sólo con electricidad.		MAGNITUD	MAGNITUD
			A	% B respecto a (-B' + 5")	B'	B"		
LIMA	5.128	1'411.276	178.720	56.918	31.85	42.374	14.544	
AREQUIPA	2.944	135.379	15.247	8.432	55.30	5.136	3.296	
CHICLAYO	4.998	76.790	11.367	7.739	68.08	5.685	2.054	
TRUJILLO	4.963	91.463	12.113	7.369	60.84	6.934	435	
QUITO	2.871	53.586	8.995	6.213	69.07	5.017	1.196	
CALLAO	4.442	139.998	20.952	6.200	29.59	4.400	1.800	
CHIMBOTE	13.401	58.225	7.679	6.136	79.91	4.914	1.222	
PIURA	4.548	65.729	8.974	6.011	67.09	5.369	652	
SULLANA	3.922	38.450	6.011	5.253	87.39	5.182	71	
HUANCAYO	4.244	59.984	6.724	4.095	60.90	2.803	1.292	
ICA	3.925	46.129	6.363	3.526	55.41	2.431	1.095	
PUALLPA	11.900	23.270	3.368	3.269	97.06	2.651	618	
C. DE PASCO	848	19.366	3.420	.072	89.82	970	2.102	
CAJAMARCA	2.221	20.588	3.649	2.907	79.67	2.501	406	
CHULUCANAS	2.404	19.495	2.959	2.793	94.39	2.536	257	
CHEPES	3.252	15.661	3.049	2.769	90.82	2.045	724	
CUZCO	3.249	71.386	4.941	2.691	54.46	1.835	856	
LA OROYA	2.912	23.252	3.304	2.650	80.21	483	2.167	
TUMES	5.962	18.875	3.234	2.579	79.75	2.158	421	
JULIACA	5.942	17.721	2.576	2.445	94.91	1.948	526	
HUANUCO	3.490	22.322	3.354	2.155	64.25	1.682	473	
HUARAZ	2.939	16.294	2.972	2.127	71.57	1.488	639	
PUNO	2.760	20.961	2.385	2.008	84.19	1.518	490	
CHOSICA	7.350	18.929	3.226	1.935	59.98	1.757	176	
PISCO	2.138	21.331	3.057	1.881	61.53	2.105	776	
CHINCHA ALTA	2.333	19.735	3.054	1.747	57.20	1.533	214	
AYACUCHO	1.664	18.713	2.088	1.680	80.46	1.524	156	

(Continúa a la vuelta)

(Continuación)

CIUDAD	Tasa Geo- métrica de Crecimiento	Magnitud de Pobl. en 1961	Nº Total de Casas Independientes y Dptos. en Edificio MAGNITUD A	Nº Total de Casas Independien- tes y Dptos. en Edificios sin servicio o sólo con electric. MAGNITUD % B respecto a (=B' + B'') A	Nº Total de Casas Inde- pendientes y Dptos. en Edificio sin servicios MAGNITUD B'	Nº Total de Casas Indepen- dientes y Dptos. en Edifi- cio sólo con electricidad MAGNITUD B''	
HUACHO	2.707	21,489	3,189	1,512	47.41	1,040	472
NAZCA	9.085	12,739	1,842	1,506	81.76	830	676
TACNA	4.434	23,097	3,726	1,501	40.28	1,259	242
BARRANCA	5.060	10,024	1,698	1,257	74.03	964	293
VITARTE	6.429	8,507	1,182	1,075	90.95	531	544
HUARAL	4.014	10,546	1,718	1,044	60.77	758	286
HUAMACHUCO	4.378	5,444	1,057	1,033	97.73	835	198
PACHACAMAC	8.080	5,630	1,027	1,025	99.81	747	278
TARMA	3.597	14,234	1,864	1,011	54.24	732	279
ILO	11.322	9,519	1,567	915	58.39	491	424
PTE. DE PIEDRA	6.872	4,761	902	861	95.45	702	159
HUARMEY	6.707	5,019	766	766	100.00	470	279
SANTOYO	6.993	9,532	856	763	89.14	393	370
MOROCOCHA	7.150	6,439	761	689	90.54	119	570
BALLOSOS	4.157	5,470	660	660	100.00	636	24
SAN LUCAS	4.978	5,031	640	640	100.00	502	128
TINGO MARIA	10.241	4,801	763	613	80.34	405	208
CHACACAYO	10.480	8,205	1,336	591	44.24	505	86
CHANCAY	3.044	5,094	745	577	77.45	294	283
CAMAÑA	3.974	4,871	636	507	79.72	360	147
TALARA	3.708	26,936	3,467	485	13.99	449	36
PAUCARPATA	6.486	2,983	493	481	97.57	224	257
QUILLABAMBA	7.403	5,835	350	249	71.14	181	68

* Corresponde a la calculada en el cuadro III-E, hoja Nº 1 del "Análisis Censal para una Evaluación de Vivienda" a partir de los Censos de Población de 1940 y 1961.

** La diferencia que se encuentra entre la Magnitud de Población que aparece en el Cuadro III-E, Hoja Nº 1 del "Análisis Censal para una Evaluación de Vivienda" y las cifras que aquí se consignan, se debe a que en este cuadro aparece sólo la población que el día del censo habitaba "viviendas familiares"

Es de recalcar el crecimiento explosivo de Chimbote, Pucallpa, Tingo María, o Ilo con tasas 4 a 6 veces mayores que el promedio de la República.

I-3.6 Gráficamente los indicadores principales se muestran en los gráficos 2 y 3, páginas 10 y 11.

I-4 Objetivos básicos de un Plan Nacional

I-4.1 Hemos indicado que el establecimiento de un Programa Nacional de Vivienda que se efectúe en forma continuada, no es posible por el momento, en cambio sí lo es el recomendar objetivos de un Plan de Vivienda que permitan, bajo las condiciones de país en proceso de desarrollo, aliviar el problema de vivienda en base a encauzar las hoy dispersas acciones.

I-4.2

I-4.2.1 La concentración de esfuerzos en unas pocas ciudades del país y dentro de ellos la concentración de los recursos públicos en la renovación y saneamiento del tejido urbano; la primera mediante la eliminación de viviendas insalubres y hacinadas, lo que implica la reconstrucción del área original y la construcción de áreas nuevas, y la segunda por la dotación de servicios públicos.

I-4.2.2 Dictar las medidas necesarias para evitar la proliferación de casas de vecindad y tugurios.

I-4.2.3 Dotación de Servicios Públicos a ciudades de 5 mil a 20 mil habitantes, siempre con el criterio de concentrar esfuerzos.

I-4.2.4 Reforma de la estructura institucional.

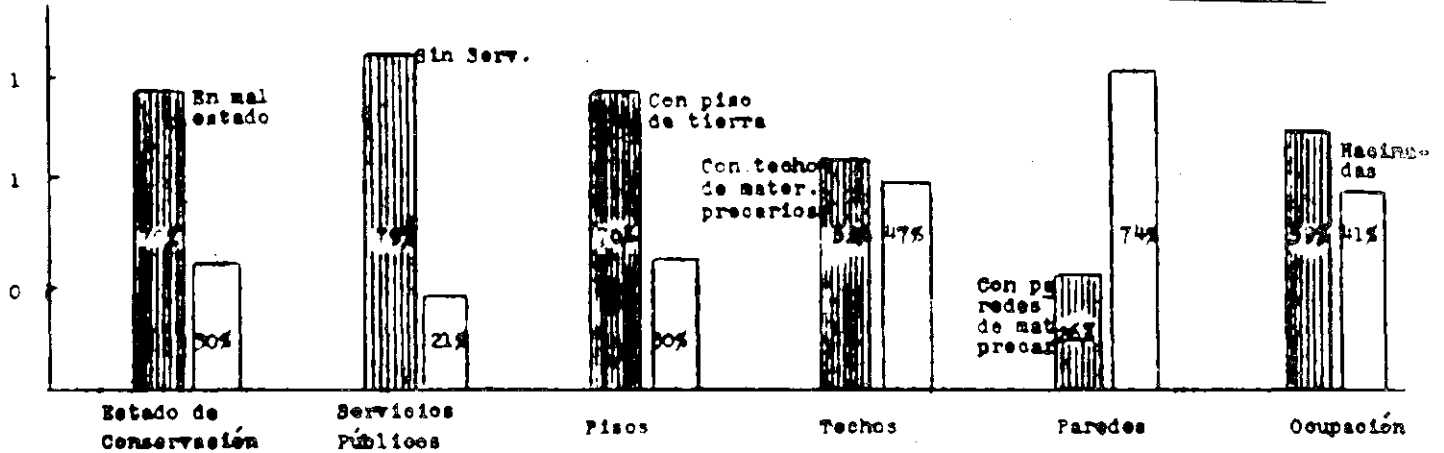
I-4.3 La producción localizada de vivienda y servicios debe realizarse donde se conjuguen los siguientes factores: Alto grado de incidencia de casas de vecindad hacinadas, magnitud de población y alta tasa de crecimiento demográfico. De acuerdo a este criterio las localidades seleccionadas son las siguientes: Lima, Callao, Cuzco, Arequipa, Huancayo, Trujillo, Piura, Chiclayo e Ica. (Ver cuadro 4, página 12.)

INDICADORES DEL ESTADO DE LA VIVIENDA EN EL PAIS

Millones
2^o Viv.

NO HAY UN DEFICIT : HAY DEFICIENCIAS .

GRAFICO N° 2

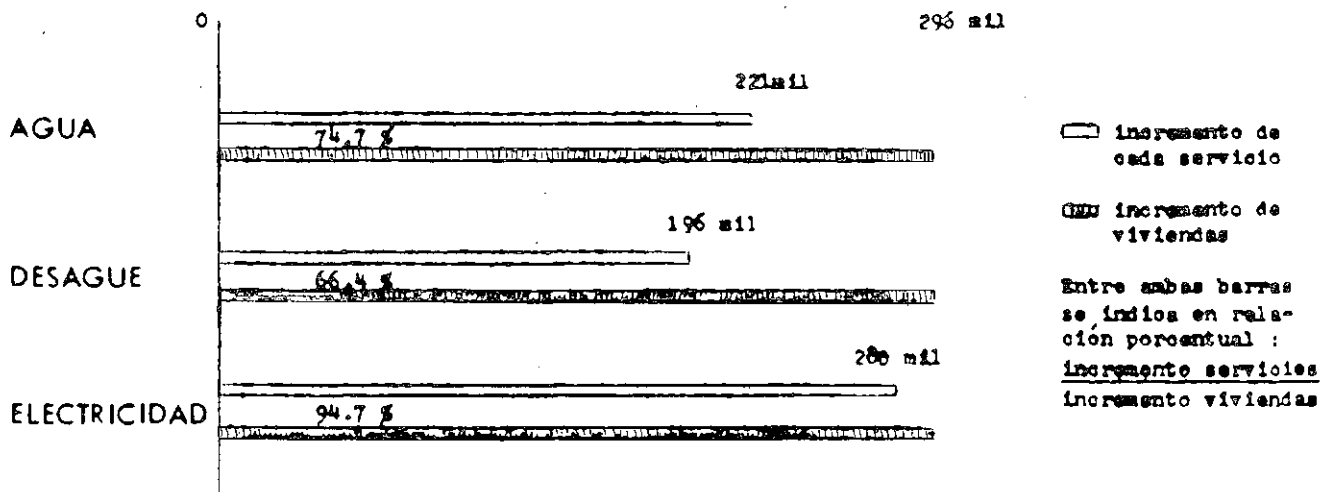


Inadecuadas dentro de su indicador .

Adecuadas dentro de su indicador.

Considerando buen estado de conservación, presencia de servicios públicos domiciliarios, estructuras permanentes y tipo de ocupación con amplitud u holgura habría, optimistamente, a lo más entre 55 y 60 mil viviendas adecuadas sobre un total de 2 millones.

INCREMENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS Y DE VIVIENDAS EN LAS CAPITALS DE PROVINCIAS ENTRE LOS AÑOS 1940 - 1961 *



Aumentan más rápidamente las viviendas que los servicios.

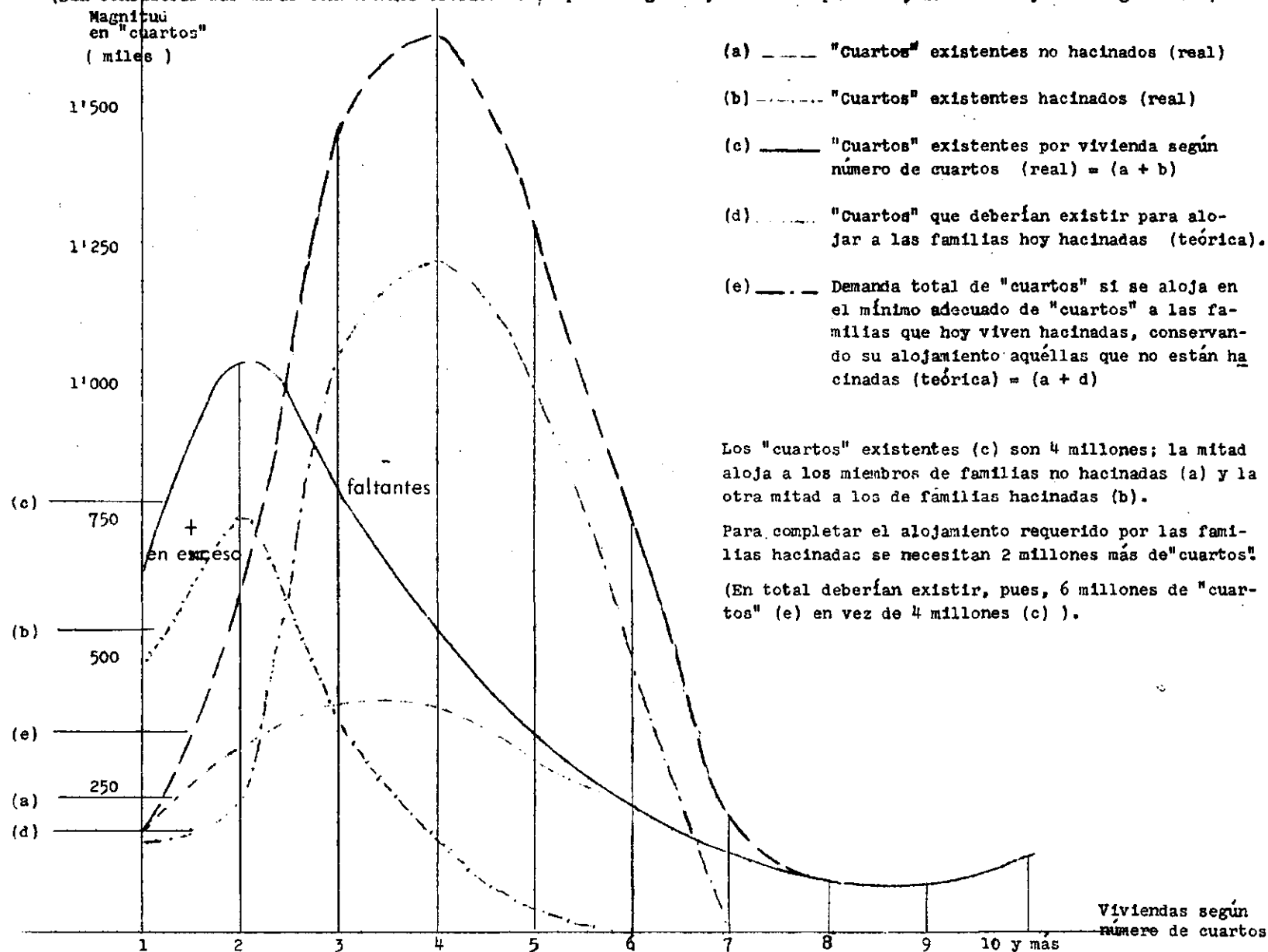
* Sólo de las Capitales de Provincias consideradas en el Censo de 1940

HACINAMIENTO

GRAFICO N° 3

INSUFICIENCIA DE HABITACIONES PARA EL ALOJAMIENTO FAMILIAR

(Sin considerar las malas condiciones estructurales por antigüedad, servicios públicos, materiales y otros agravantes).



En lo que se refiere a servicios públicos las ciudades que habría que atender en orden de prioridad son: Lima, Arequipa, Chiclayo, Trujillo, Iquitos, Callao, Chimbote, Piura, Sullaja, Huancayo, Ica, Pucallpa, Guzco y Juliaca. Además, Pisco, Nazca e Ilo por sus perspectivas de desarrollo.

I-4.4 Pero aún así se considera que la acción simultánea en todas ellas para evitar la proliferación de casas de vecindad y tugurios es impracticable por lo cuantioso de los recursos necesarios. Se considera conveniente, en consecuencia, que el Sistema Nacional de Planificación establezca un criterio prioritario que permita seleccionar las ciudades y dosificar los recursos, no tomando en cuenta sólo el problema habitacional en sí, sino éste en función del desarrollo.

I-5 Algunos aspectos administrativos, económicos, financieros y técnicos

I-5.1 En el Perú no es el desarrollo económico el que produce la demanda de viviendas en los principales centros urbanos. La migración del campo a las ciudades se origina en el régimen feudal imperante, la presión demótica y la necesidad vital de ponerse en contacto con nuevas culturas, produciéndose el fenómeno de transculturación.

La migración, mayormente de personas sin recursos, desarrolla en las ciudades las zonas de barriadas - carentes de servicios públicos y comunales y viviendas inicialmente hechas con materiales precarios que van completando lentamente - así como la subdivisión de las viviendas en las zonas decadentes de la ciudad.

En otras palabras, la demanda se resuelve por la subdivisión de viviendas antiguas o la ejecución de viviendas incompletas con los consiguientes problemas de hacinamiento, todo esto al margen de cualquier tipo de proceso inflacionario.

/I-5.2

I-5.2

I-5.2.1 En el país las operaciones de crédito hipotecario se realizan a través del Banco Central Hipotecario del Perú, entidad autónoma por ley que obtiene sus recursos financieros por medio de colocación de cédulas hipotecarias en el mercado, liberadas de pago de impuestos, las que rinden un interés de 9 por ciento al año con numerales diarios, lo que hace atractivo estos depósitos (ver cuadro 5), y por captación de fondos en su sección ahorros.

Su capital actual es de 28 millones de soles.

Realiza préstamos hasta por el 80 por ciento del valor de la construcción cualquiera sea éste.

Por préstamos menores de S/. 450 mil los préstamos se dan en dinero efectivo; para cantidades superiores se otorga, el 80 por ciento del préstamo en cédulas que se cotizan en el mercado hasta por el 75 por ciento de su valor, y el 20 por ciento en efectivo. Toda operación tiene un recargo de 1 por ciento por comisiones; el tipo de interés que se cobra fluctúa entre 9 por ciento y 11 por ciento al rebatir según el tipo de préstamo; el plazo máximo de recuperación es de 20 años.

I-5.2.2 El sistema de ahorro y préstamo funciona con una banca central, el Banco de la Vivienda del Perú que actúa como supervisor, canalizador de los préstamos externos, y fideicomiso de las Cajas de Ahorro y Préstamo a través de las cuales opera el sistema. Las Cajas de Ahorro y Préstamo obtienen sus recursos financieros por captación de ahorros y depósitos a plazo fijo, y de fondos que administra el Banco de la Vivienda del Perú provenientes de un préstamo de la Agencia Internacional de Desarrollo.

CUADRO No 4

Ciudades en Primera Prioridad de Atención por

Problemas en Casas de Vecindad

(Según datos del Censo de Vivienda 1961)

CIUDAD	Total Creci- miento de Pobl. en 1961	Magnitud de Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente	Pobl. en 1961	Creciente
--------	---	---------------------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------	------------------	-----------

* Corresponde a la calculada en el cuadro III-E, Hoja No 1 del "Análisis Censal para una Evaluación de Vivienda" a partir de los Censos de Población de 1940 y 1961.

** Para población y para Módulo de Casas, el porcentaje se ha sacado sobre el total de población y el total de casas con número de ecuménicos y número de cuartos conocidos. Diferente de (B/A) 100 y (B'/A') 100.

*** La diferencia que se encuentra entre la Magnitud de Población que aparece en el Cuadro III-E, Hoja No 1 del "Análisis Censal para una Evaluación de Vivienda" y las cifras que aquí se consignar, se debe a que en este cuadro aparece sólo la población que el día del censo habitaba "viviendas familiares".

Reproducción corregida

A abril del presente año los recursos de las Cajas de Ahorro, ascendían a 1 386 millones de soles. Los intereses que devengan fluctúan entre el 6 por ciento y 9 por ciento. El movimiento anual se muestra en los cuadros 6, 7, 8 y 9, a continuación. Los préstamos que realizan son para viviendas cuyo valor no exceda de 450 mil soles; el préstamo tope es de 300 mil soles o no más del 90 por ciento del valor de la construcción. Las operaciones tienen un recargo de 2.5 por ciento por concepto de comisión; el tipo de interés que se cobra es de alrededor del 12 por ciento anual al rebatir; el plazo máximo de recuperación es de 20 años.

I-5.2.3 Cabe señalar que si bien estos dos sistemas de crédito contribuyen a facilitar la construcción de viviendas, su campo de acción está limitado a los estratos de población cuyos ingresos les permiten capacidad de ahorro. Por otro lado, la falta de regulación de utilidades de los inversionistas hace difícil el acceso de personas de recursos limitados al mercado de vivienda, cuyos precios de venta llegan a ser hasta 100 por ciento más altos que los de tasación.

De otra parte, la exigencia legal referente a la titulación saneada de las tierras dificulta las operaciones de crédito, existiendo el caso de Cajas de Ahorro y Préstamo, fundamentalmente en provincias, que contando con recursos para promover la construcción de viviendas no pueden realizar sus inversiones.

/Cuadro 6

I-5.2.4 Además se debe mencionar a las Cajas de Seguridad Social (Fondo de Jubilación Obrera y Caja de Pensiones del Seguro Social del Empleado) que ejecutan obras a través de la Junta Nacional de la Vivienda que si bien no son entidades cuya finalidad sea la de facilitar operaciones de crédito para vivienda, están desarrollando con los fondos en depósito, programas de este tipo para atender a sus asociados que los adquieren con amortizaciones acorde a sus ingresos a bajo interés y plazos entre 10 y 20 años.

I-5.3 Dentro del Sistema Nacional de Planificación, es la Oficina de Planificación Sectorial de Vivienda y Equipamiento Urbano, el organismo encargado de investigar el problema habitacional en el país, y proponer las directivas de política nacional, así como analizar y controlar los programas de las entidades del Sector Público Nacional en el campo de la Vivienda y el equipamiento urbano. Los organismos estatales que llevan a cabo programas de habilitación de tierras, rehabilitación y saneamiento de áreas ocupadas y construcción de células habitacionales son la Junta Nacional de la Vivienda (J.N.V.), la Junta de Obras Públicas del Callao y algunas juntas o Corporaciones Departamentales de Desarrollo.

La J.N.V. construye viviendas en algunas ciudades del país, canalizando los fondos de las Cajas de Seguridad Social, Banco Central Hipotecario, Beneficencia Pública de Lima y Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda.

En lo que respecta a equipamiento urbano, son diversos los organismos estatales o para-estatales que actúan en este campo, con criterios de prioridades distintos.

Los organismos y las acciones que desarrollan se señalan en el cuadro 10.

/Cuadro 10

CUADRO DEL MONTO DE COLOCACIONES Y EL DE CEDULAS EN CIRCULACION
DEL BANCO HIPOTECARIO DEL PERU (en miles de soles)

	<u>Colocaciones</u>	<u>Cédulas en Circulación</u>
1940	89,119	69,583
1945	112,220	106,107
1950	165,124	147,408
1955	328,327	296,772
1960	495,033	435,439
1965	960,206	1'092,240
1967 Febrero	1'574,887	1'952,243

* Fuente : Boletín del Banco Central de Reserva del Perú - Abril 1967.

CUADRO N° 6

ABRIL 1967

ASOCIACIONES MUTUALES DE CREDITO PARA VIVIENDA

TOTAL DE DEPOSITOS NETOS

(En miles de soles)

<u>Años</u>	<u>DEPOSITOS DE AHORROS</u>		<u>DEPOSITOS A PLAZO</u>		<u>TOTAL DE DEPOSITOS</u>	
	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>
	S/ 000	S/ 000	S/ 000	S/ 000	S/ 000	S/ 000
1958/59	21'535	21'535	-	-	21'535	21'535
1960	10'020	31'555	-	-	10'020	31'555
1961	11'181	42'736	-	-	11'181	42'736
1962	33'730	76'466	-	-	33'730	76'466
1963	91'812	168'278	210	210	92'022	168'488
1964	202'582	370'860	38'713	38'923	241'295	409'783
1965	271'896	642'756	64'608	103'531	336'504	746'287
1966	356'257	999'013	192'072	295'603	548'329	1,294'616
<u>1967</u>						
Enero	23'239	1,022'252	5'861	301'464	29'100	1,323'716
Febrero	16'532	1,038'784	4'584	306'048	21'116	1,344'832
Marzo	22'155	1,060'939	3'854	309'902	26'009	1,370'841
Abril	10'831	1,071'770	4'738	314'640	15'569	1,386'410

CUADRO N° 7

ABRIL 1967

ASOCIACIONES MUTUALES DE CREDITO PARA VIVIENDA

TOTAL DE DEPOSITANTES

<u>Años</u>	<u>AHORROS</u>		<u>PLAZO</u>		<u>TOTAL DE DEPOSITANTES</u>	
	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Incremento</u>	<u>Acumulado</u>
	No.	No.	No.	No.	No.	No.
1958/59	184	184	-	-	184	184
1960	3,916	4,100	-	-	3,916	4,100
1961	3,611	7,711	-	-	3,611	7,711
1962	3,633	11,344	-	-	3,633	11,344
1963	12,337	23,681	2	2	12,339	23,683
1964	28,586	52,269	389	389	28,975	52,658
1965	29,117	81,386	357	746	29,474	82,132
1966	41,226	122,612	1,894	2,640	43,120	125,252
<u>1967</u>						
Enero	6,187	128,799	190	2,830	6,377	131,629
Febrero	3,080	131,879	111	2,941	3,191	134,820
Marzo	3,504	135,383	86	3,027	3,590	138,410
Abril	2,520	137,903	72	3,099	2,592	141,002

CUADRO N° 8

ABRIL 1967

ASOCIACIONES MUTUALES DE CREDITO PARA VIVIENDA

TOTAL DE PRESTAMOS CONCEDIDOS

MONTO

(En miles de soles)

<u>AÑOS</u>	<u>HIPOTECARIOS</u>	<u>SIN HIPOTECA</u>	<u>TOTAL</u>	<u>ACUMULADO</u>	<u>SALDO DE COLOCACIONES</u>
	\$ 000	\$ 000	\$ 000	\$ 000	\$ 000
1958/60	1'652	-	1'652	1'652	1'250
1961	28'732	959	29'691	31'343	26'657
1962	71'535	2'341	73'876	105'219	91'894
1963	123'674	6'157	129'831	235'050	189'148
1964	239'824	9'748	249'572	484'622	386'429
1965	519'922	14'072	533'994	1,018'616	774'755
1966	557'716	17'986	575'702	1,594'318	238'256 (1)
<u>1967</u>					
Enero	31'111	1'053	32'164	1,626'482	1,282'228
Febrero	86'859	2'284	89'143	1,715'625	1,318'933
Marzo	78'328	2'469	80'797	1,796'422	1,360'149
Abril	54'259	1'503	55'762	1,852'184	1,413'683

(1) Excluido \$4'917,000.00 de préstamo de la CAPV "Perú" a CAPV "Del Puerto"

CUADRO N° 9ABRIL 1967ASOCIACIONES MUTUALES DE CREDITO PARA VIVIENDAINCREMENTOS DE PRESTATARIOS

<u>AÑOS</u>	<u>HIPOTECARIOS</u>	<u>SIN HIPOTECA</u>	<u>TOTAL</u>	<u>ACUMULADO</u>	<u>EN AMORTIZACION</u>
1958/60	21	-	21	21	-
1961	355	47	402	423	-
1962	889	95	984	1,407	-
1963	1,364	278	1,642	3,049	-
1964	2,246	530	2,776	5,825	-
1965	3,785	540	4,325	10,150	5,945
1966	3,502	466	3,968	14,118	9,014
<u>1967</u>					
ENERO	176	33	209	14,327	9,014 (1)
FEBRERO	300	60	360	14,687	8,988 *
MARZO	588	57	645	15,332	9,129
ABRIL	327	39	366	15,698	9,433

(1) Los montos mensuales en amortización corresponden al mes anterior.

* Cifra incluyendo ajustes efectuados por las CAPVs. "Perú" y "El Pueblo".

CUADRO N° 10

CUADRO I-A; DELIMITACION DEL SECTOR VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO

SECTOR	SUB - SECTOR	Entidades que lo integran	I VIVIENDA	II RENOVACION URBANA	III LEGALIZ. Y REMODEL.	IV URBANIZACION V SANEAMIENTO	VI SERVICIOS COMUNALES									
							EDUCACION	CULTURA	GOBIERNO	ADMINISTRACION	CULTO	ESPARCIMIENTO Y RECREACION	COMERCIO	ESTABLEC. PENALES Y DE TUTELA	SALUD	TERMINALES DE TRANSPORTE
SECTOR PUBLICO NACIONAL	GOBIERNO CENTRAL	Cámaras Legislativas (Inic. Parl) M. de Gobierno, Policía, Correos M. Justicia y Culto M. de Trabajo y Comunidades M. de Educación Pública M. de Hacienda y Comercio M. de Guerra M. de Marina M. de Aeronáutica M. de Fomento y Obras Públicas M. de Salud Pública y A.S. M. de Agricultura	x x x x x x x	x x x	 x	x x x x x x x x	x x x x x x x x x x x	x x x x	x x x	x x x x x x x x x x	x x x x x x	x x x x x x x x x x	x x x x x x	x x x x x x	x x x x x x	x x x x x x
	SUB-SECTOR PUBLICO INDEPENDIENTE	Junta Nac. de la Vivienda Junta de Obras Públicas y Corporaciones Departamentales Sociedades de Benefic. Pública Fondo Nac. de Desarrollo Econ. Banco de la Vivienda Banco Central Hipotecario Caja Nac. del Seguro Soc. E. Fondo de Jubilación Obrera Ofic. Nac. Plancom. y Urbanismo Universidades	x x x x x x x x + +	x x +	x +	x x x x o o o o +	x x x x x x x x +	x x x x +	x +	x x x x x +	x x x x x +	x x x x x +	x +	x +	x +	x +
Gob. Loc.		Concejos Municipales	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
SECTOR PRIVADO		Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda	x													
		Cooperativas de Crédito (en cuanto otorguen créditos para vivienda).	x													
		Cooperativas de Vivienda	x													
		Instituciones de carácter privado y de interés público	x	x		x	x					x			x	

o Pre-financian, en algunos casos, para obras de urbanización de programas de vivienda.
+ Exclusivamente de estudio.

I-5.4 Uno de los elementos limitantes en los programas de vivienda particulares y públicos lo constituye el bajo nivel de desarrollo de las empresas de construcción en relación con la magnitud de las necesidades nacionales. Sólo los centros urbanos muy importantes tienen suficientes empresas de construcción, mientras que la mayoría de los pueblos del Perú no disponen de elementos técnicos, salvo el caso de programas grandes, que por lo común no emprende más que el Estado, en que es posible hacer que las empresas de construcción monten la organización necesaria en determinadas ciudades.

I-5.5 Los principales problemas que hay que enfrentar en lo que se relaciona con las empresas constructoras en el país son:

I-5.5.1 Equipamiento y capitalización. La falta de estos elementos que se está comprobando en el actual programa acelerado de obras del Estado, es en general uno de los limitantes de cualquier solución, pero lo es en especial si, como acabamos de señalar, se trata de movilizar recursos a ciertas ciudades que normalmente no disponen de ellos.

I-5.5.2 Personal técnico y organización. Son estas también dificultades con las que tropieza en la actualidad la industria de la construcción. La organización puede ir resolviéndose en la medida que se cuente con los demás elementos; en cambio, las dificultades en conseguir personal técnico con experiencia, no es problema fácil de resolver y consideramos que es uno de los elementos fundamentales en la planificación de vivienda y de construcción en general en los próximos años. En el rubro de personal técnico debe entenderse no sólo el de ingenieros y arquitectos sino también y fundamentalmente el de cuadros intermedios que serán, en realidad, los únicos que podrán hacerse cargo de obras en localidades más pequeñas.

/I-5.5.3 Mano

I-5.5.3 Mano de obra. La demanda de mano de obra en la construcción fluctúa en razón directa con los planes del Gobierno, registrándose épocas de gran demanda y épocas de desocupación. La mano de obra especializada, que se forma por sistemas más o menos artesanales, sin escuelas especiales para ello, sino por simples formas de tradición, de enseñanza de padres a hijos, es además muy limitada en número y, en consecuencia para la ejecución de obras fuera de los centros principales tiene que ser llevada por las empresas de uno a otro lugar lo que encarece obviamente el costo de la construcción.

I-5.6 En el cuadro 11, siguiente y que corresponde al Registro de Empresas que pueden contratar con el Estado, encontramos el número de las que operan en cada categoría según el capital pagado, que se relaciona con el valor máximo de las obras que pueden contratar.

Cuadro 11

Categoría	Número Empresas	Mínimo Capital (en miles de soles)	Máximo valor de obras (en miles de soles)
A	13	5 000 o más	veinte veces el capital con que se ha inscrito
B	22	2 500	50 000
C	27	1 250	25 000
D	42	600	12 000
E	49	300	6 000
F	35	150	3 000
G	1	30	600

I-5.7 Uno de los elementos limitantes o condicionantes de cualquier programa de vivienda particular o pública y el desarrollo de sistemas de prefabricación masiva lo constituye la falta de suficientes materiales de construcción.

Existe un doble déficit:

a) Materiales nacionales y regionales.

b) Materiales locales.

Los primeros corresponden en general, a grandes instalaciones industriales, que existen en muy reducido número en el país, especialmente cemento, fierro, aparatos sanitarios, vidrios, asbesto-cemento.

Los segundos corresponden a aquellos materiales que no pueden ser fácilmente transportados a grandes distancias, como son los materiales de acarreo, los bloques, especialmente adobes, ladrillos y piezas de cemento y cal, las tuberías simples, etc.

I-5.8 Las industrias nacionales y regionales pueden ser en general, mejor planificadas, y pueden abastecer más o menos rápidamente a cualquier localidad, por poco desarrollada que ésta sea, siempre que exista medios de transporte suficientes; en cambio las industrias propiamente locales son más rígidas en su desarrollo y no se puede improvisar ninguna de ellas sino que se requiere mayor plazo para su implantación.

En cuanto a la demanda, es fluctuante registrándose en las épocas de máxima falta de abastecimiento y consecuentemente la especulación, alentada porque los materiales más importantes se encuentran dentro de un sistema monopolístico u oligopolístico.

I-5.9 Con el fin de tener una idea relacionada con los insumos de materiales de construcción y mano de obra que demanda la construcción de viviendas en el país, siguiendo tendencias naturales, mostramos los cuadros 12 y 13 siguientes.

CUADRO N° 12

RESUMEN GENERAL DE INSUMOS PRINCIPALES

COD.	NOMBRE	UNIDAD	61/63	63/65	65/67	67/71	TOTAL
01	M. de O. Especializada	H.h.	51'371,400	56'795,795	62'995,028	148'362,380	319'524,603
02	M. de O no Especializada	H.h.	60'994,192	67'388,934	74'693,518	175'733,207	378'809,851
03	Cemento	Barril	2'999,895	3'382,995	3'824,964	9'261,915	19'469,769
04	Fierro	Ton.	16,728	19,391	22,497	56,444	115,060
05	Ladrillo Pared	Millar	286,592	327,504	374,938	923,812	1'912,846
06	Ladrillo Techo	Millar	22,719	26,323	30,521	76,517	156,080
07	Adobe	Millar	185,636	196,378	208,110	456,297	1'046,421
08	Agregados	M3.	3'634,616	4'061,747	4'552,604	10'887,687	23'136,654
09	Madera de Obra	Mil p2.	20,609	23,177	26,128	63,033	132,947
10	Mad. puertas-ventanas	M2.	1'396,280	1'549,608	1'725,264	4'086,172	8'757,324
11	Tejas	Millar	43,980	46,582	49,408	108,383	248,353
12	Yeso	Barril	471,276	546,044	633,138	1'587,391	3'237,849
13	Vidrios	Ct. p2.	72,738	79,921	88,115	205,666	446,440
14	Pisos	M2.	2'707,147	3'082,713	3'517,005	8'621,453	17'928,318
15	Madera Estructural	Mil p2.	53,444	56,537	59,897	131,211	301,089
16	Pintura	Mil M2.	27,784	30,495	33,581	78,238	170,098
17	Estera	M2.	1'131,346	1'194,814	1'264,269	2'767,172	6'357,601
18	Electricidad	Punto	119,907	136,706	156,174	383,515	796,302
19	Agua y Desagüe	Punto	82,935	95,301	109,620	272,202	560,058
20	Unidades Sanitarias	Unidad	27,645	31,767	36,540	90,734	186,686
21	M.de O. Especializada Serv.	H.h.	1'470,849	1'688,864	1'941,328	4'815,449	9'916,490
22	M.de O. no Especializada Serv.	H.h.	1'312,372	1'507,438	1'733,318	4'301,633	8'854,761

CUADRO N° 13

Item	Unidad	Insumos Probables 196 /71	Precio Unitario 1965	Inversión (miles de soles) a precios constantes
M.deO. Especializada	H.h.	148'362,380	13	1,928'711
M.deO. no Especializada	H.h	175'733,207	10	1,757'332
Cemento	Barril	9'261,915	131	1,213'311
Fierro	Ton.	56,444	6,250	352'775
Ladrillo Pared	Millar	923,812	900	831'431
Ladrillo Techo	Millar	76,517	2,500	191'293
Adobe	Millar	456,297	500	228'145
Agregados	M3.	10'887,687	50	544'384
Madera de Obra	Mil p2.	63,033	4,000	252'132
Mad. puertas-ventanas	M2.	4'086,172	84	343'238
Tejas	Millar	108,383	1,200	130'060
Yeso (barril)	Barril	1'587,391	40	63'496
Vidrios	Ct. p2.	205,666	6	1'234
Pisos	M2.	8'621,453	50	431'073
Madera Estructural	Mil. p2.	131,211	4,000	524'844
Pintura	Mil. M2.	78,238	2,500	195'595
Estera	M2.	2'767,172	17	47'042
Electricidad	Punto	383,515	55	21'093
Agua y Desagüe	Punto	272,202	225	61'245
Unidades Sanitarias (3 unid.)	Unidad	90,734	880	79'846
M.de O. Especializada Serv.	H.h.	4'815,449	13	62'601
M.deO. no Especializada Serv.	H.h	4'301,633	10	43'016

Comparando estos insumos con los que se refieren a los sistemas de prefabricación, podemos notar lo incipiente de la aplicación de estos sistemas, justificados por los diferentes aspectos tratados en este informe.

II. Conclusiones

II-1 Algunas recomendaciones de política de acción inmediata

- II-1.1 La Planificación Física debe ocupar un lugar preponderante en el Sistema Nacional, de tal manera que la determinación de ciudades en las cuales se concentren los esfuerzos de vivienda y equipamiento urbano se haga de acuerdo con la prognosis de la planificación económica en virtud de los proyectos de inversión previstos.
- II-1.2 El Régimen Municipal debe ser vigorizado, hasta constituir el centro de toda actividad relacionada con el desarrollo urbano.
- II-1.3 El sistema de programación que abarca todos los estratos de la administración pública debe ser preocupación central para la planificación. De lo contrario no habría planes en el verdadero sentido de la palabra. Los sistemas de planificación de las diversas entidades han de garantizar la continuidad estadística y la eficacia del control.
- II-1.4 La construcción, en sus diversos aspectos técnicos, de personal, y especialmente de materiales de construcción deben ser materia de especial dedicación del Estado; destacándose en forma principal aquellos materiales de carácter estratégico tales como el cemento, el hierro y los que hoy están en manos de monopolios u oligopolios.
- II-1.5 La lucha contra la especulación con tierras, alquileres, materiales y, en general los diversos elementos que repercuten en la vivienda es fundamental, ya que de lo contrario se convierte en fuerza que frena los intentos de mejoramiento público y particular, aunque transitoriamente pueda creerse que la especulación es un aliciente.

/II-1.6 La

- II-1.6 La dispersión de esfuerzos en innumerables pueblos en materia de equipamiento urbano, debe ser reemplazada por la concentración en función de objetivos demográficos y de desarrollo urbano, ambos a escala nacional.
- II-1.7 Dada la enorme oferta de viviendas de uno y dos cuartos y el gran hacinamiento que se presenta en ellas no es aconsejable alentar su construcción; más aún, deben ser excluidas de los alicientes ordinarios y en ningún caso debe el Estado construirlas.
- II-1.8 La adquisición de terrenos y la elaboración de proyectos, que luego deben ser licitados y contratados para su ejecución en un número de meses que no tiene relación con el año calendario, demanda la fijación o señalamiento de recursos para varios años reajustables periódicamente en forma anual de conformidad con los resultados. De otra forma, los tiempos muertos atentan contra el cumplimiento de objetivos y metas y la incertidumbre impide confeccionar oportunamente los programas necesarios.
- II-1.9 Las entidades del Estado deben hacer programas "cerrados" o sea orientados a grupos específicos de población preferentemente en conexión con la erradicación de tugurios y los requerimientos de la renovación urbana. Los programas de inscripción abierta presentan muchos inconvenientes y se sitúan simplemente en un campo económico competitivo que no es ventajoso para el Estado y que no resuelve los problemas actuales.
- II-1.10 En el campo de la construcción de las viviendas y de su uso debe dictarse legislación adecuada, sin limitarse a las denominadas "viviendas de interés social" ni a la política de incentivos fiscales. Especialmente debe tenerse en cuenta lo relativo a tugurios. Igualmente debe legislarse sobre las áreas de expansión de las ciudades y sobre el uso del suelo.

/II-1.11 La

II-1.11 La acción rectora del Estado en el campo propiamente de la habitación y en el de la dotación de servicios públicos y comunales, debe hacerse tangible a través de un órgano del poder Ejecutivo tal como un Ministerio de Vivienda y Equipamiento Urbano. Este Ministerio debería ser además el nexo del poder central con los Municipios de la República, a fin de ir suministrando a éstos los medios técnicos y como sustitución a las numerosas entidades que actualmente actúan en el campo urbano, tales como Fondos, Direcciones, Corporaciones, etc.

