



**FACULTAD DE NEGOCIOS**

**TESIS**

**LA VIVIENDA FAMILIAR COMO OPORTUNIDAD  
DE INVERSIÓN, CIUDAD DE IQUITOS,  
PERIODO 2021**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL  
DE CONTADOR PÚBLICO**

**AUTOR:**

**RICHARD CARLOS RIOS ARICARI**

**ASESOR:**

**CPC CARLOS ANIBAL GARCÍA DEL CASTILLO**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: PROSPECTIVA DE MERCADOS Y  
TERRITORIOS**

**IQUITOS – PERÚ**

**2021**

## **DEDICATORIA**

Esta tesis está dedicada a:

Mi hija Arely Fernanda Rios Amacifen, quien fue mi motor y motivo para salir adelante.

Mis padres Betty Esther Aricari Arimuya y Sixto Fernando Contreras Morales, quienes con su paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir un sueño más en mi vida personal, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y perseverancia y de no temer a las adversidades.

Mi hermano Sixto Jesus Contreras Aricari por su cariño y apoyo incondicional, durante todo este proceso y estar conmigo en todo momento.

A mis abuelos Carlos Aricari Aquituari y Ana Edith Arimuya Jaramillo gracias por tantos consejos que fueron claves para mi éxito profesional, a toda mi familia porque con sus oraciones, palabras de aliento hicieron de mí una mejor persona, además siempre han estado acompañándome en todos mis sueños y metas.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero expresar mi agradecimiento a dios, porque sin su bendición no somos nada, de igual manera a toda mi familia por estar siempre presentes en todo momento, motivándome y aconsejándome para seguir adelante y cumplir mis metas propuestas.

Mi profundo agradecimiento a mi asesor Carlos Aníbal García del Castillo, quien con la enseñanza de sus valiosos conocimientos, dirección, enseñanza y colaboración permitió el desarrollo de este trabajo.

## ACTA DE SUSTENTACIÓN

FACULTAD DE  
NEGOCIOS



UNIVERSIDAD  
CIENTÍFICA  
DEL PERÚ

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

### ACTA DE SUSTENTACIÓN

Con Resolución Decanal N° 760-2021-UCP-FAC.NEGOCIOS, del 16 de diciembre de 2021, se autorizó la sustentación para el día martes 21 de diciembre de 2021.

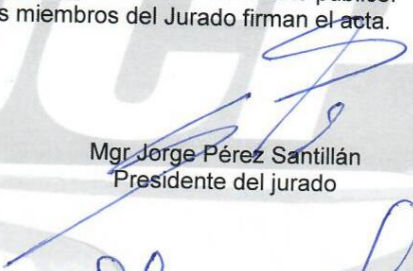
Siendo las 11.00 horas del día martes 21 de diciembre de 2021 se constituyó de modo presencial el Jurado para escuchar la presentación y defensa del Informe final de Tesis LA VIVIENDA FAMILIAR COMO OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN, CIUDAD DE IQUITOS, PERIODO 2021.  
Presentado por:

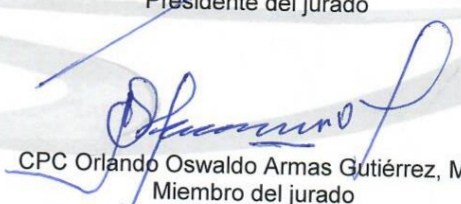
RIOS ARICARI RICHARD CARLOS  
Para optar el título profesional de Contador Público

Luego de escuchar la sustentación y formuladas las preguntas, el Jurado pasó a la deliberación en privado, llegando a la siguiente conclusión:

La sustentación es: APROBADA POR UNANIMIDAD

A las 12.46 horas culminó el acto público.  
En fe de lo cual los miembros del Jurado firman el acta.

  
Mgr. Jorge Pérez Santillán  
Presidente del jurado

  
CPC Orlando Oswaldo Armas Gutiérrez, Mgr  
Miembro del jurado

  
CPC. Luis Armando Paiva Rocha Mgr.  
Miembro del jurado

Iquitos – Perú  
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Sede Tarapoto – Perú  
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compagñon 933

Universidad Científica del Perú  
www.ucp.edu.pe

## HOJA DE ANTIPLAGIO



*"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"*

### CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

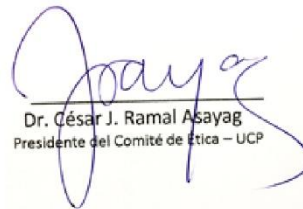
La Tesis titulada:

**"LA VIVIENDA FAMILIAR COMO OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN, CIUDAD DE  
IQUITOS, PERIODO 2021"**

De los alumnos: **RICHARD CARLOS RÍOS ARICARI**, de la Facultad de Negocios,  
pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un  
porcentaje de **6% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que  
estime conveniente.

San Juan, 26 de Octubre del 2021.



Dr. César J. Ramal Asayag  
Presidente del Comité de Ética – UCP

CJRA/ri-a  
406-2021

## Document Information

|                   |                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Analyzed document | UCP_Contabilidadyfinanzas_2021_Tesis_RichardRios_V1.pdf (D115617510) |
| Submitted         | 2021-10-18 17:25:00                                                  |
| Submitted by      | Comisión Antiplagio                                                  |
| Submitter email   | revision.antiplagio@ucp.edu.pe                                       |
| Similarity        | 6%                                                                   |
| Analysis address  | revision.antiplagio.ucp@analysis.urkund.com                          |

## Sources included in the report

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| SA | <b>07.02.19. Vilchez tesisVA (2) (1).pdf</b><br>Document 07.02.19. Vilchez tesisVA (2) (1).pdf (D50367976)                                                                                                                                                                   |    | 2 |
| SA | <b>Fondo MIVIVIENDA.pdf</b><br>Document Fondo MIVIVIENDA.pdf (D55841347)                                                                                                                                                                                                     |    | 9 |
| SA | <b>1A_ROMAN_QUISPE_HENRY_ALFREDO_TITULO.2018.docx</b><br>Document 1A_ROMAN_QUISPE_HENRY_ALFREDO_TITULO.2018.docx (D40521189)                                                                                                                                                 |    | 2 |
| SA | <b>LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SU INCIDENCIA EN LA ECONOMÍA DE LA CIUDAD METROPOLI TANO CUSCO PERÍODO 2010 - 2016.docx</b><br>Document LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SU INCIDENCIA EN LA ECONOMÍA DE LA CIUDAD METROPOLI TANO CUSCO PERÍODO 2010 - 2016.docx (D56750379) |  | 3 |
| SA | <b>75.Cunia Pérez, Luis Ernesto_.pdf</b><br>Document 75.Cunia Pérez, Luis Ernesto_.pdf (D47867664)                                                                                                                                                                           |  | 1 |
| SA | <b>1A_POLO_CERNA_DORA_ALEJANDRINA_DOCTORADO_2020.docx</b><br>Document 1A_POLO_CERNA_DORA_ALEJANDRINA_DOCTORADO_2020.docx (D62842944)                                                                                                                                         |  | 1 |
| SA | <b>APP-Ejercicios 1-4.docx</b><br>Document APP-Ejercicios 1-4.docx (D107753283)                                                                                                                                                                                              |  | 2 |

## ÍNDICE DE CONTENIDO

|                                                                        | Página |
|------------------------------------------------------------------------|--------|
| Dedicatoria.....                                                       | II     |
| Agradecimiento.....                                                    | III    |
| Acta de sustentación .....                                             | IV     |
| Antiplagio .....                                                       | V      |
| Índice de contenido .....                                              | VII    |
| Índice de tablas... ..                                                 | IX     |
| Índice de figuras... ..                                                | X      |
| Índice de gráficos... ..                                               | XI     |
| Resumen.....                                                           | 01     |
| Abstract .....                                                         | 02     |
| <b>CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO</b>                                       |        |
| 1.1 Antecedentes del estudio... ..                                     | 03     |
| 1.2 Bases teóricas... ..                                               | 06     |
| 1.2.1 El mercado del transporte aéreo .....                            | 06     |
| 1.2.2 Territorios aislados de la Amazonía .....                        | 09     |
| 1.2.3 La contabilidad de las edificaciones... ..                       | 15     |
| <b>CAPÍTULO III: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>                        |        |
| 2.1 Descripción del problema... ..                                     | 17     |
| 2.2 Formulación del problema.....                                      | 20     |
| 2.3 Objetivos de investigación .....                                   | 20     |
| 2.3.1 Objetivo general.....                                            | 20     |
| 2.3.2 Objetivos específicos .....                                      | 20     |
| 2.4 Hipótesis... ..                                                    | 21     |
| 2.4.1 Hipótesis general... ..                                          | 21     |
| 2.4.2 Hipótesis específica.....                                        | 21     |
| 2.5 Variables .....                                                    | 21     |
| <b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA</b>                                       |        |
| 3.1 Tipo y diseño .....                                                | 22     |
| 3.2 Población y muestra .....                                          | 22     |
| 3.2.1. Población.....                                                  | 22     |
| 3.2.2. Muestra .....                                                   | 23     |
| 3.3 Técnica, instrumento y procedimiento de recolección de datos ..... | 23     |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4 Procedimiento y análisis de datos .....                  | 24        |
| <b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN</b>           |           |
| 4.1 Sobre las necesidades de vivienda.....                   | 22        |
| 4.2 Sobre las oportunidades de inversión .....               | 25        |
| <b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> |           |
| 5.1 Discusión .....                                          | 37        |
| 5.2 Conclusiones .....                                       | 38        |
| 5.3 Recomendaciones .....                                    | 39        |
| <b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>                      | <b>40</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>                                          | <b>42</b> |
| 1 Instrumento de recolección de datos .....                  | 42        |



## ÍNDICE DE TABLAS

### Página

Tabla 1. Población mundial, participación y tasas de crecimiento años

2017 y 2018 ..... 17

Tabla 2. Población comparativa, Perú y Región Loreto, tasa de crecimiento

Periodos 2007 y 2019.....18

Tabla 3. Poblacion de Iquitos, tasa de crecimiento periodo 2007 y 2019 .....19

## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                             | <b>Página</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Figura 1. La vivienda como un derecho de las personas.....  | 6             |
| Figura 2. Enfoques de estudio de la vivienda .....          | 7             |
| Figura 3. Objetivos y políticas para la vivienda, Perú..... | 10            |
| Figura 4. Líneas de acción del fondo Mivivienda S.A.....    | 11            |

Gráfico 1. Participación poblacional, distritos que forman la ciudad de

Iquitos, 2019 ..... 19

## **RESUMEN**

La vivienda familiar como oportunidad de inversión, ciudad de Iquitos,  
periodo 2021

Richard Carlos Ríos Aricari

El objetivo de la investigación fue Identificar las necesidades de viviendas familiares y las oportunidades de inversión en ellas. La metodología fue de diseño descriptivo, con una población formada por los habitantes de la ciudad y una muestra de 384 viviendas.

Los resultados señalan preferencia por localización de la vivienda a adquirir, 46.81% prefieren vivir en un área semi urbana; el 40.78% prefiere vivir en el centro de la ciudad explicando estar más cerca de su centro de trabajo y tener acceso a todos los servicios públicos.

Referente a la preferencia por el tamaño de lote para su vivienda, 40.78% tienen preferencias por viviendas de 100 a 120 metros cuadrados, debido a que el costo para la construcción será menos, pero con posibilidades de construir un segundo piso más adelante.

Palabras claves: necesidades de viviendas, oportunidades inversión.

## **ABSTRACT**

Family housing as an investment opportunity, city of Iquitos, period 2021

Richard Carlos Ríos Aricari

The objective of the research was to identify the needs of family homes and investment opportunities in them. The methodology was descriptive in design, with a population formed by the inhabitants of the city and a sample of 384 homes.

The results indicate preference for the location of the house to be acquired, 46.81% prefer to live in a semi-urban area; 40.78% prefer to live in the city center explaining being closer to their workplace and having access to all public services.

Regarding the preference for the lot size for their home, 40.78% have preferences for homes of 100 to 120 square meters, because the cost for construction will be less, but with possibilities of building a second floor later.

Keywords: housing needs, investment opportunities.

## CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

### 1.1 Antecedentes del estudio.

**Díaz Morales** (2018), en su tesis *Incidencia de la mano de obra en el costo de la construcción de módulos de viviendas programa Techo Propio – empresa Tegecon Andina SAC*, tuvo como objetivos: identificar el costo de la mano de obra en construcción de módulo de vivienda; definir la incidencia de la mano de obra en su costo de acuerdo a la tabla salarial de construcción civil; elaborar una alternativa de costo de mano de obra menor.

Su metodología fue descriptiva y no experimental; con una población de una empresa, y la muestra una obra. Aplicó observación de hechos de construcción y revisión documentaria

Concluye que, respecto a las normas establecidas por CAPECO y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú, la empresa no cumple con ella. Se presupuestó S/. 2'804,500 para jornales para construir 250 módulos, y al 52% de avance físico se gastó el 70% del presupuesto.

Agrega que, elaboró una propuesta con el método Lean Construction, y el jornal semanal para operario asciende a S/. 685.72, y para peón S/. 515.04. Esta propuesta reduce el costo presupuestado para mano de obra en S/. 2,007.757.

Finalmente, que sobre el tiempo de ejecución de los 250 módulos con el método actual se ejecutaría en 600 semanas y con la aplicación de la propuesta de mejora de rendimiento se ejecutaría en 450 semanas, y permitiría alcanzar la meta establecida en el cronograma de obra.

**Vargas Rodríguez y Córdova Pérez** (2018), en su tesis *Factibilidad de un proyecto inmobiliario de uso mixto de viviendas y locales comerciales, Edificio El Bosque, en Santa Beatriz*, tuvieron como objetivo determinar la rentabilidad de una inversión en el sector inmobiliario.

Su metodología fue de diseño descriptivo, utilizando el esquema de proyecto de negocio, con estudios de mercado, ingeniería, económica y financiera, tomando información histórica y hechos actuales.

Concluyen que, el Perú debería regresar a su fase expansiva del ciclo económico, aprovechando los factores externos, mediante la aplicación de políticas de Estado que alienten la inversión y el gasto interno.

Agregan que, el Edificio “El Bosque” está conformado por dos sectores, uno de uso público y otro de uso privado. El uso público, comprende dos locales comerciales en el primer nivel y acceso directo desde la calle. El sector privado, abarca 139 departamentos (uno, dos y tres dormitorios), con áreas desde 34.95 m<sup>2</sup> hasta 74.92 m<sup>2</sup>. La inversión total es S/. 44'951,027.63, con aporte propio de 24%, preventas y ventas el 65% y de banco un 11%.

Finalmente, del flujo de caja económico se tiene una TIRM, 11.8%, y un VAN de S/. 1'560,638. Del flujo de caja financiero tiene una TIRM, 12.43%, y un VAN de S/. 14,508.

**Meza Parra** (2016), en su tesis *La vivienda social en el Perú Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”*, tuvo como objetivo: estudiar el crecimiento económico y la desigualdad de oportunidades, la cual derivó en migraciones internas, crecimiento urbano y déficit habitacional; definir el concepto de vivienda social en políticas y programas.

La metodología fue de diseño descriptivo, basada en el estudio de leyes y análisis del programa de vivienda social.

Concluye que, la vivienda social busca acercar a la población con pocos recursos económicos a la obtención de una propiedad. El ahorro se da en el largo plazo de la vida familiar. La vivienda nueva o el mejoramiento de ella, debe comprender sistemas con ahorro de energía, reducción de consumo de agua, reciclaje de aguas residuales, etc. Otro presupuesto a reducir para la familia es la inversión en obras de reforma de la vivienda a futuro, por necesidades de variaciones en su conformación y estilo de vida.

Agrega que, los proyectos estudiados tienen tendencia por el diseño de vivienda unifamiliar con crecimiento horizontal. Es necesario estimular la construcción en altura, buscando ahorrar gastos de habilitación urbana, como tendido de red de servicio básico, generando ahorro de suelo urbano.

Finalmente señala que, el Programa “Techo Propio” no trata la inclusión y mixtura social; aunque, no tiene obligaciones sobre ello, debe promover proyectos de habilitación urbana en las periferias de las ciudades, con vivienda social y vivienda libre. También, inversión privada en proyectos de viviendas de interés social dentro de la ciudad. Este programa debe realizar talleres cívicos que eduquen a la población con respecto al cuidado de sus barrios – reciclaje, cuidado de los espacios públicos, ahorro de agua, etc. - y a la buena convivencia entre vecinos.

**Alvarado Fernández (2010)**, en su tesis *Desarrollo de un proyecto inmobiliario a nivel de factibilidad - Edificio de Departamentos en el distrito de Surco*, tuvo como objetivo utilizar el conocimiento académico y práctico para desarrollar un proyecto inmobiliario.

Su metodología fue de diseño descriptivo, y comprendió el uso del esquema de un proyecto de negocio inmobiliario, con información histórica y de hechos actuales.

Concluye que, en el 2009 la economía peruana se vio afectada por la crisis mundial del 2008; en sectores como manufactura, pesca y comercio. El sector construcción logro crecer 5%, generado por la inversión del Estado en infraestructura, saneamiento y programa de vivienda de interés social, señalado en el Plan Anticrisis, lo que aumentó el consumo. A ello apoyó la reducción de la tasa de interés del crédito hipotecario.

Finalmente, que el proyecto en el distrito de Surco, dirigida a la clase medio alta, ofrecerá viviendas con área mínima de 80m<sup>2</sup>, tres dormitorios, tres baños, zona de servicio, jardín, patio o terraza en el primer y último piso. El precio promedio por m<sup>2</sup> techado es US\$ 940. La rentabilidad del proyecto sobre las ventas es 12% y la rentabilidad sobre la inversión, 45%.



## 1.2 Bases teóricas.

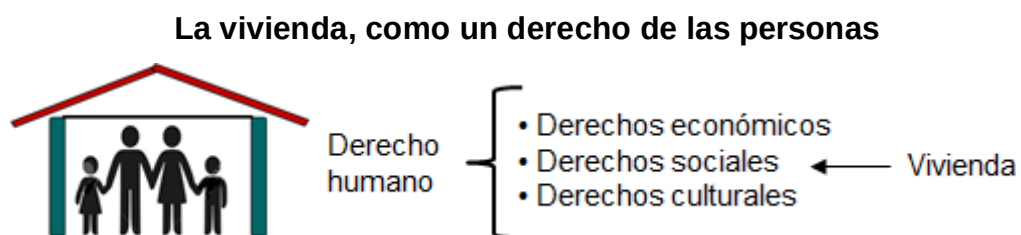
### 1.2.1 El mercado de la vivienda.

Entre las necesidades que sienten las personas se encuentra la de morar, habitar, en una vivienda. Por ser algo fundamental en la existencia, esta necesidad se ha convertido en un derecho humano.

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (art. 25, inc. 1, **Declaración Universal de Derechos Humanos**).

El tema de vivienda se ha convertido en derecho social, y hoy forma parte de las políticas públicas que ejecutan los gobiernos, en sus niveles nacional, regional y local.

Figura 1



Los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (art. 11, **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, vigente desde 1976)

Para asegurar este derecho, se ha incorporado en la jerarquía jurídica de los Estados, desde la Constitución Política hasta las normas operativas, como el proceso de compra - venta.

En Perú, es un derecho de la familia contar con una vivienda decorosa (art. 10, Constitución Política del Perú, 1979). En la actualidad, se ha borrado este derecho social, y quedó como derecho a la propiedad (art. 2, inc. 16, Constitución Política del Perú, 1993)

En Chile, de igual manera, está como derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales (art. 18, Constitución Política de Chile 2009). Al 2019, se está discutiendo la importancia de este derecho social y su incorporación a la Constitución.

En Colombia, todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda (art. 51, Constitución Política de Colombia, 2011).

El concepto de vivienda se define desde diversos enfoques, y han creado políticas públicas y normatividad. Y sobre ellos se han realizado estudios para identificar problemas y oportunidades.



Desde el enfoque de edificación, este comprende el ambiente físico y los servicios básicos, como agua, desagüe, energía eléctrica, Internet.

La vivienda es definida como la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una

o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda (definiciones, D.S. 011-2006-Vivienda, **Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones**).

Al lugar físico de la vivienda, se agrega el entorno inmediato, como jardín y huerta; el entorno de acceso, como veredas y calles; y el entorno comunitario, donde interactúa con individuos identificados como vecinos. Estos son factores que agregan valor o también puede hacerlo perder, por ejemplo, un vecindario de alta inseguridad ciudadana reducirá el valor de venta de los terrenos o viviendas.

Desde el enfoque de salud, la vivienda debe ofrecer buenas condiciones ambientales. También, el comportamiento de sus ocupantes impactará en la salud de ellos.

La vivienda es el espacio físico donde los seres humanos transcurren gran parte de su vida; reponen sus fuerzas y donde se dan actividades y momentos importantes que estrechan relaciones afectivas, y fortalecen el núcleo familiar. Por su influencia en la salud de las personas, la vivienda debe brindar seguridad, ofrecer intimidad, descanso y bienestar, en función de las condiciones del medio ambiente y de la conducta que asumen sus ocupantes (**Organización Panamericana de Salud – OPS, 2009**)

Para alcanzar altos niveles de habitat y salud, en el entorno mundial se ha definido como un Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) los servicios básicos para las viviendas.

ODS 6: Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.

Meta 6.1 De aquí a 2030, lograr el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todos

Meta 6.2 De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire

libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad

Se han definido condiciones fundamentales para lograr una vivienda saludable: tenencia y ubicación seguras, estructura adecuada, espacios suficientes, acceso a los servicios básicos, muebles y utensilios domésticos y bienes de consumo seguros, entorno adecuado y uso adecuado de la vivienda.

### **1.2.2 La inversión en viviendas.**

La inversión para construir vivienda o adquirir una vivienda hecha puede financiarse con recursos públicos y/o recursos privados. En ambos casos, ha sido preocupación de los gobiernos en Perú, expresarlo en leyes para crear programas de inversión y destinar los recursos de presupuesto público.

La Ley 10722 crea y establece los estatutos de la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV). La inversión realizada por ella se puede observar en obras de viviendas, y el principal ejemplo de su promoción es la Unidad Vecinal 3, ubicada en la Av. Colonial, Lima.

Más tarde, con Decreto Ley 14241 se crea el Banco de la Vivienda del Perú. Este organismo se encargó de financiar la ejecución de programas para subsanar la escasez de viviendas, con recursos del sector privado para complementar los proyectos de inversión del Estado.

En el año 1963, con Decreto Ley 14390, se crea la Junta Nacional de Vivienda (JNV) reemplazando a la CNV y al Instituto de la Vivienda. Esta entidad se encargó de realizar investigación, planificación y ejecución de planes de vivienda de interés social, conforme a lo planteado en la política de vivienda del Estado vigente en esa época.

Años más tarde, con Decreto Ley 22591, se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) como parte del Banco de la Vivienda del Perú, a fin de satisfacer la necesidad de vivienda de los trabajadores en función de sus ingresos y del grado de desarrollo económico del país. Entre sus resultados se tienen proyectos en Lima, como las Torres de San Borja, Precusores, Marbella, Limatambo, Pachacámac, la Ciudad Satélite de Santa Rosa, y el proyecto Carlos Cueto Fernandini.

En el año 2002, se establecieron las políticas de Estado del Acuerdo Nacional, operacionalizada en 4 grandes objetivos y sus respectivas políticas generales. El objetivo 3 y la política 21, han llevado a elaborar el Plan Nacional de Infraestructura.

**Figura 3**  
**Objetivos y políticas para la vivienda, Perú**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <p>01 = Fortalecer la democracia y el estado de derecho</p> <p>02 = Desarrollar el país con equidad y justicia social</p> <p>03 = Promover la competitividad</p> <p>04 = Afirmar un Estado eficiente, transparente y descentralizado al servicio del ciudadano</p> | <p>Política 21: desarrollo en infraestructura y vivienda</p> | <p>Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

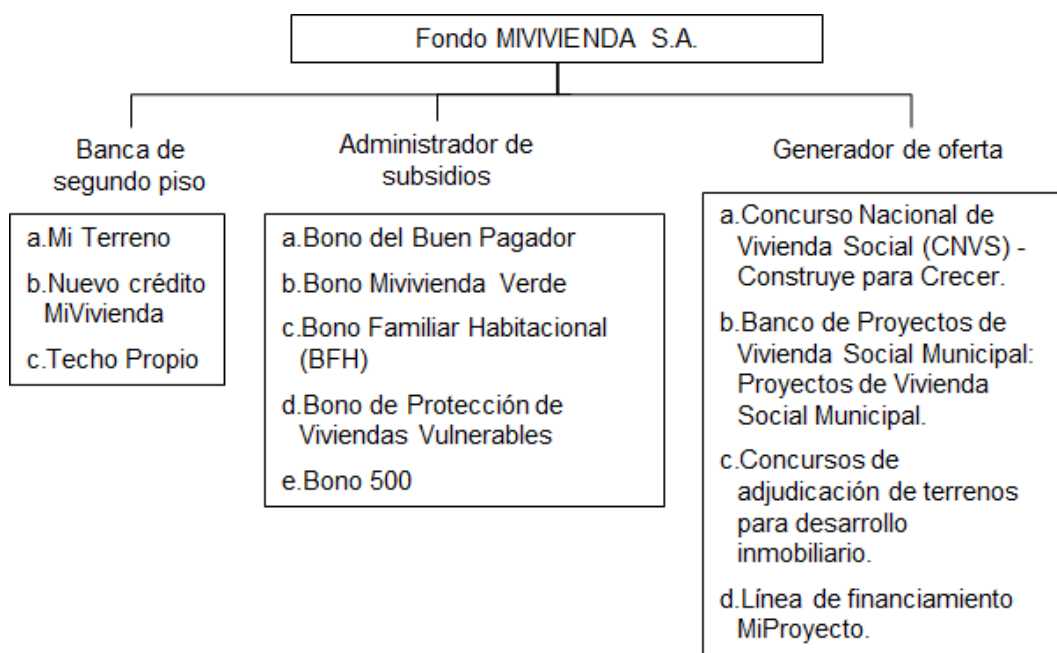
| QUÉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CÓMO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | INSTRUMENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan nacional de infraestructura identificando ejes de integración y crecimiento.</li> <li>Obras de servicio social, especialmente en infraestructura de salud, saneamiento, riego y drenaje.</li> <li>Corredores turísticos y bienes de exportación.</li> <li>Apoyar a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador.</li> <li>Mejorar la calidad de las viviendas auto-construidas.</li> <li>Fomentar el uso de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas.</li> <li>Fomentar la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción.</li> <li>Edificar infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.</li> <li>Fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal.</li> </ul> |

Fuente: Acuerdo Nacional.

En el año 1998, con Ley 26912, se crea el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA), adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Obedecía a un cambio en la idea del modo de participación del Estado en los proyectos de vivienda social, quedando solo para dar facilidades de financiamiento, mas no para construir proyectos, acción que quedaría para las organizaciones privadas. En el año 2006, con Ley 28579, se convirtió en Sociedad Anónima. Todo esto generó importante protagonismo de este fondo en la ejecución de programas de vivienda social desde comienzos del año 2000.

**Figura 4**

**Líneas de acción del Fondo MIVIVIENDA S.A.**



Fuente: Memoria Institucional 2018, Fondo MIVIVIENDA

Este Fondo articula con las entidades financieras a través de un fideicomiso con COFIDE (Corporación Financiera de Desarrollo), desde 1999, por el cual este último recibe los recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor: Mi Terreno. Nuevo crédito MiVivienda, Techo Propio.

Como administrador de los recursos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brinda los siguientes bonos:

- a. Bono del Buen Pagador (BBP) como atributo del Nuevo Crédito Mivivienda, que permite disminuir el costo del financiamiento e incrementar la cuota inicial.
- b. Bono Mivivienda Verde (BMV) como complemento de la cuota inicial a una tasa de interés preferencial.
- c. Bono Familiar Habitacional (BFH) a familias de bajos recursos para la compra, construcción o mejoramiento de una vivienda.
- d. Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a familias de bajos recursos cuyas viviendas son altamente vulnerables a los riesgos sísmicos.
- e. Bono 500 a las familias cuyas viviendas fueron afectadas por el Fenómeno de El Niño Costero ocurrido el año 2017.

Como parte del objetivo social, y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo promueve las siguientes actividades:

- a. Concurso Nacional de Vivienda Social (CNVS) - Construye para Crecer y Banco de Proyectos de Vivienda Social Municipal: concurso organizado conjuntamente con el MVCS para generar expedientes de prototipos de vivienda social que se convierten en proyectos.
- b. Concursos de adjudicación de terrenos para desarrollo inmobiliario: proceso convocado por el Fondo para la adjudicación de un terreno con la finalidad de ejecutar un proyecto de vivienda social a través de inversión privada.
- c. Línea de financiamiento MiProyecto: préstamos canalizados a través de las IFI para constructores/ promotores para ejecutar proyectos inmobiliarios en el marco de la vivienda social.

A la fecha de constitución del Fondo MIVIVIENDA el déficit cuantitativo de viviendas en el Perú era de 223.000 unidades y el déficit cualitativo de 3.245.000 viviendas. Es así que se enfrentó a un reto inicial

de subsanar el déficit total de 3.468.000 viviendas (Fondo MIVIVIENDA S.A., s.a.). Si bien en el periodo 2011-2015 se logró otorgar vivienda a 200.000 hogares, esto no es suficiente para resolver el problema del déficit habitacional, más aún si se considera un incremento al mismo de 95.000 nuevos hogares anuales.

Corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados (art. 4, Ley 30156, Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento).

Promueve, desarrolla, contribuye y norma los procesos de construcción progresiva de viviendas, en el ámbito urbano y rural, de manera coordinada, articulada y cooperantes con los gobiernos regionales y locales (art. 98.6, Ley 30156).

En el año 2020 se han dado medidas excepcionales que faciliten a las familias acceder al otorgamiento del Bono Familiar Habitacional en el marco del Programa Techo Propio para las modalidades de aplicación de Construcción en Sitio Propio y Adquisición de Vivienda Nueva, con la finalidad de coadyuvar a la obtención de una vivienda a las familias en situación de vulnerabilidad económica por los efectos del COVID-19 (art. 1, Decreto Legislativo 1464, abril 2020, promueve *la reactivación de la economía a través de incentivos dentro de los programas de vivienda*).

El titular del sector, Rodolfo Yáñez, ante la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República (2020), señaló que “en el 2020, se ha establecido otorgar 61,586 Bonos Familiares Habitacionales (50,020 en la modalidad de Construcción en Sitio Propio y 11 566 en la modalidad



de Adquisición de Vivienda Nueva). Además, se prevé conceder 1,574 Bonos de Reforzamiento. Asimismo, por medio del Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR), se prevé construir un total 19,072 sumaq wasi, viviendas bioclimáticas para las zonas altoandinas. Esto arroja un total de 92,732 viviendas de interés social que el MVCS tiene programado promover el presente año. Unas 92,732 familias en Perú serían beneficiadas con programas de vivienda.

La actual emergencia sanitaria en el país ha dejado un total de 1,900 proyectos de vivienda paralizados, lo que compromete un valor de más de S/ 10,000 millones, señalaron representantes del sector inmobiliario y de construcción.

Marco de Rio, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), señaló que estos proyectos están desplegados a nivel nacional y concentrados en vivienda social y en programas de Techo Propio.

Por su parte, Juan Carlos Tassara, presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), considera que estos proyectos comprenden unas 36,000 unidades.

Asimismo, en el marco de la conferencia virtual “Reactivación del sector construcción”, Humberto Martinez, presidente del Consejo Directivo de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), precisó que la mitad de estos proyectos se encuentran en Lima, mientras que la otra parte se ubica en provincias.

A nivel mundial, se ha establecido el 5 de octubre como el día para celebrar el Día Mundial del Hábitat, como un momento de reflexión sobre las condiciones que deben alcanzar las ciudades y sobre el derecho básico de todos a una vivienda adecuada.

### **1.2.3 La contabilidad de las edificaciones.**

En abril de 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) adoptó la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16): Propiedades, Planta y Equipo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

La NIC 11 tiene por objetivo prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción.

Debido a la naturaleza propia de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción, la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo caen, normalmente, en diferentes periodos contables.

Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Un contrato de precio fijo. Es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

Contrato de margen sobre el costo. Es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de tales contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

### **1.3 Definición de términos básicos**

- a. **Necesidades de viviendas.** Un significativo número de familias habita en viviendas que presentan factores de riesgos para su salud tales como: la ubicación en zonas inseguras, sin infraestructura de servicios públicos, sin acceso al agua potable, con deficiente eliminación de excretas y residuos sólidos; y donde el hacinamiento y

los problemas sociales son cosas de todos los días. Viviendas de este tipo no protegen la salud de sus ocupantes y propician enfermedades (Organización Panamericana de la Salud, 2009).

- b. Oportunidades de inversión.** La Organización Panamericana de la Salud, OPS/OMS, promueve la estrategia de vivienda y entorno saludable como una estrategia de acción ambiental encaminada a mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan viviendas insalubres e inseguras. La estrategia parte del reconocimiento de que todo ser humano requiere de un ambiente digno para crecer física, mental y emocionalmente, siendo la vivienda el espacio vital para su bienestar (Organización Panamericana de la Salud, 2009).

## CAPÍTULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 2.1 Descripción del problema.

Las poblaciones en el mundo están organizadas por grandes regiones. Bajo este concepto de observar por regiones, la más grande es el Asia, con el 59.8% del total mundial. América Latina y el Caribe (ALC) representa el 8,4%.

Las poblaciones en el contexto mundial, muestran tendencias crecientes. Europa presenta tasa de crecimiento significativamente baja, 0.13%. Mientras que ALC tiene una tasa de crecimiento, 0.94%, menor que el promedio mundial, 1.10%.

Estas poblaciones necesitan morar, o habitar, en una vivienda, la que debe tener características que generen satisfacción de las necesidades básicas, como habitar y crear una buena salud en las personas. Con una población creciente, también es creciente la demanda de viviendas.

**Tabla 1**

**Población mundial, participación y tasa de crecimiento, periodo 2017- 2019**  
**(Millones de personas)**

| Región            | 2017    | 2019    | Participación | Tasa crecimiento periodo |
|-------------------|---------|---------|---------------|--------------------------|
| África            | 1 244,2 | 1 275,9 | 16.7%         | 2.55%                    |
| Asia              | 4 519,0 | 4 560,7 | 59.8%         | 0.92%                    |
| ALC               | 636,2   | 642,2   | 8.4%          | 0.94%                    |
| América del Norte | 361,9   | 364,3   | 4.8%          | 0.65%                    |
| Europa            | 745,4   | 746,4   | 9.8%          | 0.13%                    |
| Oceanía           | 41,0    | 41,6    | 0.5%          | 1.38%                    |
| Total             | 7 547,7 | 7 631,1 | 100.0%        | 1.10%                    |

Fuente: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2019). *World Population Prospects: The 2019*

Respecto a ALC, hay problemas en las viviendas existentes, como la situación precaria de la edificación y el entorno tugurizado de la comunidad en la que se mueven.

Al 2019, se estima que 160 millones de habitantes –el 24.9% de la población de ALC- no disponen de vivienda adecuada. Por otra parte, 128 millones de los habitantes viven en tugurios, lo que representa el 32% de la población urbana (CEPAL, 2019).

A los problemas de la edificación de la vivienda se agrega el problema de contaminación del aire en medios externos y que luego llega a la vivienda urbana. También hay contaminación en los interiores, generado por la humedad, los compuestos orgánicos volátiles, el ruido, los residuos sólidos, la falta de higiene, reducidas condiciones sanitarias. También, es un problema grande el hacinamiento, muchas personas viviendo en viviendas pequeñas.

Respecto a Perú, este tiene una tasa de crecimiento poblacional superior al de ALC. En Perú, esta tasa de crecimiento poblacional en la región Loreto, es superior, 1,201%. Esto muestra un mercado regional creciente para la construcción de viviendas.

**Tabla 2**  
**Población comparativa, Perú y región Loreto, tasa de crecimiento, periodos 2007 y 2019**

|               | Población al 2,007 (a) | Tasa anual promedio de crecimiento poblacional | Población al 2019 (p) |
|---------------|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Perú          | 28,481,901             | 1.126%                                         | 32,578,940            |
| Región Loreto | 944,717                | 1.201%                                         | 1,090,199             |

Nota: (a) Población censada, INEI.

(b) Proyectada, trabajando con la tasa de crecimiento poblacional

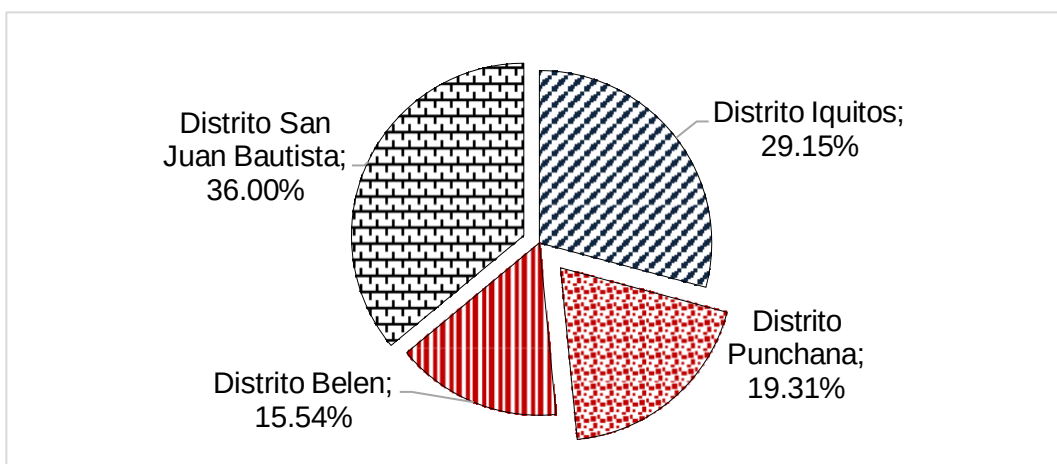
**Tabla 3**  
**Población ciudad de Iquitos, tasa de crecimiento, periodos 2007 y 2019**

| Distritos que conforman la ciudad | Población al 2,007 (a) | Tasa anual promedio de crecimiento poblacional | Población al 2019 (p) |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Distrito Iquitos                  | 169,599                | -1.484%                                        | 141,750               |
| Distrito Punchana                 | 80,820                 | 1.512%                                         | 96,765                |
| Distrito Belén                    | 73,015                 | 0.450%                                         | 77,056                |
| Distrito San Juan Bautista        | 106,834                | 4.736%                                         | 186,150               |
| Población ciudad Iquitos          | 430,268                | 1.164%                                         | 501,722               |

Nota: (a) Población censada, INEI.

(b) Proyectada, trabajando con la tasa de crecimiento poblacional

**Gráfico 1**  
**Participación poblacional, distritos que forman la ciudad de Iquitos, 2019**



Nota: (a) Población censada y proyectada, INEI.

## 2.2 Formulación del problema.

El problema descrito se resume en la siguiente interrogante general:

¿Cuál es la demanda de necesidades de viviendas familiares en la ciudad de Iquitos, como oportunidad de inversión, año 2021?

Las interrogantes específicas son las siguientes:

¿Cuáles son las necesidades de viviendas familiares de la población de la ciudad de Iquitos, año 2021?

¿Cuáles son oportunidades de inversión en viviendas familiares de la población de la ciudad de Iquitos, año 2021?

## **2.3 Objetivos de la investigación.**

### **2.3.1 Objetivo general.**

Estudiar la demanda de necesidades de viviendas familiares en la ciudad de Iquitos, como oportunidad de inversión, año 2021.

### **2.3.2. Objetivos específicos.**

- a. Identificar las necesidades de viviendas familiares de la población de la ciudad de Iquitos, año 2021.
- b. Identificar las oportunidades de inversión desde las viviendas familiares de la población de la ciudad de Iquitos, año 2021.

## **2.4 Hipótesis.**

### **2.4.1 Hipótesis general.**

Se observa importante demanda de necesidades de viviendas familiares en la ciudad de Iquitos, como oportunidad de inversión, año 2021.

### **2.4.2 Hipótesis específica.**

Se observan importantes necesidades de viviendas familiares de la población ciudad de Iquitos, año 2021.



Se observan importantes oportunidades de inversión en viviendas familiares de la población ciudad de Iquitos, año 2021.

## 2.5 Variables.

| Variable de estudio  | Indicadores                 | Índices                                                                                                                                                        |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mercado de viviendas | 1. Necesidades de vivienda. | 1.1 Localización<br>1.2 Accesibilidad a servicios públicos<br>1.3 Área del lote, pisos y habitaciones<br>1.4 Material paredes<br>1.5 Atributos de una vivienda |
|                      | 2. Oportunidad de inversión | 2.1 Financiamiento.<br>2.2 Negocios que se mueven.                                                                                                             |

## **CAPÍTULO III: METODOLOGÍA**

### **3.1 Diseño y tipo**

#### **3.1.1 Diseño de la investigación**

Es descriptivo y no experimental (se buscó presentar los hechos tal como ocurren en las actuales condiciones).

#### **3.1.2 Diseño de la investigación**

- a. Por el tiempo en que se capta, es retrospectivo porque se identificaron percepciones sobre una necesidad que está presente en las familias.
- b. Por la intensidad: es transversal, se aplicó el instrumento en un solo momento.
- c. Por comparación de poblaciones: es descriptivo individual, solo en el ámbito de la ciudad de Iquitos.
- d. Por el control del investigador: es un caso, corresponde a un tema social de la ciudad.

### **3.2 Población y muestra.**

#### **3.2.1 Población.**

Se explica por los criterios de inclusión:

**Elemento:** personas que se encuentran en una vivienda

**Alcance:** quienes viven en la ciudad de Iquitos, varios distritos.

**Unidad de muestreo:** la vivienda.

**Unidad de análisis:** persona mayor de 25 años

**Tiempo:** mes de mayo 2021.

### 3.2.2 Muestra.

Considerando que es una población infinita, no se conoce cuantas personas sienten la necesidad de una vivienda se utilizó la siguiente fórmula:

$$n_o = \frac{Z^2 \times P \times Q}{S^2}$$

S = Criterio de tolerancia (error estadístico)

Z = Criterio de confianza (probabilidad). De trabaja con 95% de confianza.

P = Atributo a favor. Se trabaja con 50%

Q = Atributo en contra P + Q = 1 ó 100%

n = 384 viviendas.

### 3.3 Técnica, instrumentos y procedimientos de recolección de datos.

La técnica son las hojas estadísticas de consolidación de información y el cuestionario (ver anexo 1)

**Tabla 4**  
**Matriz de validez de constructo**

| Indicadores                 | Índices                                                                                                                                                        | Cuestionario                                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1. Necesidades de vivienda. | 1.1 Localización<br>1.2 Accesibilidad a servicios públicos<br>1.3 Área del lote, pisos y habitaciones<br>1.4 Material paredes<br>1.5 Atributos de una vivienda | Pregunta 1<br>Pregunta 2<br>Pregunta 3, 4 y 5<br>Pregunta 6<br>Pregunta 7 |
| 2. Oportunidad de inversión | 2.1 Financiamiento.<br>2.2 Negocios que se mueven.                                                                                                             | Pregunta 8 y 9<br>Pregunta 10                                             |

El trabajo de investigación siguió el procedimiento siguiente:

- Se identificaron las instituciones posibles de obtener información.
- Se determinó la veracidad de la información.
- Se organizó la información en tablas y graficas de tendencia.

### **3.4 Procedimientos y análisis de datos.**

La tabulación de la información se realizó mediante cuadros de una sola variable y dos variables, tomados en una serie de tiempos al 2019.

El análisis de la información fue mediante la estadística descriptiva utilizando medidas tales como: promedios, desviación estándar y coeficiente de variación.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1 Sobre las necesidades de vivienda

En la población encuestada, la principal participación lo han tenido los hombres, con el 57.8%, explicado porque estamos en una sociedad donde quien dirige los destinos de la vivienda es el hombre, él trabaja y tiene los ingresos económicos para tomar las decisiones.

A nivel de grupos de edad, las personas mayores de 40 años representaron el 52.6% del total de la población encuestada, explicado porque a esa edad la persona ha alcanzado sus metas económicas y ha realizado sus ahorros para poder tener su vivienda, o ya lo ha hecho.

Cabe señalar que se ha encontrado un segmento pequeño pero importante que toma decisiones en la vida de la vivienda, los menores de 25 años, con el 12.8% de participación en el total de encuestados. Muchos jóvenes se han convertido en el principal sostén de la familia, y están trabajando desde temprana edad.

**Tabla 5**

**Datos demográficos de la población encuestada, sexo y edad**

|                    | Hombre | Mujer | Total  | Personas |
|--------------------|--------|-------|--------|----------|
| Menor de 25 años   | 9.1%   | 3.6%  | 12.8%  | 49       |
| 25 hasta 40 años   | 27.3%  | 7.3%  | 34.6%  | 133      |
| Mayores de 40 años | 21.4%  | 31.3% | 52.6%  | 202      |
| Total              | 57.8%  | 42.2% | 100.0% | 384      |
| Personas           | 222    | 162   | 384    |          |

Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.

En ambos sexos, el interés por adquirir una nueva vivienda es grande, siendo mayor en el caso de los hombres, el 79.7%. Esto se explica porque nos se tiene vivienda propia, se está viviendo en casa alquilada o como agregado, o se desea tener una vivienda de mejores condiciones de vida, pues la anterior es pequeña.

**Tabla 6**  
**Interés de la población en adquirir vivienda, por sexo**

|                  | Hombre | Mujer  | Total  | Personas |
|------------------|--------|--------|--------|----------|
| Si tiene interés | 79.7%  | 64.8%  | 73.4%  | 282      |
| No tiene interés | 20.3%  | 35.2%  | 26.6%  | 102      |
| Total            | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 384      |

Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

En los tres grupos de edades, el interés por adquirir una nueva vivienda es grande, siendo mayor en el caso de los jóvenes menores de 25 años, el 87.8%. Esto se explica porque no tienen vivienda propia, pues están viviendo mayormente como agregado en la casa de los padres.

A medida que pasan los años, se reduce el interés por adquirir una nueva vivienda, explicado porque muchas de las personas mayores ya han construido o comprado una vivienda.

**Tabla 7**  
**Interés de la población en adquirir vivienda, por edad**

|                  | Menor de 25 años | 25 hasta 40 años | Mayor de 40 años | Total  | Personas |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|----------|
| Si tiene interés | 87.8%            | 82.0%            | 64.4%            | 73.4%  | 282      |
| No tiene interés | 12.2%            | 18.0%            | 35.6%            | 26.6%  | 102      |
| Total            | 100.0%           | 100.0%           | 100.0%           | 100.0% | 384      |

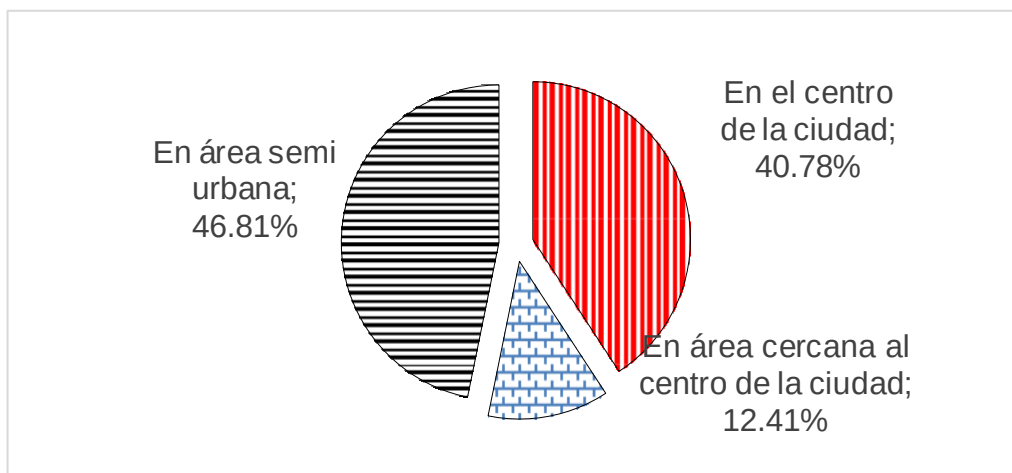
Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

Referente a las personas que respondieron que tienen interés, el 73.4%, un factor importante es la localización de la vivienda.

Un segmento grande la población, el 40.78% señala que desea vivir en el centro de la ciudad, explicado por la cercanía al centro de trabajo y disponer de todos los servicios públicos.

Se ha identificado un segmento grande, el 46.815, que expresa su preferencia por vivir en zona semi urbana, explicado por tener espacios más grandes, lo que se llama tener el jardín y la huerta, y estar alejado de la contaminación del aire y el ruido del tránsito.

**Gráfico 2**  
**Preferencia por localización de la vivienda a adquirir**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

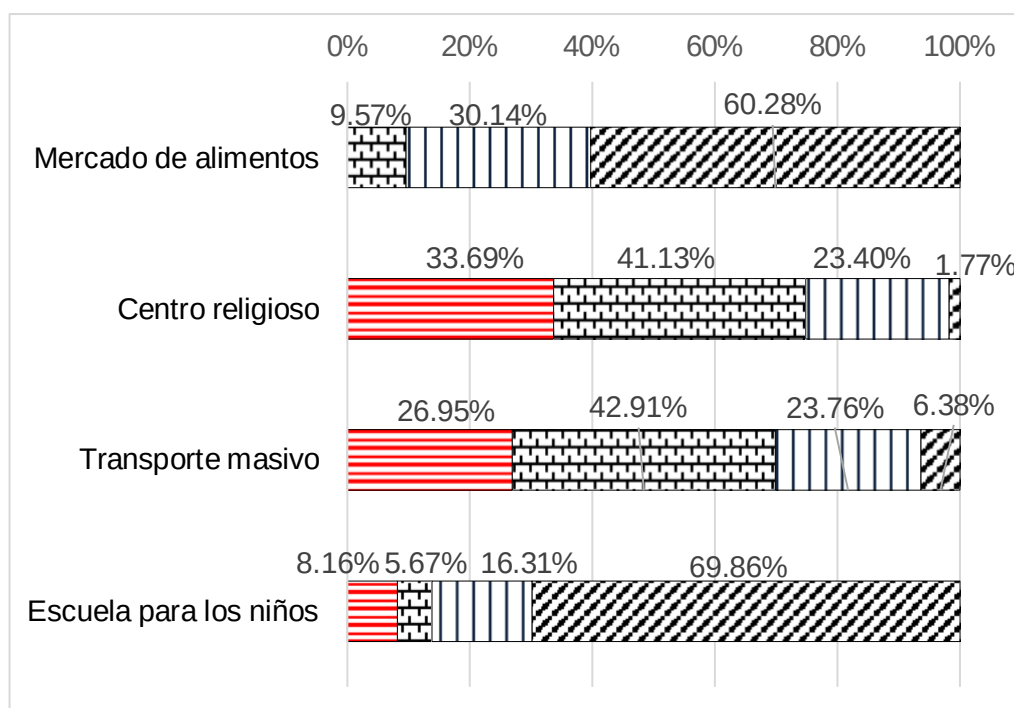
Las personas buscan vivir en un territorio que tenga los servicios públicos, y estos son diversos, como la provisión de los alimentos hasta la escuela para los niños.

El servicio público de mayor importancia es el mercado de compra de los alimentos para su preparación respectiva, o que este elaborado, el 60.28% señala como muy importante este servicio. Cabe señalar que muchas familias hacen estas compras de modo diario.

Otro servicio público de mayor importancia es el acceso a la escuela para los niños, el 69.86% señala como muy importante este servicio. Cabe señalar que las familias tienen buena cantidad de niños que asisten a centros educativos de educación básica primaria y secundaria).

**Gráfico 3**

**Importancia de la accesibilidad a servicios públicos**



**Leyenda**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.

Elaboración: el autor.



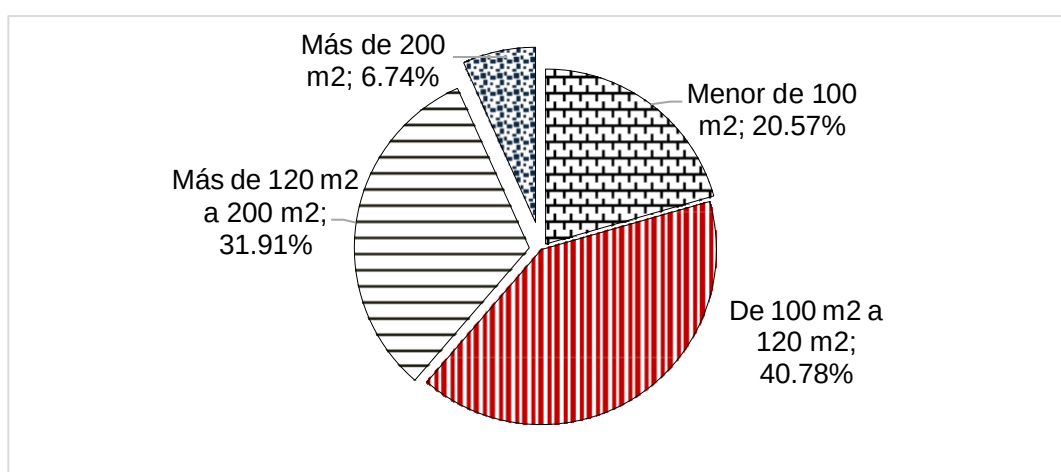
Como se señaló anteriormente la preferencia de vivienda en espacios semi urbanos, hay una alta preferencia por lotes que tengan más de 120 a 200 metros cuadrados, el 31.91% así lo señala. Esto se explica por el interés en tener jardines en la parte delantera de la vivienda, y huerta de árboles y otros en la parte posterior de la vivienda, o construir un garaje para el automóvil.

Otro segmento importante está formado por quienes tienen preferencia por viviendas de 100 a 120 metros cuadrados, el 40.78%, explicado porque este hecho reduciría los costos de adquisición en el presente, pero con la posibilidad de crecer hacia arriba, un segundo piso, en el futuro.

Hay un segmento importante formado por quienes tienen preferencia por viviendas menores de 100 metros cuadrados, explicado porque ellos se pueden encontrar en la zona céntrica de la ciudad y los costos también serán menores.

**Gráfico 4**

**Preferencia por el tamaño del lote para su vivienda**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

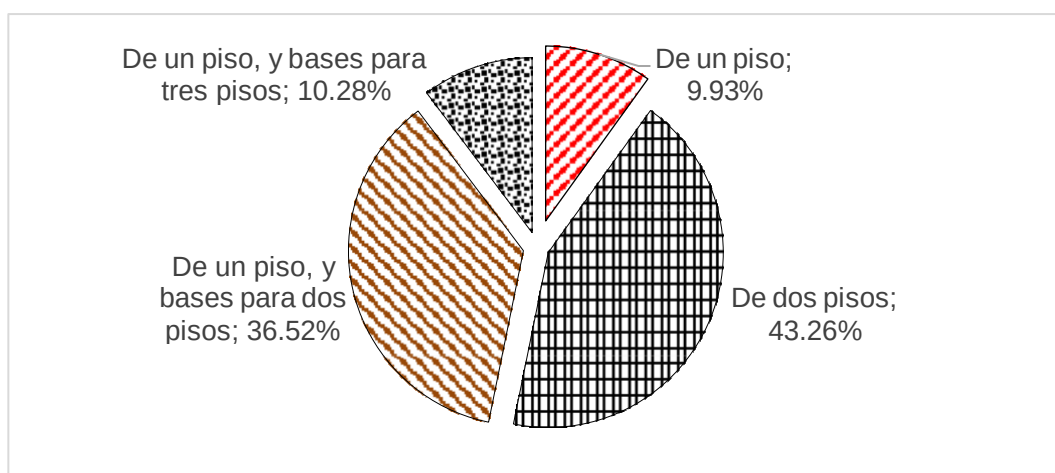
A medida que pasan los años, las personas van formando familias y ellas van creciendo en cantidad de hijos y ello exige mayores dimensiones de las viviendas. Este crecimiento puede ocurrir de modo horizontal, usar los espacios destinados a la huerta, o construir un segundo piso, para lo cual se requiere que desde el inicio del proceso constructivo la vivienda tenga columnas para el segundo o tres pisos.

Un importante porcentaje de los encuestados señala que requiere que la vivienda tenga una estructura para dos pisos, el 36.52%, y bases para tres pisos, el 10.28%.

Se ha determinado que hay un segmento poblacional que requiere tener una vivienda de dos pisos, el 43.26%, por cuanto la familia ya es numerosa desde ahora. Esto se explica porque quiere tener una vivienda donde los dos pisos sean de su pertenencia y evitar tener vecinos con generación de alto ruido en el segundo piso, experiencia ya ocurrida en la ciudad como es la Urbanización Juan Pablo.

**Gráfico 5**

**Preferencia por la cantidad de pisos para su vivienda**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

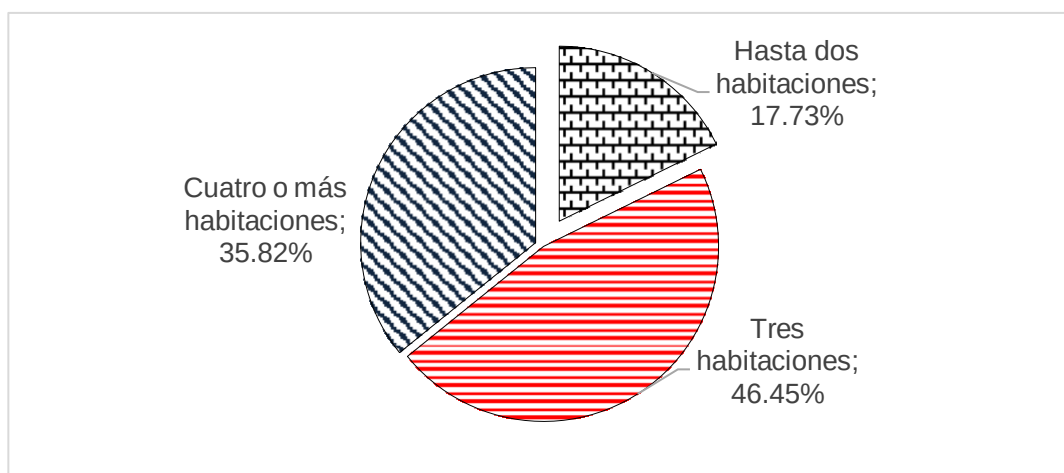
La cantidad de habitaciones que debe tener una vivienda está estrechamente relacionada con la dimensión del terreno en la que se ha construido.

Un alto porcentaje de la población, el 46.45%, expresa que la vivienda que tendría interés en adquirir debe tener tres habitaciones, explicado por la cantidad de hijos que tendría la familia en el futuro, mínimo un varón y una mujer.

Un importante porcentaje de la población, el 35.82%, expresa que la vivienda con interés a adquirir debe tener cuatro o más habitaciones, explicado por la gran cantidad de hijos que ya tiene la familia, y muchos de ellos ya son adolescentes y buscan cada uno su propio espacio.

**Gráfico 6**

**Preferencia por la cantidad de habitaciones de la vivienda**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

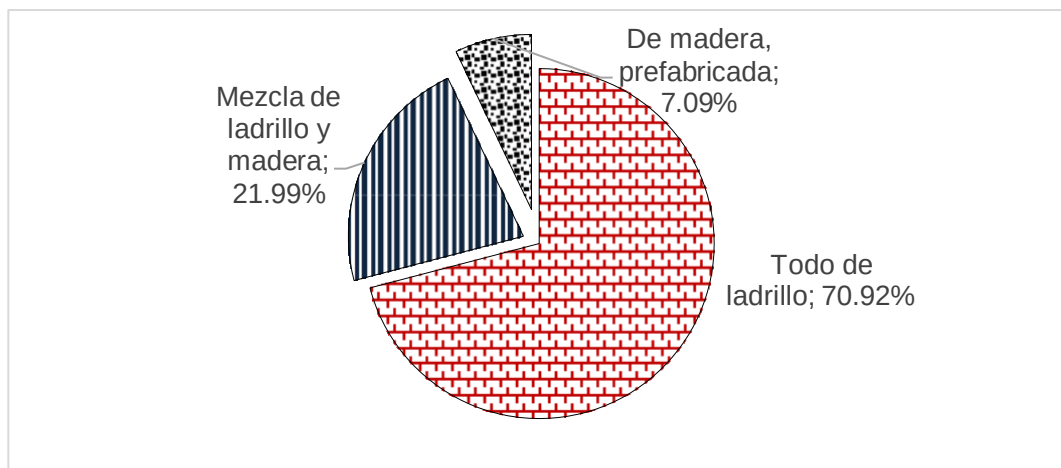
En la mente de las personas domina la idea de tener una vivienda con estructura que perdure en el tiempo, y ello se relaciona con el material ladrillo de construcción.

Un alto porcentaje de la población, el 70.92%, señala que tiene preferencia por una vivienda construida con ladrillos, tanto en la parte externa como en la parte interna.

Ya se observa un importante porcentaje de la población, el 21.99%, que desea conjugar el material ladrillo con la madera en el proceso constructivo, explicado por la posibilidad de lograr acabados artísticos en la madera.

**Gráfico 7**

**Preferencia por el tipo de material para las paredes de la vivienda**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.

Elaboración: el autor.

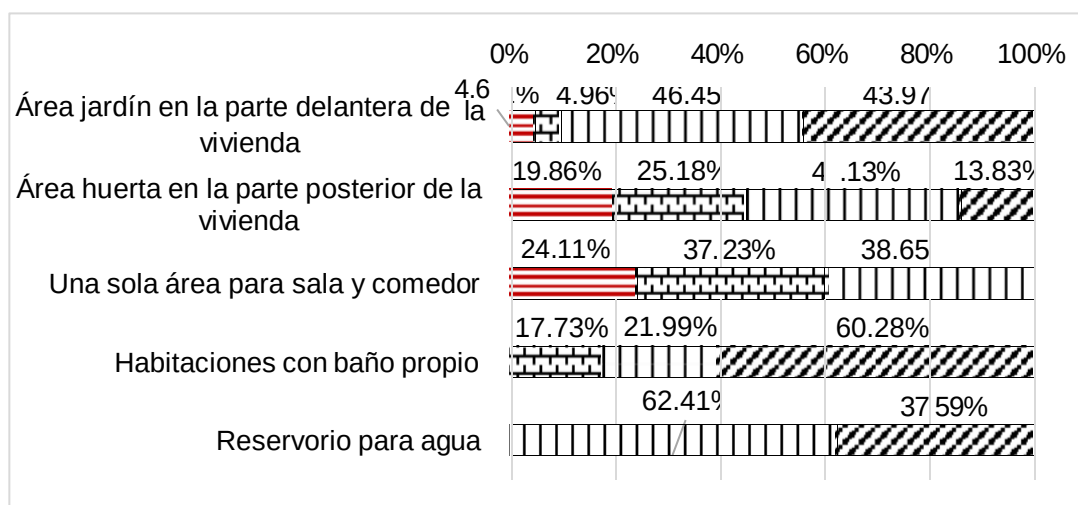
Diversos atributos que debe rodear a la vivienda tienen alta importancia para la población.

Hay un gran valor para tener jardín en la parte delantera, le otorgan importancia y mucha importancia, el 46.45% y el 43.97%, respectivamente así lo señalan.

Respecto a la tenencia de un espacio para huerta, se reduce el grado de preferencia, le otorgan importancia y mucha importancia, el 41.13% y el 13.83%, respectivamente así lo señalan.

**Gráfico 8**

**Importancia de los atributos que valora de la vivienda**



Leyenda



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.

Elaboración: el autor.

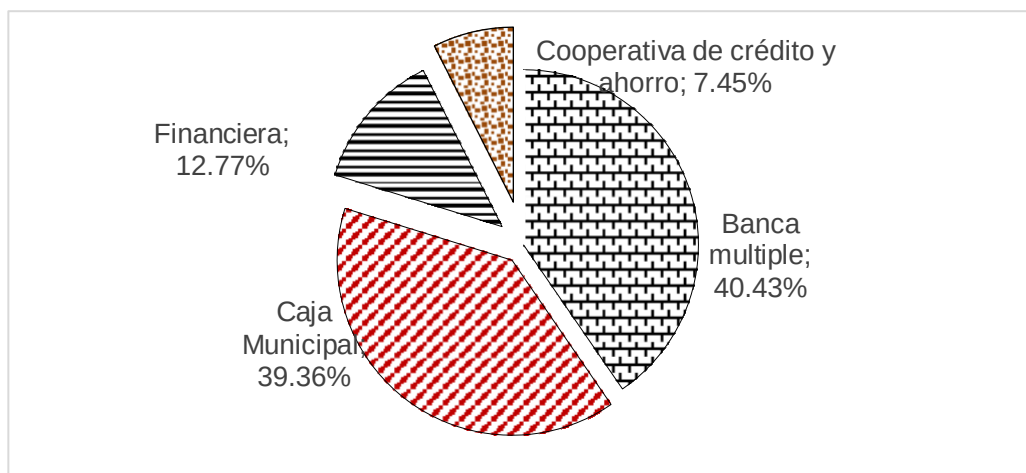
## 4.2 Sobre las oportunidades de inversión

Hay dos instituciones que son preferidas por la población para financiar la compra de su vivienda, la banca múltiple y la caja municipal, el 40.43% y el 30.36% así lo señalan.

En la primera, banca múltiple, la persona tiene sus ahorros o recibe transferencia de sus remuneraciones, mientras que, en la segunda, la caja municipal, tiene sus ahorros originados por la CTS, por la alta tasa de interés que percibe. Tiene experiencia con ambas.

**Gráfico 8**

**Preferencia por institución financiera para el financiamiento de la vivienda**



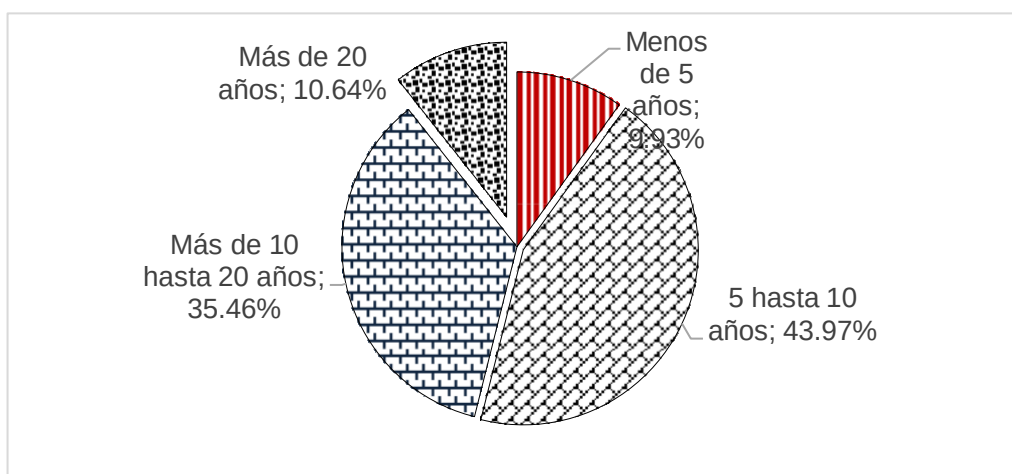
Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.

Elaboración: el autor.

La mayoría de la población tiene preferencia por un financiamiento entre 10 a 20 años, el 35.46%, considerando que el país vive una economía con estabilidad monetaria, no hay inflación, y ello permite tomar deudas de largo plazo.

Hay un importante segmento de la población, el 43.97%, formada por las personas que desean un financiamiento entre 5 a 10 años, explicado que la generación de ingreso entre los miembros de la familia en los años siguientes permitirá cancelar una deuda en un mediano plazo.

**Gráfico 9**  
**Tiempo en el financiamiento de la vivienda**

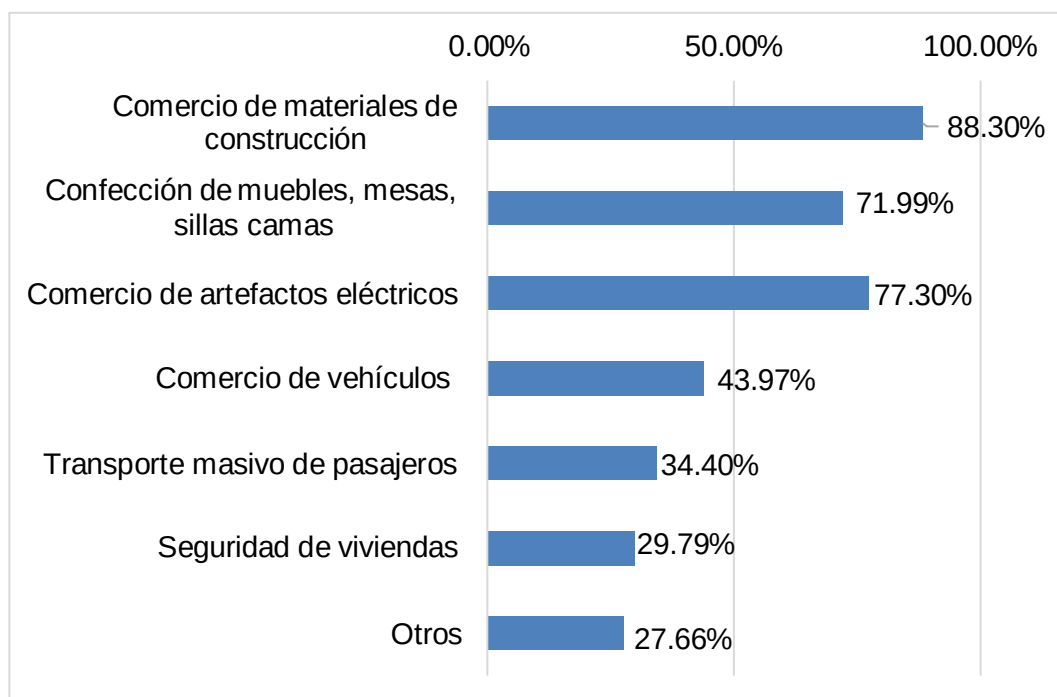


Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.

Las teorías económicas de que la construcción de viviendas mueve la economía es corroborado a continuación, al generar multiplicación de diversos sectores directamente o indirectamente relacionados.

El principal sector, directamente relacionado, es el comercio de materiales de construcción, por ejemplo, negocios de venta de cemento, ladrillo, fierro, calaminas y tuberías. Respecto al ladrillo, es un producto que se fabrica de modo local y por lo tanto es una industria. También, negocios de ferretería de productos complementarios, constituidos como micro empresas, quienes requieren los servicios de contadores y otros profesionales.

**Gráfico 10**  
**Negocios con movimiento con la construcción de viviendas**



Fuente: encuesta aplicada en las viviendas.  
Elaboración: el autor.



## CAPÍTULO V: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES

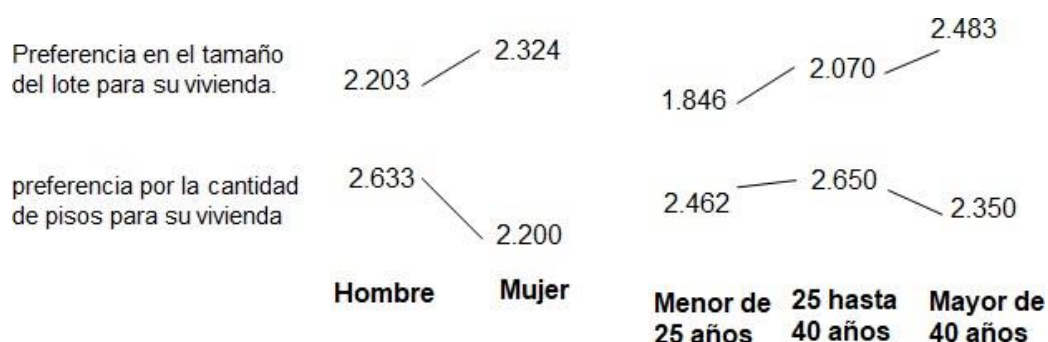
### 5.1 DISCUSIÓN

Se ha podido estructurar un perfil de las necesidades de vivienda para la población de la ciudad, basadas en dos criterios demográficos, sexo y edad.

En ambos casos hay diferencias, tal como se observa en el gráfico siguiente. Esto implica que las estrategias de inversión a realizar deben considerar que las viviendas posibles de ofrecer a través de programas sociales deben considerar estos aspectos.

**Gráfico 11**

**Valores promedios de lo usuarios, por sexo y grupos de edad, respecto a la preferencia por el tamaño del lote y la cantidad de pisos de la vivienda**



Escala:

Tamaño del lote para su vivienda

1, menor de 100 m<sup>2</sup>; 2, de 100 a 120 m<sup>2</sup>; 3, de 120 a 200 m<sup>2</sup>; 4, más de 200 m.

Cantidad de pisos para su vivienda

1, de un piso; 2, de dos pisos; 3, de un piso, y bases para dos pisos; 4, de un piso, y bases para tres pisos.

## 5.2 CONCLUSIONES

1. De acuerdo a los datos demográficos de la población encuestada, sexo y edad nos encontramos en una sociedad donde quien dirige los destinos de la vivienda es el hombre debido a que en su mayoría es el generador de ingresos en el hogar, además debo mencionar que las personas mayores de 40 años recién están en condiciones de adquirir una vivienda o ya lo adquirieron. De acuerdo al interés de la población en adquirir una vivienda por sexo se ve que el hombre tiene un 79.7% y la mujer un 64.8%.
2. De acuerdo a la preferencia por localización de la vivienda a adquirir, se ve que un 46.81% de las personas prefieren vivir en un área semi urbana, explican para tener espacios más grandes, huertas, etc; además el 40.78% prefiere vivir en el centro de la ciudad explicando estar más cerca de su centro de trabajo y tener acceso a todos los servicios públicos, etc; además hay un 12.41% que desea vivir en un área cercana al centro de la ciudad, explicando no estar tan lejos de los servicios básicos.
3. De acuerdo a la importancia de la accesibilidad a servicios públicos se observa que las personas buscan una vivienda con acceso a servicios públicos como por ejemplo mercado de alimentos, centro religioso, transporte masivo y escuela para niños, etc. De acuerdo a la preferencia por el tamaño de lote para su vivienda un 40.78%, tienen preferencias por viviendas de 100 a 120 metros cuadrados, debido a que el costo para la construcción será menos, pero con posibilidades de construir un segundo piso más adelante.

### 5.3 RECOMENDACIONES

- 1.- De acuerdo a los datos demográficos de la población encuestada, sexo y edad sugiero que tanto el hombre como la mujer dirijan los destinos de la vivienda, de esa manera ambos serían los generadores de ingresos en el hogar y como ambos trabajan, ambos tendrán los ingresos económicos para la toma de decisiones, referente al interés de adquirir una vivienda sugiero inculcar a las mujeres el deseo de obtener una vivienda de esa manera la carga y presión no será solamente del hombre como lo muestran en los datos demográficos de la población encuestada.
- 2.- Referente a la preferencia por la localización para adquirir una vivienda sugiero escoger un área semi urbana, debido a que ofrece muchos beneficios referentes a las comodidades de espacios como huertas, jardines, menos contaminación ambiental, menos ruido de tránsito, en estas áreas de igual manera los servicios básicos se irán implementando con el paso del tiempo.
- 3.- Referente a la preferencia por el tamaño del lote para una vivienda sugiero escoger un área de 120 metros cuadrados a 200 metros cuadrados, para una mejor comodidad, por ejemplo, cuartos individuales para sus hijos, abuelos, etc; área de sala, comedor, lavatorio, etc; una mejor calidad de vida para sus familiares.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.

Acuerdo Nacional. *El Acuerdo Nacional y la Agenda Legislativa*. Secretaria Técnica. Lima, Perú.

Alvarado Fernández, Carolina (2010), *Desarrollo de un Proyecto Inmobiliario a Nivel de Factibilidad - Edificio de Departamentos en el distrito de Surco*. Tesis para título profesional de ingeniería civil, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo). NIC 11 *Construcciones*.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo). NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*.

Díaz Morales, Lilia Magdalena Del Carmen (2018). *Incidencia de la mano de obra en el costo de la construcción de módulos de viviendas programa Techo Propio – empresa Tegecon Andina SAC*. Tesis para optar el título profesional de Contador Público, Universidad Privada del Norte, Perú.

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). 2008. Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda. Lima, Perú.

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). 2008. IV Censo Nacional Económico por departamento. Lima, Perú.

Legislaciones diversas, 2018. Disponible en <http://www.gacetajurídica.com.pe>

Meza Parra, Sandra Karina (2016). *La vivienda social en el Perú Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de*

*estudio: Programa “Techo Propio”*. Tesis de maestría en arquitectura, Universitat Politècnica de Catalunya, España.

Organización de las Naciones Unidas – ONU. 2019. *Population and Vital Statistics report, 2018*.

Organización Panamericana de la Salud, 2009. Hacia una Vivienda Saludable – Guía para el facilitador. En: [www.new.paho.org/per](http://www.new.paho.org/per)

Vargas Rodríguez, Maryann Josselling y Claudia Cecilia Córdova Pérez (2018). *Factibilidad de un proyecto inmobiliario de uso mixto de viviendas y locales comerciales, Edificio El Bosque, en Santa Beatriz*. Tesis de maestría en gestión y dirección de empresas inmobiliarias, Pontificia Universidad Católica del Perú.

Tassara, Juan Carlos. 2020. Hay más de 1,900 proyectos de vivienda paralizados por valor de S/ 10,000 millones. Diario Gestión, 30 de abril de 2020.

Yáñez, Rodolfo (2020). Labor del Ministerio de Vivienda en época de COVID 19. Diario Gestión, 21 de mayo de 2020.



## ANEXO 1: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Instrucciones: La encuesta es anónima.  
Responder con una (x) en cada respuesta posible.

### DATOS GENERALES

I. Sexo: Hombre ☐ 1 Mujer ☐ 2

II. Edad:

- a. Menor de 25 años. ☐ 1
- b. 25 hasta 40 años. ☐ 2
- c. Mayor de 40 años. ☐ 3

III. ¿Tiene interés en adquirir una vivienda? Si ☐ 1 No ☐ 2

*Si respondió NO, termina la encuesta.*

1. Exprese su preferencia por la localización para su vivienda

- a. En el centro de la ciudad. ☐ 1
- b. En área cercana al centro de la ciudad. ☐ 2
- c. En área semi urbana. ☐ 3

2. Indique la importancia de la accesibilidad de su vivienda a los siguientes servicios públicos

|                            | Nada importante | Algo importante | Importante | Muy importante |
|----------------------------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
| 2.1 Mercado de alimentos   | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 2.2 Centro religioso       | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 2.3 Transporte masivo      | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 2.4 Escuela para los niños | 1               | 2               | 3          | 4              |

3. Exprese su preferencia en el tamaño del lote para su vivienda

- a. Menor de 100 m<sup>2</sup>. ☐ 1
- b. De 100 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup>. ☐ 2
- c. Más de 120 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup> ☐ 3
- d. Más de 200 m<sup>2</sup> ☐ 4

4. Exprese su preferencia por la cantidad de pisos para su vivienda

- a. De un piso ☐ 1
- b. De dos pisos. ☐ 2
- c. De un piso, y bases para dos pisos. ☐ 3
- d. De un piso, y bases para tres pisos. ☐ 4

5. Exprese su preferencia por la cantidad de habitaciones de su vivienda

- a. Hasta dos habitaciones. ☐ 1
- b. Tres habitaciones. ☐ 2
- c. Cuatro o más habitaciones. ☐ 3

6. Exprese su preferencia por el tipo de material para las paredes de su vivienda

- a. Todo de ladrillo. ☐ 1  
 b. Mezcla de ladrillo y madera. ☐ 2  
 c. De madera, prefabricada. ☐ 3

7. Indique la importancia de los atributos que valora de una vivienda

|                                                      | Nada importante | Algo importante | Importante | Muy importante |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|----------------|
| 7.1 Área jardín en la parte delantera de la vivienda | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 7.2 Área huerta en la parte posterior de la vivienda | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 7.3 Una sola área para sala y comedor                | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 7.4 Habitaciones con baño propio                     | 1               | 2               | 3          | 4              |
| 7.5 Reservorio para agua                             | 1               | 2               | 3          | 4              |

8. Exprese su preferencia la institución para obtener su financiamiento

- a. Banca múltiple (p.e. BBVA, Interbank). ☐ 1  
 b. Caja Municipal. ☐ 2  
 c. Financiera ☐ 3  
 d. Cooperativa de crédito y ahorro ☐ 4  
 e. Otra institución ☐ 5

9. Señale el tiempo para el pago de su crédito

- a. Menos de 5 años. ☐ 1  
 b. 5 hasta 10 años. ☐ 2  
 c. Más de 10 hasta 20 años ☐ 3  
 d. Más de 20 años ☐ 4

10. ¿Qué negocios tendrán movimiento con la construcción de viviendas en Iquitos?

*(Puede responder una o más alternativas)*

- a. Comercio de materiales de construcción. ☐ 1  
 b. Confección de muebles, mesas, sillas camas. ☐ 2  
 c. Comercio de artefactos eléctricos. ☐ 3  
 d. Comercio de vehículos (motocicletas). ☐ 4  
 e. Transporte masivo de pasajeros. ☐ 5  
 f. Seguridad de viviendas. ☐ 6  
 g. Otros. ☐ 7