

**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN-
HUÁNUCO**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.



**BORRADOR DE TESIS PARA OPTAR EL TITULO DE
ECONOMISTA**

**“IMPORTANCIA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL
DESARROLLO URBANO - HUÁNUCO - 2013”**

TESISTA:

Bach: Gloria Susan Esteban Porta.

Bach: Elvia Pérez Campos.

ASESOR: Mg. Roque Valdivia Jara.

HUÁNUCO * PERÚ

2015

DEDICATORIA

A mi hija mi razón de ser, mis padres, a toda mi familia, y a quienes nos apoyaron en todo momento de los logros que obtenemos como persona.

ELVIA PEREZ CAMPOS.

A mi madre quien siempre me da su apoyo y su amor, a mis hermanos, a toda mi familia y a las personas que siempre me apoyaron para lograr cada una de mis metas.

GLORIA SUSAN ESTEBAN PORTA

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios, a los docentes y nuestros compañeros de estudio, quienes colaboraron en el desarrollo de la investigación

RESUMEN

A medida que la población y el crecimiento urbano aume condiciones de vida de los habitantes dependerán cada vez más de su propia habitabilidad en el uso y manejo de los espacios. Interesa pues reflexionar sobre los rasgos esenciales de la configuración y el funcionamiento de los sistemas urbanos actuales, para poder modernizarlos y reorientarlos, pues como creaciones humanas que éstas son, cabe considerarlas revisables y modificables. El problema estriba en disponer del marco conceptual y del aparato institucional necesario para hacerlo.

Huánuco se viene incrementado su población en un promedio de 1.9% anual, esto ha generado el incremento en la inversión mejoramiento de viviendas, construcción de nuevas viviendas, departamentos multifamiliares: Las Torres Templo, otros edificios de compra venta en edificios de cinco a siete pisos, los préstamos a través del FONDO MIVIVIENDA, TECHO PROPIO, préstamos hipotecarios particulares, los asentamientos humanos en los laderas de los cerros de Pomares, Jactay, San Cristóbal, Camino al aeropuerto, en el centro poblado de la Esperanza, la expansión urbana de Yanac, Vichaycoto, etc.

El incremento urbana en la ciudad de Huánuco, hace que aumente el transporte público interdistrital y provincial.

La nuevas urbanizaciones y nuevos asentamiento humanos ha provocado de haya nuevos puesto de trabajo en los diferentes sectores económicos, asimismo la construcción en nuevos servicios básicos, las Inversiones públicas como pavimentación y veredas de las calles urbanas, instalación de

alumbrado público, luz eléctrica domiciliaria, agua potable, desagüe, escuelas, colegios, centros de saludos, seguridad ciudadana, etc.; todo esto hace que el valor del inmuebles y terrenos se incremente en 1000% en las zonas urbanas y rurales, la valor de los inmuebles y terrenos se incremente en 400% a 900% en los últimos 10 años (2005 a 2015), a todo esto se tiene que considerar los dos mall o centros comerciales “Plaza Vea”, “Open Plaza”.

SUMMARY

As the population and urban growth increase, the living conditions of the inhabitants depend increasingly on their own habitability in the use and management of space. Worth it reflect on the essential features of the configuration and operation of existing urban systems, to modernize and to redirect, because as they are human creations, be reviewable and changeable consider. The problem is to provide a conceptual framework and the institutional apparatus needed to do.

Huánuco has been increased its population by an average of 1.9% annually, this has generated increased investment in improving housing, new housing, multifamily apartments: Temple Towers, other buildings for sale in buildings five to seven floors , loans through MIVIVIENDA FUND OWN ROOF, private mortgages, human settlements in the hillsides of Pomares, Jactay, San Cristobal, Airport Road, in the town center of Hope, urban expansion Yanac , Vichaycoto, etc.

The urban growth in the city of Huánuco, increases the interdistrict and provincial public transport.

The new developments and new human settlement has resulted in is a new job in different economic sectors, also the construction of new basic services, public investments such as paving and sidewalks of urban streets, installation of street lighting, home electricity, potable water, sewage,

schools, colleges, greetings centers, public safety, etc .; All this makes the value of land and buildings is increased by 1000% in urban and rural areas, the value of land and buildings is increased by 400% to 900% in the last 10 years (2005-2015), all this has to consider the two mall or shopping center "Plaza Vea", "Open Plaza".

INTRODUCCIÓN

La realidad histórica de los procesos urbanos va cambiando a gran velocidad, los intentos por organizar el espacio y dotarlos de servicios básicos y en general de ofrecer las condiciones adecuadas de bienestar para la mayoría de la sociedad, se ha ido rezagando en gran medida por la falta de una planeación que evite el crecimiento sin control. Si se acepta que los problemas urbanos se deben plantear en la medida de los recursos disponibles y de las posibilidades económicas, nos damos cuenta entonces que hay una carencia de profesionales de la planeación que den atención a la ciudad, lo cual repercute directamente en el valor de la tierra y por ende el valor inmobiliario.

La planeación urbana, inclinada hacia el diseño físico, ha tendido a concentrarse en la ciudad legal y ha descuidado a la real. Las inversiones en el ambiente construido, en un proceso de rápida expansión, gozan de relativa autonomía del proceso de industrialización.

El crecimiento económico acelerado sumado a los altos niveles de calidad de vida y modernidad influye en el posicionamiento de Huánuco como una ciudad más vivible, frente a las Provincias y distritos de la región Huánuco. Concentra la mayor parte de la oferta de malls, restaurantes, museos, cines y centros culturales a nivel departamental. En educación alberga el mayor número de colegios y universidades, mientras que en salud ostenta el primer lugar a nivel departamental, existe una esperanza de vida a nivel nacional (70.2 años) y el mayor número de médicos (10.6 por cada 10,000 habitantes).

Además de su liderazgo en el sector de servicios, es la ciudad Huánuco con mayor actividad empresarial y moderna. Asimismo presenta la mayor densidad en líneas de telefonía fija, móvil y la mayor proporción de habitantes con acceso a Internet.

No obstante el desarrollo alcanzado, la ciudad afronta importantes retos en los sectores de seguridad ciudadana, transporte y contaminación ambiental. De este modo posee una de las mayores tasas de victimización a nivel regional (10 delitos por cada 10,000 habitantes), mientras que la percepción de inseguridad alcanza el 40%. En transporte alberga el 60% del parque automotor de la región, que cuenta con un promedio de 19 años de antigüedad. Esto último, junto con otros factores, acarrea consecuencias negativas para el medio ambiente.

INDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

INTRODUCCION

RESUMEN

SUMMARY

CAPITULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. Descripción del Problema 1

1.1.2. Problema Principal y Específicos 3

CAPITULO II: JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

2.1. Justificación e importancia 4

2.2.1 Objetivo General 8

2.2.2 Objetivo Específico 8

CAPITULO III: FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

3.1.1 Hipótesis General 9

3.1.2 Hipótesis Específicas 9

3.2. Variables e indicadores 10

CAPITULO IV: EL MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

4.1 Antecedentes de la Investigación 11

CAPITULO V: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

5.1. Tipo de estudio 24

5.2. Nivel de estudio 24

5.3. Diseño metodológico 24

5.3.1. Diseño de la investigación 24

5.3.2. Universo, Población y muestra 25

5.3.3. Métodos de investigación	25
5.3.4. Técnicas de acopio o recopilación de datos	26
5.4. Procesamiento estadístico de los datos	26
CAPITULO VI: PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS	
6.1. Características de la vivienda	27
6.2. Viviendas particulares y colectivas censadas 2013	27
6.3. Condición de ocupación de las viviendas particulares	31
6.4. Material de construcción de las viviendas	34
6.5. Viviendas particulares que disponen de alumbrado público por red publica	36
6.6. Viviendas que cuentan con agua potable	37
6.7. Créditos hipotecarios del fondo mi vivienda	38
6.8. Programa techo propio	41
6.9. Viviendas propias con título de propiedad	43
6.10. Organización de formalización de la propiedad (COFOPRI)	46
6.11. Déficit habitacional en el Perú y por departamentos	47
6.12. Los nuevos centros comerciales o escenarios de consumo	49
6.13. El valor económico de la tierra	54
6.14. Ciudades con mejor calidad de vida	56
6.15. Población de la provincia de Huánuco	57
CAPITULO VII: DISCUSIÓN DE RESULTADOS	
7.1. Comprobación de la hipótesis	59
- Importancia del mercado inmobiliario en el sector económico	59
- importancia del mercado inmobiliario en el sector social, trabajo, calida de vida	61

- Importancia del mercado inmobiliario en el medio ambiente	64
CONCLUSIONES	67
RECOMENDACIONES	69
BIBLIOGRAFIA	70
ANEXOS	71

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema

1.1.1. Fundamentación del Problema.

El impacto ambiental generado a través del boom inmobiliario en Huánuco inferir de una manera particular a la percepción actual que se tiene sobre la ciudad de Huánuco, se dará de una manera positiva, puesto que la encontraran aspectos calificativos como: bonita, bien edificada, no muy grande pero tampoco muy pequeña, organizada y demás; teniendo en cuenta otra realidad, si bien el crecimiento natural de toda sociedad se da mesuradamente y tras un largo periodo de años es en base a los beneficios que puede presentar la ciudad. Para llegar a posibles soluciones y tratar de resolver este problema que inquieta a la sociedad se plantearon diversas preguntas que ya se verán durante el progreso del estudio.

El valle de Huánuco hacia el sector de Cayhuayna y La esperanza, vista desde su mirador (Pomares) ya no es lo mismo de hace 10 años. El cemento está avanzando y cubriendo el antiguo verdor. La pérdida de todo este verdor ha llegado a la suma de 250 hectáreas teniendo un impacto ambiental desfavorable para Huánuco. Se afirma así por diversos especialistas que en caso desaparezca los campos de cultivo de este modo, Huánuco ya no sería la ciudad “vivable” que todavía es.

¿Huánuco ha crecido de una manera compacta y pareja en todo sentido? – Pues no, la ciudad ha experimentado un crecimiento deforme. Nace como una ciudad ordenada y luminosa en el centro del Perú. Su agrandamiento se asemeja a los múltiples rayos en direcciones dispares, lo que no permite planificar el crecimiento genera problemas de depredación en áreas verdes como está sucediendo.

Los estudios realizados por las municipalidades postulan, entre otros puntos, un factor decisivo por el cual es posible la depredación de las zonas agrícolas. Se trata de la alta rentabilidad del suelo urbanizado, que genera tanta demanda como la construcción de vías contiguas, lo que causa presiones para el cambio de uso del terreno, como sucedió con Paucarbamba, Llicua y Cayhuanas; se propone aplicar un impuesto a la sobreganancia por la venta de terreno agrícola.

Dice que si un buen porcentaje de esta fuera destinada a hacer obras y no para enriquecer a los dueños, pocos venderían sus terrenos, por lo que cree que esta es la manera más eficaz de preservar las áreas agrícolas huanuqueña. Además se asegura que por medio de la zonificación de estas tierras se podrían identificar áreas en las que el hombre no podría hacer incursiones de ningún tipo, contribuyendo así a la preservación. (Jhonatan Segura)

Situaciones arraigadas a través de dicha coyuntura y enfoques cuantitativos

Con la identificación del problema y el problema propiamente ya definido se establece un cuestionario a dicho problema para sus posibles soluciones. Interpretar dicho obstáculo con el que se encuentra el

crecimiento inmobiliario es uno de los factores esenciales, para esto es necesario de manera sistemática tener conceptos cuantitativos generales hacia el sector estudiado es decir los bienes inmuebles.

La expansión de nuevos créditos para la construcción de por decir así; la casa propia es un gran factor para su análisis cuantitativo, sus desmesuradas y crecientes cifras a lo largo de toda esta última década avala el boom inmobiliario existente; tal es el caso del fondo de crédito MIVIVIENDA. La expansión del “Nuevo Crédito MIVIVIENDA” a noviembre de 2012 tuvo un impresionante avance, dado que el crecimiento de los números de los créditos colocados aumento en un 273.3% con respecto a los créditos colocados en el año 2009.

1.1.2. Formulación del Problema

Problema principal.

¿Cuál es la importancia del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano Huánuco - 2013?

Problemas específicos.

- a) ¿de qué forma ha evolucionado el mercado inmobiliario en la ciudad de Huánuco 2013?
- b) ¿Cómo ha crecido el desarrollo urbano en la ciudad de Huánuco 2013?

CAPÍTULO II

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

2.1. Justificación e Importancia.

Debido al constante progreso económico acaecido durante los últimos años, Huánuco se ha convertido en un importante destino de distracción y consumo en el centro del Perú. Actualmente viene consolidando inversiones y proyectos destinados a centros comerciales, departamentos e infraestructura turística sofisticada. Asimismo experimenta un incremento sostenido en oferta de educación privada, tanto por el lado de colegios como de universidades. Por otro lado, el auge comercial incentiva una fuerte expansión de los servicios financieros. De este modo presenta el mayor número de oficinas de la banca múltiple a nivel provincial y un protagonismo importante en el crédito ofrecido por las CMAC, MIVIVIENDA, TECHO PROPIO y otros.

Al igual que en las demás ciudades grandes, la delincuencia se consolida como el problema más importante y recurrente en Huánuco; en los últimos años , se observa un descenso del 6% en el número total de delitos respecto al mismo periodo del año anterior. Luego, y no por ello menos importante, figura el problema del transporte, caracterizado por la mayor tasa de incremento de vehículos durante el periodo 2002-2012, la cual asciende a 292%.

La realidad histórica de los procesos urbanos va cambiando a gran velocidad, los intentos por organizar el espacio y dotarlos de servicios básicos y en general de ofrecer las condiciones adecuadas de bienestar

para la mayoría de la sociedad, se ha ido rezagando en gran medida por la falta de una planeación que evite el crecimiento sin control. Si se acepta que los problemas urbanos se deben plantear en la medida de los recursos disponibles y de las posibilidades económicas, nos damos cuenta entonces que hay una carencia de profesionales de la planeación que den atención a la ciudad, lo cual repercute directamente en el valor de la tierra.

La planeación urbana, inclinada hacia el diseño físico, ha tendido a concentrarse en la ciudad legal y ha descuidado a la real. Las inversiones en el ambiente construido, en un proceso de rápida expansión, gozan de relativa autonomía del proceso de industrialización. En un ambiente caracterizado por mercados de capital débiles y por una alta y a menudo crónica inflación, la tierra frecuentemente asume el papel de un mecanismo de capitalización o de un sustituto de la falta de seguridad social.

El mercado de suelo urbano se destaca por la magnitud y persistencia de actividades ilegales, irregulares, informales o clandestinas, relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra, todas ellas derivadas principalmente de la escasez de tierras urbanizadas costeables. Esta escasez desempeña un papel importante en la cultura social, dado que el acceso al suelo es frecuentemente una condición tácita para obtener sentido de identidad y movilidad social.

Quizá más importantes son una serie de tendencias multifacéticas que están diseminándose a paso firme por toda la ciudad y abriendo nuevas oportunidades a la política de desarrollo urbano. Hoy en día existe una intensificada conciencia general sobre la responsabilidad de los

funcionarios en el manejo del suelo urbano y otros aspectos de la administración pública relacionados con el mismo; así como también se observa el reconocimiento público de nuevos agentes sociales como lo son las organizaciones no gubernamentales (ONG's). Nuevas formas de participación comunitaria y de acción civil han surgido en respuesta a la necesidad de legitimar alternativas de acceso a la tierra para la población urbana de bajos recursos, alternativas que incluyen innovadores abordajes de propiedades en cooperativa y atención a asuntos de género en la regularización de tierras de ocupación ilegal.

Otra tendencia refleja la necesidad de poner en práctica reformas institucionales y constitucionales acompañadas de nuevas definiciones del papel del Estado. Este proceso ha tenido una gran variedad de manifestaciones, a saber: una descentralización fiscal que ha creado presión para generar nuevas fuentes de ingreso en el ámbito local y oportunidades para mejorar la recaudación de los impuestos inmobiliarios, una descentralización política y administrativa que ha aumentado el poder y la autonomía de las autoridades locales e intermedias; la creación de nuevas y numerosas responsabilidades, asociadas a la regulación del mercado de la tierra para la provisión de servicios y viviendas de interés social; la creación de nuevos instrumentos para la intervención normativa y fiscal, como las herramientas de movilización de los incrementos en el valor de la tierra (plusvalías) para beneficio de la comunidad; la privatización o eliminación de restricciones estatutarias referentes a la cesión de terrenos que antiguamente pertenecieron al Estado, lo cual ha aumentado las oportunidades de utilizar o reutilizar tierras vacantes existentes; nuevos modos de provisión de servicios, con efectos directos

sobre el proceso de uso del suelo y la redefinición de los patrones de segregación espacial.

En la última década se ha dado una tendencia importante con el afloramiento de sociedades públicas o privadas en el desarrollo urbano, y que han conducido a la creación de una variedad de nuevas clases de subcentros urbanos, propiciando una reestructuración macroeconómica y ha llevado a estabilizar los tradicionales y frecuentemente crónicos problemas de inflación, la cual ha influido en la modificación de los precios de la tierra.

En este sentido, se ha elegido a la Provincia de Huánuco, ubicado en el Departamento y Región de Huánuco como la zona de estudio por la facilidad logística y de acceso que brinda, asimismo por sus características como son el ser una Provincia de ámbito poblacional y geográfico inmediato, por contar con elementos urbano y zonas rurales y con una potencialidad turística, lo que en nuestra opinión resulta adecuado para realizar un trabajo de investigación como el propuesto.

Donde antes había una casa o un terreno abandonado, hoy existe un edificio, como las torres Templo, Bolívar I y Bolívar II que están en construcción, al igual que la Residencial San Francisco, ubicados en el distrito de Huánuco; mientras que en Amarilis está el complejo habitacional Templo y otros en las zonas de Paucarbamba, Los Portales y Miraflores. De igual manera, en Pillco Marca, donde los propietarios del inmueble prefieren vender los departamentos que alquilarlos.

Por lo tanto el crecimiento de las edificaciones y construcciones es de gran importancia para el crecimiento urbano de la ciudad de Huánuco.

2.2. OBJETIVO

2.2.1 Objetivo General.

Analizar y determinar los factores económicos, sociales y ambientales y su relación en el mercado inmobiliario de la ciudad de Huánuco - 2013

2.2.2 Objetivos Específicos.

- a) Analizar el cambio económico y social que influyen en el mercado inmobiliario en relación con el crecimiento urbano en Huánuco.
- b) Describir el cambio del factor ambiental en el mercado inmobiliario en relación con el crecimiento urbano en Huánuco.

CAPÍTULO III

FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

3.1 Hipótesis.

3.1.1 Hipótesis General.

La influencia de los factores económicos, sociales y ambientales en el mercado inmobiliario es muy significativo en el crecimiento urbano en Huánuco.

3.1.2. Hipótesis Específicas.

- El cambio económico y social en el mercado inmobiliario viene interviniendo significativamente el crecimiento urbano en Huánuco.
- El factor ambiental en el mercado inmobiliario tiene un impacto importante en el crecimiento urbano en Huánuco.

VARIABLE INDEPENDIENTE

X_1 = Mercado inmobiliario.

Variable Dependiente

Y_1 = Desarrollo urbano de Huánuco

Y_2 = Impacto económico y social en Huánuco

Y_3 = Impacto ambiental por el crecimiento urbano en Huánuco

Indicadores.

Indicadores de la Variable Independiente:

- Inversiones en viviendas.
- Valor inmobiliario

Indicadores de las Variables Dependientes:

- Nuevas urbanizaciones
- Centros comerciales
- Áreas verdes
- Transporte urbano
- Servicios públicos y privados

CAPÍTULO IV

EL MARCO TEÓRICO – CONCEPTUAL

4.1. Antecedentes de la Investigación.

Los problemas de crecimiento de la ciudad que repercuten sobre su entorno y sobre las propias condiciones de vida de sus habitantes, son tan viejos como las ciudades mismas. Pero la expansión de las ciudades y las transformaciones observadas en su comportamiento, originan problemas urbanísticos en dimensión y características.

Cuando el creciente proceso de urbanización ha provocado que en este nuevo milenio, cerca de la mitad de la población mundial habite en ciudades, la problemática urbanística de éstas trasciende de los niveles anecdóticos en los que se situaba en el pasado: la calidad de vida, e incluso la supervivencia de la humanidad, estarán condicionadas por su capacidad para conocer y controlar la relación de los centros de población con su medio ambiente.

A medida que la población y el crecimiento urbano aumentan, las condiciones de vida de los habitantes dependerán cada vez más de su propia habitabilidad en el uso y manejo de los espacios. Interesa pues reflexionar sobre los rasgos esenciales de la configuración y el funcionamiento de los sistemas urbanos actuales, para poder modernizarlos y reorientarlos, pues como creaciones humanas que éstas son, cabe considerarlas revisables y modificables. El problema estriba en disponer del marco conceptual y del aparato institucional necesario para hacerlo.

La naturaleza de las actuales concentraciones de población, además de ser un reflejo de la ideología y las instituciones dominantes en las comunidades, se convierte en el resultado de la superposición de las soluciones parciales que se han ido dando a los problemas de habitabilidad y salubridad urbana que precisamente plantean esas grandes concentraciones de población.

El crecimiento de las ciudades fue planteando y resolviendo el desorden urbano que de suyo propio ocasiona, hasta llegar a las actuales densidades de población y advertir la ineficiencia e inviabilidad global a la que conducen las soluciones parciales que se fueron dando y, por consecuencia, la necesidad de una firme revisión.

El desempeño del sector inmobiliario es importante para la economía en su conjunto. En efecto, las viviendas representan el principal activo para la mayoría de las familias por lo que cambios en su valoración afectan las hojas de balance de las mismas, y por tanto, sus decisiones de gasto. A su vez, los activos inmobiliarios son relevantes dentro del balance de las entidades de intermediación financieras por lo que su evolución determina el estado de resultados y la estabilidad del sistema financiero. Por último, los precios de los activos inmobiliarios al igual que otros activos pueden ser afectados por las tasas de interés, estableciéndose de este modo un eventual canal de transmisión de la política monetaria.

El crecimiento urbano es lo más alarmante de los usos de la tierra, porque crecen las ciudades ocupándola en muy poco tiempo. Este crecimiento destruye otros usos productivos de la tierra, tales como la producción agropecuaria y los espacios recreativos, entre otros.

Por lo tanto, crecer no siempre se lleva a cabo adecuadamente, ya que depende del proceso de ese crecimiento. La palabra crecer nos da un sentido de mejora, sólo que en este caso vemos que el crecimiento, hablando de desarrollo urbano, es un riesgo.

El desarrollo urbano no sólo se ha mostrado cada vez más demandante de espacio, sino también exigente en recursos y pródigo en residuos. Esto obliga a mejorar el aparato institucional, con el objetivo de planear un crecimiento programado, mediante un marco conceptual, y con una adecuada vigilancia urbana que defina los usos del suelo y su protección.

Con el fin de establecer políticas de desarrollo sustentable es necesario tener claras las necesidades humanas, así como sus satisfactores y los procesos que intervienen en el desarrollo urbano, ya que este presenta variaciones constantes en tiempo y espacio, resultado de la evolución social e individual del hombre.

Uno de los trabajos base de este estudio es la obra de Carlos Fidel,¹ quien teoriza sobre el problema del desarrollo urbano y los factores que influyen en él. Además de la obra de este autor, existen otras investigaciones de campo que se han llevado a cabo en países, como por ejemplo, Lima, Perú,² Bogotá, Colombia,³ Santiago de Chile,⁴ en las cuales se plantea esta misma cuestión en ciudades con características

¹ Carlos Fidel , *Elementos de la renta urbana, los fraccionamientos* .Guernika, México, 1988

² Julio A. Calderón, "Acceso por los pobres al suelo urbano y mercado inmobiliario en Lima metropolitana" en www.rmcolnirist.edu. Marzo del 2002

³ "Precio del suelo y formación de la renta en Santa Fe de Bogotá" en www.dapd.gov.co. Febrero 2004

⁴ A su vez estos autores destacan y citan los trabajos de López (2005), Poterba (1984), Topel y Rosen (1988) y Mankiw y Weil (1989) como precursores en esta línea de investigación que modela la dinámica del precio de la vivienda al considerarla como un activo.

similares a las de Ciudad Juárez. Sin embargo, hasta la fecha en esta región no existen propuestas o investigaciones con las cuales comparar esta investigación.

DEMANDA POR SERVICIO DE VIVIENDA

En mercado inmobiliario presenta algunas características propias del sector, particularmente por el lado de la oferta. En ese sentido, sea el flujo de oferta de vivienda, que depende fundamentalmente del stock inmobiliario (), y que se asume es inelástica a sus factores de corto plazo⁷ lo que descansa en la idea es que el stock de nuevas viviendas es marginal respecto al stock existente. La consecuencia de ello es que la oferta de viviendas está determinada sólo por el stock de viviendas:

$$O_s = O_s$$

La demanda de viviendas es similar a la de algún otro bien o servicio. En ese sentido, sea la demanda de vivienda, la cual es explicada por las siguientes variables en términos reales: el ingreso de las familias (), la tasa de interés de los créditos hipotecarios () y la renta o alquiler del inmueble () (que como Idrovo y Lennon (2013) señalan representa la disposición a pagar por unidad de vivienda o la medida de valoración marginal de la vivienda, condicional al servicio que ésta ofrece).

ENTENDER LA CONSTRUCCIÓN

La definición del ámbito del sector construcción ha sido un tema ambiguo; con el pasar del tiempo ha ganado en precisión. En muchas de

las indagaciones se ha confundido la rama de la construcción con otros componentes de su cadena productiva, aunque crecientemente se ha tendido a una mayor precisión conceptual. El interés por analizar el conjunto del circuito de la construcción que tiene enormes potencialidades, mostró que una diferenciación más acotada de sus diferentes componentes era necesaria, dado la heterogeneidad de ellos, de sus actores y estrategias, que requiere poder analizarlos en su unidad y diversidad (Lovera, 2010, 2011b). En el diagnóstico de la construcción desde una perspectiva económica, el análisis de esta rama en Latinoamérica se circunscribió durante mucho tiempo a los parámetros macroeconómicos convencionales, fundamentalmente descriptiva, aunque permitió contar con resultados que mostraran su particularidad respecto a otros países. Posteriormente ha contado con instrumentos más refinados para el análisis tanto de la industria de la construcción propiamente dicha, como de sus sectores conexos, haciendo uso de las tablas de insumo-producto (Fundação Getúlio Vargas/CBIC; Ramos et.al.; Kureski, 2008), a la puesta en claro de la relación macroeconómica entre economía y construcción (Niculescu y Palacios, 1986; Palacios et. al., 1989), o al estudio de los ciclos de la construcción (Giraldo, 1998).

DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN LATINOAMÉRICA

Las ciudades crecen de forma descontrolada devorando el paisaje (urban sprawl). Por tal razón, son muy difíciles de administrar y se hace imposible prestar los servicios municipales básicos. Asimismo, surgen asentamientos informales en zonas de riesgo no aptas para vivir. Este fenómeno es especialmente evidente en Latinoamérica.

Las herramientas que posee la planeación urbana no han podido frenar el rápido surgimiento de asentamientos informales en las ciudades latinoamericanas. Tampoco son suficientes los instrumentos de los que disponen las ciudades para administrar sus áreas urbanizables. De la misma forma, los programas estatales y municipales de construcción de vivienda, no han logrado generar a corto plazo una oferta suficiente de superficie habitable.

El elemento orientador más importante para el desarrollo urbano es la planeación urbanística municipal, la cual crea la base esencial de desarrollo de las ciudades, por ejemplo a través de la construcción de infraestructura. Sin embargo, la realización de proyectos constructivos está fuertemente determinada por las inversiones privadas. En el estudio se describen los campos de acción de los sectores público y privado desde la perspectiva de las administraciones municipales. Son de especial interés las interfaces existentes entre los campos de acción privados y públicos, así como las asociaciones entre ambos sectores (Private-Public-Partnership o PPP). El estudio compara y analiza los modelos guía, las formas organizativas y los campos de acción del desarrollo urbanístico en los sectores público y privado, así como una selección de proyectos de revitalización que han sido desarrollados en las ciudades contraparte. El objetivo de este análisis es identificar las soluciones más idóneas para el desarrollo interno y generar recomendaciones concretas para optimizar el trabajo administrativo municipal en el marco de un desarrollo interno sostenible en Latinoamérica.

Enfoque de Gestión Estratégica. Cliff Bowman⁵ precisa a manera de ejemplo que aprender a conducir automóvil es imposible con sólo leer un libro al respecto. De igual manera, si uno quiere adquirir conocimientos para la administración estratégica tendrá que ponerlos en práctica, es por ello que la gestión estratégica requiere de una práctica permanente en cada una de sus etapas del proceso lógico (planeamiento, organización, monitoreo y control) para anticiparse a los hechos colocándose en posición de ventaja competitiva respecto de los demás.

Considerando el planteamiento de Gustavo González y Enrique Ogliastri⁶ cuando señala que las herramientas gerenciales son determinantes para la competitividad territorial y si se tiene en cuenta la naturaleza de la administración pública, especialmente en países dependientes y la existencia de diversas teorías y concepciones y estrategias de acción se hace preciso determinar los espacios intraterritoriales para lograr la competitividad regional, la misma que debe estar acompañada de coherencia interna para el logro del desarrollo sustentable.

Carlos Villajuana Pablo⁷ plantea que en un contexto tan complejo e incierto urge hablar con precisión y exige hacer fácil la etapa de la acción, el mundo es cada vez más completo y se requiere de estrategias prácticas y dinámicas.

⁵ (14) Cliff Bowman, 2001 "La Esencia de la Gestión Estratégica" Prentice May Hispanoamérica A.A., pp.01 al 13.

⁶ Gonzales Gustavo, Oliastri Enrique, 1999, La Guerra Pública: ¿Asunto Privado? Gerencia Privada Asunto Público" T/M Editores Colombia, pp143 al 168

⁷ Villajuana Palacios Carlos 2002 "Gestión Estratégica Integral" Editores Colombia, pp 21 al 79

Los desafíos actuales (incertidumbre del entorno, hiper-competencia, las implicaciones de la globalización, cambio en los valores clave, conversión de más rápido, las necesidades crecen infinitamente y los recursos se vuelven cada vez más finitos. aspiraciones en obligaciones, reducción del ciclo de vida de las estrategias, reducción de vida de los productos, de ventajas comparativas a ventajas competitivas, rápida descapitalización del capital intelectual, mayor demanda en el trabajo frente a la menor oferta de trabajo, concentración de la riqueza global, nuevo ambiente gerencial) y los desafíos del nuevo futuro (nueva naturaleza poblacional, futura forma de vivir, nuevas necesidades esenciales, nuevas dediciones y nuevas maneras de decidir, dimensión futura de los problemas cruciales) demandan sin duda de un nuevo que hacer en el pensamiento y actuación estratégicos que implican: libran con éxito dos guerras (la corrupción y los antivalores), ser parte de la incertidumbre, competir por el futuro, abrir la mente, fijar y estirar metas y apalancar recursos, transformar activamente la organización, des-elitizar el acto de pensar, crear y actuar, autoridad integral, combinar modelos.

Precisa Villajuana que la gestión estratégica es un proceso integral e interactivo que comprende la formulación e implementación de actividades cuyo propósito es crear o desarrollar ventajas competitivas sostenibles y distintas percibidas y valoradas por los clientes. Determina que este proceso involucra el pensamiento estratégico que permita determinar también las fortalezas y debilidades de la organización para precisar la visión, misión, valores, estrategias y metas, atendiendo a las etapas de:

Planeamiento, Organización, Dirección y Control y que para su dinamización requiere de: Iniciar el cambio con el cambio de uno mismo, romper los marcos de gestión inconsistentes con el nuevo contexto, lograr que la gente entregue lo mejor de si, forjar lideres, lograr relacionar a los trabajadores, superar la mentalidad derrotista, enseñar a asumir responsabilidad lograr que el proceso funcione y sea efectivo.

Considerando la integralidad del enfoque estratégico para la competitividad de las organizaciones con visión de futuro y atendiendo al hecho que los gobiernos locales son organizaciones cuyos espacios intraterritoriales pueden ser gestionados con pensamiento estratégico y con el claro propósito de hacer que la economía funcione localmente, hemos elegido este enfoque para el presente estudio.

4.1.2 DESARROLLO SUSTENTABLE

Teoría Clásica. Galindo y Malgesini ⁸, precisan que las diferentes formas de concebir la naturaleza dentro de la economía implican una de las rupturas más profundas dentro de las teorías modernas del crecimiento.

La visión tradicional parte de considerar a la economía como un sistema aislado, como un flujo circular de producción – consumo, como un conjunto de valores de cambio de empresas a hogares a empresas y así, sin necesidad de contemplar el entorno natural. Según Solow (1956), en el caso de que se agoten los recursos naturales, entonces otros factores

⁸ Galindo,MA & Malgesini,G.(1993):Crecimiento Económico McGraw-Hill. Desarrollo Sustentable. PNUME Programa de Naciones Unidas www.ufg.edu.sv/ufg/red/historiaeco.html-112

de producción, especialmente el trabajo y el capital reproducible podrían servir de sustitutos.

Teoría Limitacionista. La visión opuesta es que el proceso económico está cimentado en una base material sujeta a determinadas restricciones. Dentro de este enfoque, sobresale el planteamiento limitacionista, el cual sugiere la imposibilidad del crecimiento exponencial de la economía y la limitación forzosa de la sustitución de los recursos naturales por el capital. El proceso económico recibe recursos naturales valiosos y despide desperdicios. El producto verdadero del proceso económico no es un flujo material de desperdicios, sino un flujo inmaterial: el disfrute de la vida, opina esta postura. (El planteamiento limitacionista está representado por el rumano Georgescu – Roegen. La obra más famosa de este “Bioeconomista” es “The Entrophy Law and the Economic Process”.⁹ Su obra ha sido considerada como el principal fundamento de la crítica ecológica de la ciencia económica estándar.

Esta teoría advierte que la economía es un sistema parcial, que se halla circunscrito por un límite a través del cual se intercambia materia y energía con el resto del universo material. Este proceso ni produce ni consume materia – energía, sólo los absorbe y expelle de forma continua. La interpretación es que el proceso económico recibe recursos naturales valiosos y despide desperdicios sin valor.

En consecuencia, las innovaciones tecnológicas no pueden poner fin a este problema irreversible, porque es imposible producir “mayores y

⁹ Georgescu – Roegen. “The Entrophy Law . www.eumed.net/0412/mca/ sostenible

mejores” productos, sin producir “mayores y mejores” desechos. Por tanto, según Galindo y Malgesini, el desarrollo económico basado en la abundancia industrial sería una bendición para nosotros y para quienes lo puedan disfrutar en un futuro cercano, pero de forma definitiva atenta contra los intereses de la humanidad como especie.

Las manifestaciones del crecimiento económico procedían, en gran medida, de la consideración de las externalidades negativas (se considera al medio ambiente como un conjunto de bienes y servicios, valorados por los individuos dentro de una sociedad. Sin embargo, como estos suelen estar disponibles en forma gratuita; es decir, con un precio cero, este valor generalmente no es reconocido. Las consecuencias de ello son el uso excesivo, esto es la sobreexplotación, que conducen a la degradación medioambiental. Estas consecuencias suelen denominarse externalidades negativas; es decir, los costos que se derivan de las decisiones de producción y consumo que son “externos” a los agentes implicados en las mismas. (Galindo y Malgesini)

En concreto, la teoría limitacioncita sugiere que:

- El mundo se quedaría sin materias primas estratégicas.
 - El aumento de la contaminación tendría efectos serios.
- La población sobrepasaría las posibilidades de abastecimiento del planeta.

4.1.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

La mejor comprensión del presente estudio nos exige ciertas precisiones conceptuales que resulta necesario describir como glosario:

Gestión: John Ivancevich (1) define la gestión como el proceso emprendido por una o más personas para coordinar las actividades laborales de otras personas con la finalidad de lograr resultados de alta calidad que cualquier otra persona trabajando sola, no podría alcanzar.

Gestión: del latín gestio onis. Acción y efecto de administrar. De modo que la gestión, organizacionalmente hablando, se refiere al desarrollo de las funciones básicas de la administración: planear, organizar, dirigir y controlar.

Estrategia: Plan amplio y general desarrollado para alcanzar objetivos organizacionales de largo plazo; es el resultado final de la planeación estratégica.

Gobierno Local: Es la entidad básica de la organización territorial del estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo elementos esenciales del gobierno local el territorio, la población y las organizaciones. Las municipalidades provinciales y distritales son organismos de gobierno promotores del desarrollo local con personería jurídica de derecho público y plena capacidad de sus fines.

Coherencia Interna: Se entiende Coherencia Interna, en el presente estudio, al atributo del gobierno local para lograr la confianza mediante la gobernabilidad y empoderamiento de la comunidad, para la promoción, desarrollo y adaptabilidad para la sociedad del conocimiento.

Competitividad: Carmen Pelayo, precisa que la competitividad es la capacidad de una organización pública o privada, lucrativa o no, de mantener sistemáticamente ventajas comparativas que le permitan alcanzar, sostener y mejorar una determinada posición en el entorno socioeconómico.

Competitividad Regional: Para el presente estudio se define la competitividad regional como la capacidad del gobierno local para la protección de los recursos naturales y el medio ambiente y para el desarrollo de nuevas áreas de actividad económica, social, política y cultural, vinculadas a las redes mundiales,

Empoderamiento

Deepa Narayan, precisa que el término empoderamiento tiene diferentes significados en diferentes contextos socioculturales y políticos y no es fácil traducir a los diferentes idiomas, señala también que en términos locales asociados con empoderamiento están: fuerza personal, control, poder personal, elección propia vida digna en concordancia con los propios valores de la persona, capacidad de luchar por los derechos propios, independencia, toma de decisiones propias, ser libre, por tanto lo define como la expansión de los activos y capacidades de los pobres para participar en: negociar con, influir, controlar y tener instituciones responsables que influyan en su vida.

CAPÍTULO V

DISEÑO METODOLÓGICO

5.1. Tipo de estudio

El tipo de investigación fue descriptiva y explicativa, con propuesta. Descriptiva porque se describió la situación actual de la actividad inmobiliaria y expansión urbana de la ciudad de Huánuco. Explicativa porque abstrae el problema de la actividad inmobiliaria y expansión urbana en Huánuco y lo explica en sus causas y consecuencias frente a una nueva forma de la expansión urbana en el desarrollo integral y sustentable.

5.2. Nivel de estudio

La tesis tuvo la característica de una investigación descriptiva y explicativa. Es descriptiva porque antes de establecer relaciones causales entre las variables es necesario describirlas, a fin de tener un conocimiento pleno de la actividad inmobiliaria y determinar el impacto que genera en el desarrollo integral y sustentable en la región de Huánuco, con lo que el estudio tomó la forma de una investigación explicativa, y con la cual resultó más fácil probar la hipótesis planteada.

5.3. Diseño metodológico

5.3.1. Diseño de investigación

La investigación fue de tipo no experimental y adoptó un **diseño longitudinal de tendencia**, el cual consistió en recolectar datos

secundarios sobre la actividad inmobiliaria y expansión urbana en Huánuco, para ser analizados y contrastarlos con una apreciación de la población de Huánuco para conocer si existe un Desarrollo integral y sustentable en la región Huánuco.

5.3.2. Universo, Población y Muestra.

Como universo de investigación se tomó la Provincia Municipal de Huánuco y como muestra será la ciudad de Huánuco y sus distritos (Huánuco, Amarilis, Pilco Marca y aledaños) donde se analizó la infraestructura inmobiliaria en base de datos secundarios proporcionados por las entidades del ramo, estudiando la expansión urbana de la ciudad y el impacto que viene generando el boom inmobiliario respecto al Desarrollo económico, social y sustentable en la región Huánuco.

5.3.3. Métodos de Investigación

En la presente tesis se utilizó el método inductivo el cual consiste en pasar de lo particular a lo general, como el análisis y la síntesis; es decir, lo que se usó en este estudio es describir y analizar la relación de un conjunto de variables inherentes a la actividad inmobiliario y urbanístico que se viene dando en los últimos años, a fin de explicar el impacto que se genera en la región Huánuco. El indicado método se complementó con la aplicación de la teoría de gestión pública, lo que contribuyó a establecer la correlación y otros indicadores estadísticos, necesarios para demostrar la hipótesis.

5.3.4. Técnicas de acopio o recopilación de datos

Estadística: Esta técnica nos permitió la recopilación, ordenación, sistematización y procesamiento de datos; así como la determinación de los indicadores, y la presentación de los datos primarios y secundarios convertidos en información estadística para la comprobación de las hipótesis. Como instrumentos para la recolección de datos en la parte descriptiva de la tesis se utilizó los cuadros estadísticos y gráficos del comportamiento de las variables estudiadas; mientras que en la parte analítica y explicativa se aplicará las tablas y gráficos resultantes de las corridas en el SPSS y EXCEL.

Análisis Documental: La aplicación de esta técnica consistió en acumular, analizar y resumir, en forma muy selectiva e inteligente, un conjunto de textos, artículos de revistas, estudios de organismos oficiales y cualquier otro documento sobre el tema materia de investigación. Los instrumentos utilizados en este trabajo de investigación fueron las fichas bibliográficas y hemerográficas, resúmenes, fotocopias, recortes de revistas y periódicos, etc.

5.4. Procesamiento estadístico de los datos.

Los datos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos antes indicados y recurriendo a las fuentes citadas en el apartado anterior, fueron procesados utilizando la hoja de cálculo Microsoft Excel y con ello se elaboraron las informaciones, las cuales se presentarán en forma de cuadros y gráficos

CAPITULO VI

ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

6.1. Características de la vivienda

La vivienda está asociada a las condiciones de vida de los hogares y la población en general. La información sobre el número de viviendas, su distribución en el territorio nacional, la condición de ocupación, régimen de tenencia, tipo de vivienda, los servicios con que cuentan y los materiales predominantes en pisos, paredes y techos de las viviendas, tiene una valiosa utilidad para el estudio de tales condiciones y las carencias básicas de la población.

Por esta razón, la cédula de los Censos Nacionales 2013: XI de Población y VI de Vivienda, integró un conjunto de preguntas sobre las características de las viviendas manteniendo la estructura de los censos anteriores con fines de comparabilidad. En este capítulo se presentan los resultados, y se destaca la comparación de las principales características de las viviendas con el censo del año 2000, así como la información por área urbana y rural, y a nivel provincial.

6.2. Viviendas particulares y colectivas censadas 2013 (proyección)

El Censo Nacional 2013: XI de Población y VI de Vivienda, revela que en el departamento de Huánuco hay 226 mil 776 viviendas. De este total, 226 mil 367 son viviendas particulares y 409 son viviendas colectivas u

otro tipo, que incluye a lugares no destinados para habitación humana (puentes, parques, cuevas, vehículos abandonados, aeropuertos, puertos, etc.) pero que son utilizados como vivienda por algunas personas.

En relación al Censo de 2000 en el departamento de Huánuco, las viviendas particulares se incrementaron en 76 mil 559 viviendas, lo que representa una tasa de crecimiento promedio anual de 2,9% para el periodo intercensal 2000 - 2013; las viviendas colectivas se incrementaron en 199 viviendas en el período intercensal mencionado, lo que representa una tasa de crecimiento promedio anual de 4,8%.

Según área de residencia, en el departamento de Huánuco, el Censo del 2013 refleja que en el área urbana existen un total de 87 mil 217 viviendas particulares, cifra superior en 31 mil 935 viviendas respecto al año 2000, lo que representa un incremento del 57,8% en el período intercensal. Las viviendas colectivas en el área urbana son 369, mientras que el año 2000 eran 168, lo que representa un crecimiento del 119,6% para el mismo período intercensal. En el área rural, el Censo del 2013 refleja que las viviendas particulares suman 139 mil 150 viviendas, habiéndose incrementado en 44 mil 624 viviendas con relación al Censo del año 2000, es decir, un crecimiento del 47,2%. A nivel provincial, en el departamento de Huánuco, según el Censo del 2013, es importante destacar que las provincias con el mayor número de viviendas particulares son Huánuco (73 617), Leoncio Prado (34 842), Huamalíes (21 420) y Ambo (18 550). En relación a las viviendas colectivas (incluye

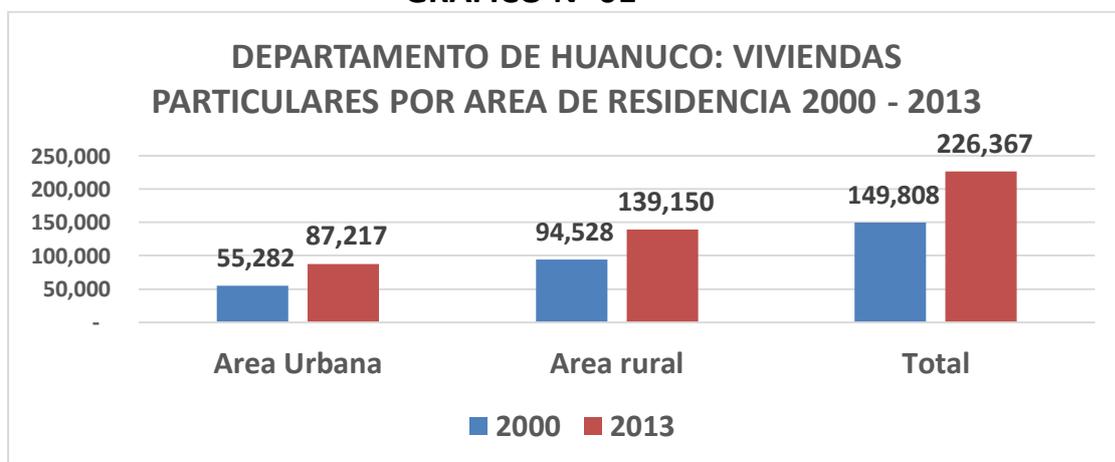
las de otro tipo), el mayor número de éstas se encuentran en Huánuco (139), Leoncio Prado (91) y Ambo (28).

CUADRO N° 01
DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO: VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS CENSADAS Y TASA DE CRECIMIENTO
PROMEDIO ANUAL, SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA, 2000 Y 2013

Área de residencia	2000		2013		Incremento Intercensal		Incremento anual	Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%		
Total	150018	100	226776	100	76758	51.2	5493	2.9
Viviendas particulares	149808	99.9	226367	99.8	76559	51.1	5469	2.9
Viviendas colectivas 1/	210	0.1	409	0.2	199	94.8	14	4.8
Urbana	55450	100	87586	100	32136	58.1	2295	3.3
Viviendas particulares	55285	99.7	87217	99.6	31935	57.8	2281	3.2
Viviendas colectivas 1/	168	0.3	369	0.4	201	119.6	14	5.7
Rural	94568	100	139154	100	44624	47.1	3187	2.7
Viviendas particulares	94526	100	139150	100	44624	47.2	3187	2.7
Viviendas colectivas 1/	42	0,0	4	0,0	-2	0,0	0,0	-0.3

1/ In cluye a ot ro tipo de viviendas (puentes, parques, cuevas, vehículos abando nados, aeropu ertos, pu ertos, etc.).
Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 2000 y 2013.

GRAFICO N° 01



FUENTE: INEI – Censos Nacionales de Población y vivienda 2000 - 2013

Según área de residencia, en el departamento de Huánuco, el Censo del 2013 refleja que en el área urbana existen un total de 87 mil 217 viviendas particulares, cifra superior en 31 mil 935 viviendas respecto al año 2000, lo que representa un incremento del 57,8% en el período intercensal. Las viviendas colectivas en el área urbana son 369, mientras

que el año 2000 eran 168, lo que representa un crecimiento del 119,6% para el mismo período intercensal.

En el área rural, el Censo del 2013 refleja que las viviendas particulares suman 139 mil 150 viviendas, habiéndose incrementado en 44 mil 624 viviendas con relación al Censo del año 1993, es decir, un crecimiento del 47,2%.

A nivel provincial, en el departamento de Huánuco cuenta con 226,776 viviendas particulares, colectivas y otros tipos de viviendas, según el Censo del 2013, es importante destacar que las provincias con el mayor número de viviendas particulares son Huánuco (73,617), Leoncio Prado (34,842), Huamalíes (21,420) y Ambo (18,550). En relación a las viviendas colectivas (incluye las de otro tipo), el mayor número de éstas se encuentran en Huánuco (139), Leoncio Prado (91) y Ambo (28).

CUADRO N° 02				
DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO: VIVIENDAS PARTICULARES, COLECTIVAS Y OTRO TIPO CENSADA, SEGÚN PROVINCIA, 2013				
Provincial	Total	Vivienda		
		Particular	Colectivo	Otro Tipo
TOTAL	226,776	226,368	367	41
Huánuco	73,764	73,617	139	8
Ambo	18,581	18,550	28	3
Dos de Mayo	14,797	14,775	18	4
Huacaybamba	5,987	5,980	5	2
Huamalíes	21,452	21,420	27	5
Leoncio Prado	34,943	34,842	91	10
Marañón	7,411	7,403	8	0
Pachitea	17,220	17,198	19	3
Puerto Inca	8,801	8,782	16	3
La uricocha	11,496	11,482	11	3
Yarowilca	12,324	12,318	6	0

Fuente : INEI - Censos Nacionales 2013 : XI de Población y VI de Vivienda

6.3. Condición de ocupación de las viviendas particulares

Las viviendas particulares, por su condición de ocupación, se clasifican en ocupadas y desocupadas. Según el Censo del 2013, en el departamento de Huánuco existen 208 mil 745 viviendas particulares ocupadas, que representan el 92,2% del total de viviendas particulares.

De este total, 175 mil 534 viviendas están en condición de ocupadas con ocupantes presentes (77,5%), mientras que 16 mil 443 viviendas están en condición de ocupadas con personas ausentes (7,3%) si se compara con los resultados del Censo del año 2000 en el departamento de Huánuco, se encuentra un incremento de 61 mil 743 viviendas particulares ocupadas, que representa un crecimiento del 42,0%; Perfil Sociodemográfico del Departamento de Huánuco y 16 mil 768 viviendas tienen la condición de ocupadas de uso ocasional (7,4%).

En relación a las viviendas particulares desocupadas, el Censo del 2013 refleja que existen 17 mil 622 viviendas en esta condición, lo que representa el 7,8% del total de viviendas 3 mil 411 viviendas están en construcción o reparación, 788 en alquiler/venta y 1 mil 141 viviendas son desocupadas por otras causas.

Si se compara con los resultados del Censo del año 2000 en el departamento de Huánuco, se encuentra un incremento de 61 mil 743 viviendas particulares ocupadas, que representa un crecimiento del 42,0%; mientras que las viviendas particulares desocupadas también se incrementan en 14 mil 816 viviendas, lo que representa un crecimiento del 528,1% de viviendas de esta condición.

CUADRO Nº 03								
DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO: VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN, 2000 y 2013								
Condiciones de ocupación	2000		2013		Incremento Intercensal		Incremento anual	Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%		
Total	149,808	100	226,367	100	76,559	51.1	5,469	2.9
Ocupada	147,002	98.1	208,745	92.2	61,743	42	4,410	2.5
Con personas presentes	131,332	87.7	175,534	77.5	44,202	33.7	3,157	2.1
Con personas ausentes	12,272	8.2	16,443	7.3	4,171	34.1	298	2.1
De uso ocasional	3,398	2.3	16,768	7.4	13,370	393.2	955	11.8
Desocupada	2,806	1.9	17,622	7.8	14,816	528.1	1,058	13.7
Alquiler/venta	703	0.5	788	0.3	85	12.1	6	0.8
Construcción o reparación	601	0.4	3,411	1.5	2,810	467.66	201	12.9
Abandonada / cerrada			12,282	5.4				
Otra causa	1,502	1	1,141	0.5	-361	-24.1	-26	-1.9
Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2000 y 2013.								

Según área de residencia en el departamento de Huánuco, el Censo del 2013, revela que en el área urbana existen 81 mil 392 viviendas particulares ocupadas, que representan el 93,3% del total de viviendas particulares del área urbana, ligeramente inferior en 3,5% respecto al año 2000.

Del total de viviendas particulares ocupadas, 74 mil 313 viviendas están ocupadas con personas presentes (85,2%); 5 mil 313 son viviendas ocupadas con personas ausentes (6,1%) y 1 mil 766 viviendas son de uso ocasional (2,0%). Las viviendas particulares desocupadas suman 5 mil 825 viviendas, que representan el 6,7% de las viviendas particulares del área urbana, y una parte importante de esta proporción son viviendas en condición de abandonadas o cerradas.

Es importante destacar que en el área urbana el incremento de viviendas particulares ocupadas en el período intercensal 2000 - 2013

representa el 52,1%, mientras que el incremento de viviendas desocupadas representa el 228,0%; esto significa una tasa de crecimiento promedio anual de 3,0% para el caso de las viviendas ocupadas y de 8,7% en el caso de las viviendas desocupadas.

Según el Censo del 2013, en el área rural existen 127 mil 353 viviendas particulares ocupadas, que representa el 91,5% del total de viviendas particulares del área, y es menor en 7,4 puntos porcentuales en relación al año 1993. Por categorías de ocupación se observa que un 72,7% de las viviendas particulares en el área rural están ocupadas con personas presentes; el 10,8% son viviendas de uso ocasional y el 8,0% son viviendas ocupadas con personas ausentes. En relación a las viviendas desocupadas, se observa que éstas representan el 8,5% del total de viviendas particulares y la mayor proporción de este porcentaje son viviendas abandonadas o cerradas.

Comparando con lo que se registró en 2000, puede apreciarse en el área rural el marcado incremento de las viviendas desocupadas que han crecido en 1045,3% y al interior de éstas, las que se encuentran en construcción/reparación (655,7%). Entre las ocupadas de esta misma área, son las de uso ocasional las que han crecido más (407,9%) en el último período intercensal.

Los resultados a nivel provincial, revelan que las provincias con más altos porcentajes de viviendas ocupadas son: Leoncio Prado, Puerto Inca, Marañón y Huacaybamba con cifras entre 95,2% a 92,9%. La provincia que tiene menor porcentaje de viviendas ocupadas es Lauricocha con 88,7%.

CUADRO N° 04								
DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO: VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA Y CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA - 2000 Y 2013								
Área de residencia / Condición de ocupación	2000		2013		Incremento Intercensal		Incremento anual	Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%		
Urbana	55,282	100	87,217	100	31,935	57.8	2,281	3.2
OCUPADA	53,506	96.8	81,392	93.3	27,886	52.1	1,992	3.0
Con personas presentes	48,383	87.5	74,313	85.2	25,930	53.6	1,852	3.1
Con personas ausentes	4,679	8.5	5,313	6.1	634	13.5	45	0.9
De uso ocasional	444	0.8	1,766	2.0	1,322	297.7	94	10.2
DESOCUPADA	1,776	3.2	5,825	6.7	4,049	228	289	8.7
Alquiler/venta	474	0.9	545	0.6	71	15	5	1
Construcción o reparación	357	0.6	1,567	1.8	1,210	338.9	86	109
Abandonada7 cerrada	-	0	3,414	3.9	3,414	0	244	0
otra causa	945	1.7	299	0.3	-646	-68.4	-46	-7.7
Rural	94,526	100	139,151	100	44,624	47.2	3,187	2.7
OCUPADA	93,496	98.9	127,353	91.5	33,857	36.2	2,418	2.2
Con personas presentes	82,949	87.8	101,221	72.7	18,272	22	1,305	1.4
Con personas ausentes	7,593	8	11,130	8	3,537	46.6	253	2.7
De uso ocasional	2,954	3.1	15,002	10.8	12,048	407.9	861	12.3
DESOCUPADA	1,030	1.1	11,797	8.5	10,767	1045.3	769	18.6
Alquiler/venta	229	0.2	243	0.2	14	6.1	1	0.4
Construcción o reparación	244	0.3	1,844	1.3	1,600	655.7	114	15.2
Abandonada7 cerrada	-	0	8,868	6.4	8,868	0	633	0
otra causa	557	0.6	842	0.6	285	51.2	20	2.9

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2000 y 2013

6.4. Material de construcción de las viviendas

Según el Censo del 2013, en el departamento de Huánuco, del total de viviendas particulares con ocupantes presentes que suman 175 mil 534 viviendas, se destaca que 107 mil 753 viviendas tienen como material predominante adobe o tapia, lo que representa el 61,4%; asimismo, 35 mil 917 tienen como material predominante en las paredes exteriores ladrillos o bloques de cemento, lo que representa el 20,5%. En menores proporciones las viviendas tienen como material en las paredes exteriores, madera (14,6%), piedra con barro (1,5%), quincha y otro material (0,9%), estera (0,2%), y piedra, sillar con cal o cemento (0,1%).

En comparación con el Censo de 2000, en el departamento de Huánuco, es importante destacar el incremento de las viviendas con paredes

exteriores de madera que representa un crecimiento del 117,7%, lo que significa un incremento de 13 mil 862 viviendas con este material durante el período intercensal. Asimismo, las viviendas con ladrillo o bloques de cemento en las paredes exteriores, que representa un crecimiento del 89,1% y que en términos absolutos significa 16 mil 921 viviendas más con este material en el mismo período.

Se observa que las viviendas con paredes de quincha, estera, piedra con barro, y piedra, sillar con cal o cemento y otros materiales durante el período intercensal, tienen una variación negativa. La disminución más significativa se da en las viviendas con paredes de piedra, sillar con cal o cemento (82,5%), otro material (55,8%), quincha (51,9%), estera (27,6%), piedra con barro (12,2%).

A nivel provincial, la provincia de Huánuco es la que tiene el mayor porcentaje 54,8% de viviendas en cuyas paredes exteriores predomina el ladrillo o bloque de cemento, seguido de las provincias de Leoncio Prado y Ambo con 37,5% y 2,8%, respectivamente.

El segundo material más utilizado a nivel provincial en las paredes de las viviendas es el adobe o tapia, las provincias con mayor porcentaje de viviendas con este material, son Huánuco 36,2%, Huamalíes 11,6%, Ambo 10,9% y Pachitea 9,7%. De otro lado, la provincia de Puerto Inca muestra un porcentaje bajo en cuanto a la utilización de este material en las paredes exteriores de las viviendas.

CUADRO N° 05

DEPARTAMENTO DE HUÁNUCO: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES EXTERIORES DE LA VIVIENDA, 2000 Y 2013									
Provincia	Total	Ladrillos o bloque de cemento	Adobe o tapia	Madera	Quincha (caña con barro)	Estera	Piedra con barro	Piedra o sillar con cal o cemento	Otros material
Total	175534	35917	107753	25638	1556	356	2561	130	1623
Huánuco	60978	19675	38988	967	309	52	813	38	136
Ambo	13219	1012	11767	45	128	8	233	7	19
Dos de Mayo	10450	188	9837	106	25	17	219	3	55
Huacaybamba	4433	33	4207	129	8	2	54	0	0
Huamalies	15362	583	12447	1751	120	17	255	18	161
Leoncio Prado	29114	13482	595	13498	472	160	41	41	825
Marañon	6103	146	4067	1511	190	20	55	9	105
Pachitea	12762	558	10503	941	207	48	426	4	75
Puerto inca	7097	88	15	6672	89	14	13	4	202
Lauricocha	7866	85	7376	12	8	13	340	1	31
Yarowilca	8160	67	7951	6	0	5	112	5	14

Fuente: Fondo M Vivienda
Elaboración: Oficina General de Estadística e Informática - Unidad Estadística

6.5 Viviendas particulares que disponen de alumbrado eléctrico por red pública.

En el Cuadro N° 06 el INEI informa que los hogares a nivel nacional en el año 2002 el 50.7% de las viviendas en el Perú contaban con alumbrado eléctrico por red pública en el área urbana, mientras que el área rural solo el 28.2% contaban con este servicio, de la misma forma se tiene datos para el Departamento de Huánuco que en ese año 2002 el 30.6% en promedio contaban con alumbrado eléctrico por red pública en las dos áreas de residencia urbana y rural, pero en el año 2014 a nivel nacional el área rural el 91.9% ya contaban con el alumbrado eléctrico por red pública y con respecto al área rural ese mismo año (2014) las viviendas que tiene este servicio es el 71.6%, para el departamento de Huánuco en el año 2014 tanto en la parte rural como en el área urbana en promedio las viviendas en un 75.1% tiene este servicio alumbrado eléctrico por red pública. De esto podemos

manifestar que a nivel nacional el servicio de alumbrado eléctrico se está ampliando su cobertura tanto para el área urbana como para el área rural, con respecto al departamento de Huánuco no ha sido ajeno a este incremento por el que el 75.1% de la viviendas tanto urbana como rural ya cuenta con este servicio de alumbrado público, pero todavía existe un porcentaje representativo de 25% que no cuenta con este servicios sobre todo en las parte rurales y nuevas urbanizaciones.

CUADRO N° 06
HOGARES EN VIVIENDAS PARTICULARES QUE DISPONEN DE ALUMBRADO ELÉCTRICO POR RED PÚBLICA,
SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA Y DEPARTAMENTO, 2003-2014

(Porcentaje del total de hogares)

Área de residencia/Departa	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Área de residencia													
Urbana	50.7	47.3	48.8	53.4	68.1	68.5	74.2	77.9	79.4	81.1	85.4	89.5	91.9
Rural	28.2	30.8	29.7	32.0	34.6	39.6	45.4	50.1	55.1	58.6	64.2	68.6	71.6
Departamento													
Huánuco	30.6	29.8	29.4	37.4	39.4	44.7	46.8	56.8	62.4	67.5	72.9	75.0	75.1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

6.6. Viviendas que cuenta con agua potable.

En el Distrito de Huánuco se estima que existe 15,647 viviendas particulares, de los cuales 15,062 cuentan con agua potables todos los días, y 585 viviendas no tiene agua potable, con una población de 67,317 de los cuales 64,804 disfrutan de agua potable todos los días y 2,513 no tienen agua potable todos los días, en el cuadro N° 07 se tiene una información de casa independientes que son 12,985 con una población de 58,048, departamentos en edificios 1,029 con una población de 3,513, viviendas en quinta de 737, con una población de 2,672, viviendas en casa de vecindad de 862, con una población de

2,979, que todas estas últimas viviendas cuentan todos los días con agua potable. Como se puede observar en el Distrito de Huánuco el servicio de agua potable es casi en un 100% y por lógica también cuenta en un 100% con los servicios de desagüe.

CUADRO N° 07

VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES, POR DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE TODOS LOS DÍAS DE LA SEMANA, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA, DISTRITO, ÁREA URBANA Y RURAL, TIPO DE VIVIENDA Y TOTAL DE OCUPANTES PRESENTES			
DEPARTAMENTO, PROVINCIA, DISTRITO, ÁREA URBANA Y RURAL, TIPO DE VIVIENDA Y TOTAL DE OCUPANTES PRESENTES	TOTAL	DISPONE DE AGUA POTABLE TODOS LOS DÍAS DE LA SEMANA	
		SI	NO
Distrito HUANUCO			
Viviendas particulares	15,647	15,062	585
Ocupantes presentes	67,317	64,804	2,513
Casa independiente			
Viviendas particulares	12,985	12,468	517
Ocupantes presentes	58,048	55,791	2,257
Departamento en edificio			
Viviendas particulares	1,029	1,007	22
Ocupantes presentes	3,513	3,402	111
Vivienda en quinta			
Viviendas particulares	737	713	24
Ocupantes presentes	2,672	2,588	84
Vivienda en casa de vecindad			
Viviendas particulares	862	840	22
Ocupantes presentes	2,979	2,918	61
Choza o cabaña			
Vivienda improvisada			
Viviendas particulares	4	4	
Ocupantes presentes	16	16	
Local no dest.para hab. humana			
Viviendas particulares	30	30	
Ocupantes presentes	89	89	

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2000 y 2 013

6.7. Créditos hipotecarios del Fondo MIVIVIENDA.

- El nuevo crédito MIVIVIENDA, es un préstamo hipotecario que permite comprar cualquier vivienda NUEVA o USADA o CONSTRUIR en terreno propio cuyo valor esté entre S/. 53,900 hasta S/.269,500 nuevos soles, con un plazo de pago de 10 a 20 años.

¿Por qué elegir el nuevo crédito MIVIVIENDA?; Porque este crédito ofrece: Descuento desde la primera cuota por el Premio al Buen Pagador de S/.12,500 o S/.5,000 (dependiendo del valor de vivienda a comprar) para premiar la puntualidad de los pagos. La cuota de pago siempre será la misma ya que la tasa de interés es fija y en Nuevos Soles. Puede hacerse prepagos parciales o totales sin penalidad en cualquier momento.

Se puede adquirir cualquier vivienda que cueste entre S/. 53,900 a S/. 269,500, asimismo viviendas en construcción o en planos, con posibilidad de solicitar un período de gracia de hasta 6 meses durante los cuales no se paga ninguna cuota (Los intereses que se generen durante este plazo se suman al crédito otorgado).

Este crédito financia también la Construcción en terreno propio a cargo de un Constructor, para ello es necesario que el terreno esté inscrito en los Registros Públicos, sin cargas ni gravámenes.

Los requisitos para acceder al nuevo crédito MIVIVIENDA:

Ser mayor de edad (Independientemente del estado civil).

Ser calificado por una Entidad Financiera a través de la cual le presta lo que necesita.

No ser propietario de otra vivienda a nivel nacional, tampoco pueden tenerla la cónyuge, conviviente legalmente reconocido, o hijos menores de edad.

No debe haber adquirido, ni el cónyuge o conviviente legalmente reconocido, vivienda financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA

S.A. o del Programa Techo Propio, del FONAVI o Banco de Materiales, aun cuando ya no sean propietario de la misma.

Se debe contar con una cuota inicial mínima del 10% del valor de la vivienda que se va a comprar. Sustentar los ingresos con boletas de pago, recibos por honorarios y todo documento que acredite y sustente los ingresos.

El trabajador independiente puede recurrir a un Ahorro Programado en la entidad financiera, a través del cual se califica al crédito depositando mensualmente el equivalente a lo que sería su cuota de pago hasta tener la totalidad de cuota inicial. Así demuestras a la entidad financiera que tienes capacidad de pago.

En el cuadro N° 08 de acuerdo a la información que nos brinda el Fondo MIVIVIENDA para el Departamento de Huánuco, se tiene los siguientes datos, en el año 2007 este crédito hipotecario prestó dinero a 39 familias para que puedan construir su vivienda o mejorar su vivienda en su terreno propio, como también adquirir una nueva vivienda, estos préstamos hipotecarios fueron por la suma de 522,600 nuevos soles, en año 2014 este sistema de crédito hipotecario realizó préstamos a 136 familias por el monto de 2'385,769 nuevos soles, que en total en estos 8 años del 2007 al 2014 realizaron préstamos a 474 familias por el monto de 7'902,819 nuevos soles, en estos años de análisis las viviendas en el Departamento de Huánuco se incrementaron en 348%, que estos nos demuestra nuevas urbanizaciones, áreas verdes, mayor transporte y nuevos centros comerciales.

CUADRO N° 08

MODALIDADES: CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO,
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA Y MEJORAMIENTO DE
VIVIENDA

BONOS “MI VIVIENDA” FAMILIARES HABITACIONALES

DESEMBOLSADOS: Enero 2007 - Diciembre 2014

DEPARTAMENTO		Huánuco
2007	Nro.	39
	Inversión S/.	522,600
2008	Nro.	47
	Inversión S/.	629,800
2009	Nro.	2
	Inversión S/.	26,800
2010	Nro.	1
	Inversión S/.	17,750
2011	Nro.	49
	Inversión S/.	882,000
2012	Nro.	99
	Inversión S/.	1,666,315
2013	Nro.	101
	Inversión S/.	1,771,785
2014	Nro.	136
	Inversión S/.	2,385,769
TOTAL	Nro.	474
	Inversión S/.	7,902,819

Fuente: Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Oficina General de Estadística e Informática.

6.8. Programa TECHO PROPIO.

Es un programa dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales menores a S/1,860 para comprar, construir o mejorar su vivienda, la misma que contará con servicios básicos de luz, agua, desagüe.

El Bono Familiar Habitacional - BFH, el cual es un subsidio directo que otorga el Estado a una familia de manera gratuita como premio a su esfuerzo ahorrador y no se devuelve. El valor del Bono varía de acuerdo a

la modalidad a la que la familia postule: Para COMPRAR su vivienda el Bono puede ser de S/. 15,400 ó S/.19,250, el que dependerá del valor de la vivienda que elija. Para CONSTRUIR su vivienda el Bono puede ser de S/.18,095 ó S/. 13,475, el que dependerá del presupuesto de obra. Para MEJORAR su vivienda el Bono es de S/. 8,855.

De acuerdo al cuadro N° 09 donde encontramos información cómo el programa Techo Propio, entre los años 2006 al 2014, viene beneficiando a los pobladores de la Provincia de Huánuco, este programa beneficio a 725 familias con 161 bonos con una inversión de 2'498,450 nuevos soles para que pueden adquirir una vivienda nueva; en la misma provincia de Huánuco se entregó 153 bonos para 689 beneficiarios o familias con un monto de inversión de 2'613,670 para construir en sitio propio, asimismo se entregó 1 bonos para 5 beneficiarios con una inversión de 6,840 nuevos soles para mejoramiento de vivienda, en la provincia de ambo se entregó 10 bonos para 45 beneficiarios con una inversión de 173,900, en la provincia de Leoncio Prado se entregó 48 bonos para 216 beneficiarios con una inversión de 834,720 nuevos soles para construcción en sitio propio, de esta información se pude observar que en la provincia de Huánuco viene incrementándose las viviendas, por lo tanto la población que la mayoría son migrantes, por lo que se infiere que viene creándose nuevas urbanizaciones en los distritos de Amarilis, Pillco Marca que son considerados como expansión urbana, asimismo nuevos centros comerciales, mercados, áreas verdes, transporte urbano, servicios públicos, como agua potables, desagüe, luz eléctrica, centros de salud, escuelas colegios, universidades.

CUADRO N° 09
FONDO MI VIVIENDA
TECHO PROPIO: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES, SEGÚN DEPARTAMENTO Y PROVINCIA
ENERO 2006 AL 15 DE JUNIO 2014

Departamento	Provincia	Programa	N° de bonos	Beneficiarios	Inversión
Total general Perú			129,317	570,051	2,139,507,111
HUANUCO	AMBO	Construcción en Sitio Propio	10	45	173,900
HUANUCO	HUANUCO	Adquisición de Vivienda Nueva	161	725	2,498,450
HUANUCO	HUANUCO	Construcción en Sitio Propio	153	689	2,613,670
HUANUCO	HUANUCO	Mejoramiento de Vivienda	1	5	6,840
HUANUCO	LEONCIO PRADO	Construcción en Sitio Propio	48	216	834,720
TOTAL			373	1,680	6,127,580

Fuente: Fondo Mi Vivienda

Elaboración: Oficina General de Estadística e Informática - Unidad Estadística

6.9. Viviendas propias con título de propiedad.

En el Perú desde el año 2007 al 2013 las personas tienen problemas de titularidad de su propiedad, según el Cuadro N° 10 solo el 63% en promedio cuenta con este documento, que es importante para las familias ya que es un medio de conseguir un crédito financiero para realizar muchas actividades comerciales y productivas, tema que lo expuso muy extensamente el Economista Hernando de Soto en su libro "El otro sendero" escrito en 1986, a estos propietarios de facto se les cerraba las puertas a la economía formal –y esa era la raíz del problema. "Tienen casas pero no títulos, cosechas pero no certificados de propiedad, negocios pero no escrituras de constitución". En el Departamento de Huánuco, es aún más preocupante por solo el 43% en promedio tiene título de propiedad, generando un problema en la economía del país y de la región Huánuco.

CUADRO N° 10**VIVIENDAS PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2007 - 2013****(Porcentaje respecto del total de viviendas propias)**

Departamento	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total Perú	65.9	65.7	67.4	66.9	64.4	58.6	58.4
Huánuco	42.1	41.1	44.7	53.0	43.9	26.6	31.5

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares .

Entre los años 2003 al 2014 a nivel nacional se tuvo como política otorgar título de propiedad a través de COFOPRI a los asentamientos humanos para formalizar sus propiedades, de tal manera que el año 2003 se otorgó título de propiedad a 62,439 familias de sus lotes convirtiéndoles en propietarios, en el año 2014 se otorgó a 98,991 familias, en el Departamento de Huánuco, se viene realizando este sistema de formalización de propiedad de los asentamientos humanos de acuerdo al informe del Ministerio de Vivienda, en el año 2006 se otorgó título de propiedad a 712 familias convirtiéndoles en propietarios de sus posición de terreno, en el año 2012 se torgo título de propiedad a 4,078 posesionarios de asentamiento humanos y en el año 2014 se otorgó 2,882 título de propiedad, si sumamos estos años del 2006 al 2014 en total se otorgó título de propiedad a 19,592 posesionarios de asentamientos humanos. Esto nos indica que en el Departamento de Huánuco cada año se cuenta con un capital activo mayor, ya que permite a estas familias acceder a un crédito financiero para ser invertido en adquisición de bienes de capital o de servicios y por consiguiente una mejora al bienestar de toda la población, permitiendo que haya una mayor

circulación del capital invertido no solo de la construcción sino del mismo terreno que ocupa el inmueble.

CUADRO N° 11												
OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2003-2014												
(Número de títulos de propiedad)												
Departamento	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total Perú	62 439	59 011	64 790	76 289	84 874	99 976	115 473	120 264	89 259	70 113	72 979	98 991
Huánuco	-	-	-	712	1 517	3 263	2 312	1 816	953	4 078	2 059	2 882

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

En el Cuadro N° 12 se tiene información sobre la formalización de lotes en asentamientos humanos, a nivel nacional desde el año 2003 al 2014, se ha formalizado 1'280,027 lotes, para el caso Huánuco entre los años 2006 al 2014, se ha formalizado 30,648 lotes, esto significa que la expansión urbana no solo es bajo un planteamiento urbanístico sino por posicionamiento en terrenos del estado, en el caso de Huánuco como es un valle estrecho y la expansión urbana depende de las cooperativas agrarias o de los propietarios de terrenos agrícolas y cuando se solicita una urbanización a las Municipalidades se tiene que cumplir con mucha requisitos y estos es demasiado costoso, las personas que migran a este región son de poca capacidad económica, así como las nuevas familias de jóvenes que buscan una vivienda son de recursos económicas medianos, buscan una solución ha este necesidad de posesionarse en terrenos a faldas del cerros San Cristóbal, Pomares y Jactay, creando problemas de accesibilidad, servicios básicos sanitarios, escuelas colegios, posta médicas, etc.

CUADRO N° 12												
FORMALIZACIÓN DE LOTES EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2003-2013												
(Número de lotes)												
Departamento	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total Perú	80,922	99,547	111,987	105,079	106,642	127,343	155,946	133,288	84,721	94,344	84,018	96,190
Huánuco	-	-	-	2,138	2,525	5,582	4,403	2,283	1,721	5,047	2,151	4,798

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

6.10. Organismo de formalización de la propiedad informal COFOPRI

Uno de los organismos nacionales que formaliza la propiedad informal es COFOPRI, en el cuadro N° 13 se tiene una información de agosto del 2011 a 31 de diciembre del 2014, de títulos de propiedad otorgados a las familias peruanas en zonas rurales y urbanas, a nivel nacional se otorgó 465 título en zonas rurales y 45,815 título de propiedad en zona urbana, pero el total de título otorgados comprendidos la zona rural, urbana, asentamiento humanos, y otros fue de 283,108 títulos, beneficiando a 1'415,540 familias, con un gasto de trámites administrativos y de formalización de 136541,934 nuevos soles; para el Departamento de Huánuco nos informa que entre los años 2011 al 2014 COFOPRI formalizó la propiedad informal en el ámbito urbano de 720 títulos, pero en forma global comprendido la zona rural, urbana, asentamiento humanos y otros fue de 9,655 títulos de propiedad, con 48,275 beneficiarios que representa el 3.4% del total a nivel nacional, con un gasto administrativo y de formalización de la propiedad de 4'609,429 nuevos soles. De esto podemos concluir que en el Departamento de Huánuco y la ciudad de Huánuco, las viviendas viene incrementándose a

un ritmo de 3,4% anual, haciendo que los precios de la viviendas se incrementen significativamente, así como mayor actividad en la comercialización de materiales de construcción, mayor puesto de trabajo y otros subsectores que corresponde a este rubro de vivienda.

CUADRO N° 13								
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI								
Fecha de actualización: 15 de Enero de 2015								
Títulos de Propiedad Departamento de Huánuco								
Periodo Agosto 2011 - 31 Diciembre 2014								
Departamento	Títulos por ámbito		Total Títulos		Beneficiarios		Monto Ejecutado	
	Rural ^{1/}	Urbano	N°	%	N°	%	S/.	%
Huánuco	0	720	9,655	3.4%	48,275	3.4%	4,609,429	3.4%
Total Perú	465	45,815	283,108		1,415,540		136,541,934	
Elaboración: Oficina General de Estadística e Informática - Oficina de Estudios Estadísticos y Económicos								

6.11. Déficit habitacional en el Perú y por Departamentos

De acuerdo con el diagnóstico efectuado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el déficit de viviendas en el país se mide de forma cuantitativa y también cualitativa. El déficit cuantitativo se refiere al número total de viviendas demandadas menos las ofertadas, y alcanza las 389,745 viviendas. El déficit cualitativo está formado por la existencia de viviendas cuyas características físicas o su situación de hacinamiento no satisfacen las condiciones mínimas de habitabilidad. El déficit cualitativo es de 1'470,947 viviendas. En ese sentido, la problemática de la vivienda es la siguiente:

- Déficit habitacional de 1'860,692 viviendas (1'470,947 cualitativo y 389,745 cuantitativo);
- El 91,6% de las viviendas cuenta con electricidad al 2014;

- El 72,6% de las viviendas cuenta con abastecimiento de agua mediante red pública dentro de la vivienda;
- El 56,5% de las viviendas tiene conexión de servicio higiénico mediante red pública y dentro de la vivienda;
- El 41,5% de las viviendas tiene piso de tierra;
- El 44,2% de las viviendas tiene paredes de ladrillo o cemento y el 42,1% de adobe, tapia o quincha;
- El 31,9% de las viviendas tiene techo de concreto armado, el 35,5% de plancha de calamina, el 14,75% de madera o tejas y el 18,1% de estera, caña o estera con torta de barro, etc.

En el Departamento de Huánuco al año 2014 existe un déficit 71,927 de viviendas de las cuales cuantitativos son 5,520 o sea nuevas viviendas más terreno y cualitativo 66,407 viviendas que requieren de una reparación, transformación o cambio total para ser habitables, esto nos demuestra que el departamento de Huánuco existe una cantidad significativa de viviendas faltantes y por lo que las nuevas urbanizaciones que podría comprometer a las áreas verdes, como el valle de Huánuco es estrecho por los cerros que los rodean hace que las personas invadan las laderas de estos, que es difícil de implementar de los servicios básicos como agua potable, desagüe y vías de transporte.

CUADRO N° 14				
Déficit global habitacional en el Perú según departamentos, 2014				
Departamento	Déficit habitacional			
	Porcentaje	Total	Cuantitativo	Cualitativo
Total	100,00	1'860,692	389,745	1,470,947
Amazonas	1,65	30,741	1,744	28,997
Áncash	3,61	67,224	12,202	55,022
Apurímac	1,72	32,026	1,807	30,219
Arequipa	4,67	86,817	24,843	61,974
Ayacucho	3,24	60,201	5,205	54,996
Cajamarca	5,82	108,361	8,334	100,027
Callao	2,45	45,530	18,608	26,922
Cusco	4,77	88,718	11,323	77,395
Huancavelica	2,36	43,929	1,809	42,120
Huánuco	3,87	71,927	5,520	66,407
Ica	3,69	68,597	17,683	50,914
Junín	4,55	84,734	17,365	67,369
La Libertad	4,91	91,340	21,646	69,694
Lambayeque	2,84	52,842	13,687	39,155
Lima	23,86	444,002	170,763	273,239
Loreto	4,02	74,737	5,804	68,933
Madre de Dios	0,47	8,835	1,263	7,572
Moquegua	0,73	13,609	1,917	11,692
Pasco	1,40	25,971	2,364	23,607
Piura	6,87	127,776	18,241	109,535
Puno	5,58	103,800	10,659	93,141
San Martín	3,00	55,853	6,707	49,146
Tacna	1,27	23,582	5,152	18,430
Tumbes	0,68	12,680	1,633	11,047
Ucayali	1,98	36,860	3,466	33,394

Fuente: INEI, Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda.

6.12. Los nuevos Centros comerciales o escenarios de consumo

a) La vida cultural

La compra de bienes y servicios, el consumo de mercancías, se ha convertido en una de las principales ocupaciones del tiempo de las personas, y como consecuencia de lo anterior, nuestras vidas discurren cada vez más en los llamados escenarios de consumo. Este hecho no deja de tener sus efectos sobre la vida cultural de una sociedad. (Centros Comerciales son símbolo de progreso social.- Carlos Eduardo Ruiz. Enero de 2010.)

La vida cultural de la gente se construye sobre la base de las experiencias que comparten (la cultura es el conjunto de las experiencias comunes que dotan de significación a la vida humana). Con el desarrollo de la llamada industria cultural y, más recientemente, con la revolución de las nuevas tecnologías de la comunicación, la cultura se ha convertido inevitablemente en una mercancía. En

esta coyuntura, afirma Jeremy Rifkin, el capitalismo industrial está culminando su transición hacia un capitalismo cultural plenamente desarrollado, apropiándose no sólo de los significados de la vida cultural y de las formas de comunicación artística que los interpretan, sino también de sus experiencias de vida. En este contexto, el consumidor actual desarrolla formas de consumo centradas, tanto en la adquisición de bienes en propiedad –que formarán su patrimonio tangible–, como en el acceso a experiencias personales y vivencias de entretenimiento. Disponiendo prácticamente de todo, el consumidor busca también ampliar el bagaje de su vida personal adoptando los cauces de comunicación social y experimentación que se ofrecen mediante el consumo. La causa de la amplia aceptación que tienen entre la ciudadanía los grandes equipamientos comerciales radica –como ha apuntado oportunamente Luis Enrique Alonso– en “su capacidad de adaptarse –y por lo tanto de crear y recrear– a unos modos de vida donde las exigencias sociales en la expresión de la identidad han cambiado notablemente.

b) La plaza pública

Las grandes superficies y los nuevos centros comerciales se han convertido en la plaza principal de las ciudades. Representan hoy los foros y ágoras clásicas donde se desarrollaba la vida pública del común. Los centros comerciales han asumido algunas de las funciones de los tradicionales espacios públicos y las ofrecen bajo el signo de la mercancía. Es lo que Kowinski en su *The Mallings of America* describe como sigue:

“Algún día será posible nacer, ir desde el parvulario hasta la universidad, conseguir un empleo, salir con alguien, casarse, tener hijos (...) divorciarse, avanzar a lo largo de una o dos profesiones, recibir atención médica, incluso ser arrestado, juzgado y encarcelado; llevar una vida relativamente llena de cultura y diversión y, finalmente, morir y recibir ritos funerarios sin tener que salir de un

complejo de galerías comerciales particular: porque cada una de estas posibilidades existe actualmente en algún centro comercial en alguna parte.

Sin embargo, y a diferencia de la tradicional plaza pública que es espacio de encuentros espontáneos y de discusión comunitaria, los grandes centros comerciales y las grandes superficies son, sobre todo, empresas comerciales planteadas hasta el mínimo detalle para estimular el impulso de compra. Aunque –como ya se ha señalado– no sólo son sitios donde hacer compras. También son lugares donde los sujetos pueden sumergirse en la cultura popular – básicamente hoy cultura fragmentada construida con iconos, marcas y mensajes publicitarios a modo de objetos culturales y contenidos de comunicación entre las personas– y pasar el tiempo.

Con todo, una galería comercial no es una comunidad en su sentido más tradicional. Segrega a las personas según su capacidad adquisitiva y en lugar de permitir contactos continuados con los vecinos, fomenta un cierto tipo de anonimato descuidado. La transformación de toda experiencia cultural y vital en una actividad mercantil, trae consigo –como expone Ritzer– nuevas relaciones sociales transformadas. También se produce una sustitución del tipo de relaciones jurídicas, ya que dentro de estos espacios comerciales las reglas de conducta son las que dictan las empresas gestoras, que haciendo uso del “derecho de admisión” determinan las condiciones de la utilización de sus espacios y las hacen cumplir mediante la coerción ejercida por agentes de seguridad privados. No obstante, en el fondo de estos procesos late la privatización y mercantilización de los bienes culturales comunes, asunto que plantea, de cara a la regulación, una doble cuestión: en primer lugar, la de los problemas del traslado de los derechos de acceso a los bienes culturales del dominio común –regulado por las tradiciones, las normas culturales y los valores jurídico-políticos que pudieran asegurar la reciprocidad y su redistribución– al ámbito comercial (donde la inclusión o exclusión a la vida cultural queda

determinada por la restricción presupuestaria de cada cual); en segundo lugar, el de los límites del mercado en el tratamiento de los bienes comunes a la hora de garantizar una oferta suficiente de los mismos. Aspectos generalmente ignorados en la búsqueda de motivos que pudieran justificar (y concretar) una regulación estatal en lo concerniente a la expansión indiscriminada de los nuevos escenarios de consumo.

c) Los dos nuevos centros comerciales en Huánuco

- **Real Plaza Huánuco** se desarrolló sobre un área de 40,000m², estará ubicado en la calle Señor de Puelles, a pocos minutos de la Plaza de Armas y se estima que su construcción brindará dos mil puestos de trabajo directo e indirecto. Cabe resaltar, que la presencia de la cadena de malls del Grupo Interbank dará la oportunidad de mostrar productos locales incentivando el comercio de la zona.

“Desde hace 10 años, la ciudad de Huánuco empezó un proceso de crecimiento y transformación con la llegada de instituciones financieras que permitieron el desarrollo económico de la zona”, mencionó Jesús Giles, Alcalde Provincial de Huánuco. Sobre este tema Rafael Dasso, gerente general de Real Plaza agregó “Huánuco es una ciudad con potencial de crecimiento interesante por sus niveles de exportación, que son cada año mayores y por su ubicación estratégica; convirtiéndose en un eje de conexión entre la Selva Central y Lima. Con la construcción de Real Plaza Huánuco se otorgará mejor calidad de vida, modernidad y trabajo a la población huanuqueña”.

Para el diseño del Mall, tiene tres niveles comerciales, se tiene considerado la presencia de Promat, Oechsle, Supermercado Plaza Vea, Cineplanet con 6 salas de cine, un patio de comidas con 8 restaurantes y capacidad para 550 personas, discoteca, locales financieros y de servicios, juegos para niños y

estacionamiento para más de 200 vehículos. Además albergará a 32 tiendas entre las que se encuentran Topitop, Doit, Inkafarma, Bombos y Claro.

Se ha remodelado y renovado del parque Puelles, en compromiso con la Municipalidad de Huánuco. Para lo cual se construyó un anfiteatro para actividades culturales y sociales, juegos para niños, zona de descanso, mesas para comer, piletas, jardines; entre otros.

- **Open Plaza Huánuco**, al igual que las capitales de las regiones más importantes del Perú, Huánuco cuenta con un mall de Tottus y Saga Falabella como tiendas ancla, más adelante se incrementará con los 30 nuevos negocios, una cadena de cines con Cinemark y la más variada oferta gastronómica en su patio de comidas, que empezarán a atender desde mayo del año 2015.

La construcción del Open Plaza Huánuco demandó una inversión de S/.103 millones y está permitiendo generar 1,200 empleos durante la obra, además de dinamizar la industria de la construcción y afines en la ciudad.

La operación comercial permitirá generar 600 empleos directos e impulsará el desarrollo de importantes cadenas productivas y de proveedores de alimentos, logística, transporte, entre otras áreas comerciales, lo que beneficiaría a centenares de familias de Huánuco.

El Gerente General del Grupo Brescia, indicó que el sector privado, implementará modelos de negocios que generen valor económico, ambiental y social a Huánuco, mejorando sustancialmente la calidad de vida en la ciudad. Los hipermercados, brindarán servicios de calidad, con las consiguientes ofertas y rebaja de tarifas, no solo en los productos sino también en energía, telecomunicaciones e infraestructura.

Estos nuevos centros comerciales tiene un impacto con respecto al valor de los inmuebles y terrenos aledaños en la ciudad de Huánuco, comprendido en sus

tres distritos Huánuco, Amarilis y Pillcomarca, haciendo que los precios de terrenos y inmuebles suban de precios considerablemente, entres 400% a 500% más de su precio inicial.

6.13. El valor económico de la tierra.

La localización espacial (geográfica o física) de una propiedad, explica gran parte de su valor y de su comerciabilidad, de alguna forma, cada unidad posee un monopolio espacial, si la localización es favorable, este monopolio será explotado al máximo asegurando con ello un valor de venta más alto, más sin embargo se ve como la localización temporal cuando la demanda es alta y la oferta reducida se confiere a la propiedad un monopolio temporal y de nueva cuenta esto produce un valor más alto y si vemos como la localización de nicho indica el posicionamiento de un producto dentro de la gama de productos existentes, un nicho favorable, una vez más confiere una forma de monopolio y por ende produce elevadas ganancias hasta que surja la competencia y estabilice precios.

Las siguientes tablas contienen los diferentes valores de los bienes raíces ubicados en espacios de la Zona Sur, con características similares, y constituyen muestras de zonas colindantes, como puede verse van de 1999 al 2004, y muestran la evolución que han sufrido, determinada por los diversos factores descrito a través de esta investigación, y se fueron presentando durante el crecimiento de dicha zona.

Según la representante gremial, no hay más espacios libres en las inmediaciones de las próximas aperturas de Metro y Real Plaza. Y dijo que el precio del metro cuadrado en esa zona ya supera los US\$ 1,000,

mientras que en la periferia de Huánuco los terrenos cuestan entre US\$ 500 y US\$ 600 el m².

Hace diez años atrás 2005, un terreno de 150 m² tenía un valor de \$ 11,000 (tres mil Dólares Americanos) en promedio en la ciudad de Huánuco, hoy ese mismo terreno tiene un valor de \$ 55,000 (cincuenta cinco mil dólares americanos) habiéndose incrementado en 500% más, en los otros distrito Amarilis y Pillco Marca estos mismo lotes de terreno se vendían por metros cuadrado hace diez años atrás o sea el año 2005, el metros cuadrado costaba de \$12 a \$ 25 hoy 2015 el metros cuadro cuenta en \$ 120 a \$ 250 dólares americanos, habiendo incrementado el valor en un 1000%.

Esta alza de precios de terreno no solo es por el nuevos centros comerciales, sino por la cantidad de migrantes que llegan a la ciudad de Huánuco de diferentes lugares del país y del mismo interior del Departamento, como el valle de Huánuco, es estrecho y rodeado de cerros hace que el valor del inmuebles tenga estos precios exorbitantes, incluso de las áreas agrícolas ya están siendo convertidas en nuevas urbanizaciones.

En cuadro N° 15 se tiene los precios de terrenos agrícolas con riego entre los años 2004 al 2015, como se puede observar los precios se han incrementado enormemente por ejemplo en la Provincia de Huánuco una hectárea de terreno con riego en el año 2004 costaba S/ 4,127.08 nuevos soles, hoy 2015 este mismo terreno de una hectárea tiene un valor de 41,316.67, habiendo tenido un incremento de 1001%, para las otras regiones el incremento es de 900% a 300% en promedio.

CUADRO N° 15													
PRECIOS PROMEDIOS DE TERRENOS AGRICOLAS CON RIEGO (\$/Ha.)													
AGENCIA Y/O OFICINA AGRARIA	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Porcentaje de incremento del precio de terreno del 2004 al 2015
HUANUCO	4,127.08	5,093.33	5,140.00	5,200.00	18,623.33	24,223.33	24,830.00	30,652.08	35,230.00	38,036.39	41,316.67	41,316.67	1001%
Margos *	578.33	618.76	606.41	649.20	694.02	679.82	725.91	741.09	773.50	756.58	721.16	721.16	125%
AMBO	1,159.16	1,206.44	1,198.88	1,266.97	2,040.14	3,390.29	3,500.00	3,500.00	20,508.33	17,636.36	11,333.33	11,333.33	978%
Cayna	750.00	750.00	795.83	800.00	862.50	800.00	795.83	975.00	3,500.00	3,516.67	5,368.75	5,368.75	716%
Colpas	800.00	733.33	754.17	750.00	820.83	750.00	754.17	862.50	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	188%
DOS DEMAYO *	160.00	172.50	178.33	141.67	142.50	159.58	125.83	129.58	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	750%
Yarowilca	378.72	378.45	378.50	378.88	378.79	391.96	386.00	379.58	159.17	1,018.33	2,975.00	2,975.00	786%
Lauricocha*	2,020.50	2,020.50	3,587.71	4,850.00	4,850.00	4,850.00	4,850.00	4,850.00	3,845.50	3,897.20	3,957.21	3,999.01	198%
Baños	915.64	861.26	3,404.79	5,666.67	5,666.67	6,066.67	5,666.67	5,666.67	4,850.00	2,385.00	3,000.00	3,000.00	328%
Marañón	1,033.91	1,231.95	1,497.67	957.10	3,028.57	2,625.00	3,642.58	3,708.33	5,666.67	4,486.67	5,000.00	5,000.00	484%
HJAMALIES	930.00	930.00	930.00	910.00	954.17	1,602.26	1,947.14	2,747.03	3,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	376%
Chavin de Pariarca	710.00	710.00	728.33	710.00	740.00	873.06	1,022.43	1,377.73	2,903.29	3,154.50	3,322.19	3,322.19	468%
Monzón	378.50	1,500.00	1,233.75	1,145.00	1,477.08	1,475.00	2,139.29	2,534.38	1,451.61	1,743.15	1,827.75	1,827.75	483%
HUACAYBAMBA	1,500.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	2,600.00	3,058.33	3,000.00	3,150.00	2,918.00	3,114.65	3,168.00	3,168.00	211%
PACHITEA 1/	1,416.67	4,000.00	4,000.00	3,700.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,200.00	3,508.33	4,403.57	4,403.57	311%
Chaglla	4,000.00	1,250.83	1,300.00	1,300.00	2,200.00	2,500.00	2,500.00	2,833.33	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	100%
Umari 1/	1,095.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	2,625.00	3,000.00	3,000.00	3,125.00	5,375.00	7,666.67	8,000.00	8,000.00	731%
Molinos 1/	1,500.00	1,500.00	1,232.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	6,000.00	3,125.00	3,508.00	3,628.00	3,628.00	242%
LEONCIO PRADO	1,322.00	1,322.00	1,322.00	1,322.00	1,458.00	1,500.00	1,500.00	6,541.89	6,854.20	7,125.12	7,395.83	7,395.83	559%

DIA-HCOM/JP

6.14. Ciudades con mejor calidad de Vida.

Huánuco: necesita conectividad

Huánuco está en el cuartil inferior del ranking, puesto 21 de los 24 departamentos existentes en el Perú, a pesar de que el desarrollo económico es más alto que varias otras ciudades. En el 2014, la Cámara de Comercio e Industria de Huánuco se encargó de medir el impacto del aniversario de la ciudad. Un 60% de los empresarios encuestados reportó una notoria mejora: sus ingresos se incrementaron desde 10% hasta 50%. No obstante, más del 60% de empresarios opinó que la falta de promoción y desarrollo turístico afecta el crecimiento de la región, lo que recae principalmente en la baja conectividad.

El comercio se ha desarrollado de manera favorable, pero la calidad de vida es aún baja. En todos los indicadores de calidad de vida, Huánuco alcanza puntajes bajos, como se puede apreciar en el figura N° 01, resultado de la investigación de la Universidad Pontificia Católica del Perú.

FIGURA N° 01
Calidad de Vida en Huánuco



Fuente: UPCP, Universidad Pontificia Católica del Perú

6.15. Población de la Provincia de Huánuco.

La población de la Provincia de Huánuco, viene incrementando en un ritmo promedio de 1,9% anual, de tal manera que el año 2007 la población fue de 270,233 pobladores para que en el año 2014 se incrementara a 308,787 pobladores según el cuadro N° 16 publicado por el INEI, si se considera el número de personas por familia de 5 miembros, padres dos, tres hijos, nos da 61,757 familias, que necesitan hogares o viviendas, pero de acuerdo al Cuadro N° 02 en la provincia de Huánuco se han censado 73,764 viviendas por lo que deducimos que hay familias que cuentan con negocios de diferentes rubros, talleres, comercios, hoteles, hostales, restaurantes, casas para alquilar, departamentos o propiedades en mal estado y que no habitables, pero a pesar existe un déficit de viviendas con respecto a las condiciones a propiedad como mal estado, el déficit cualitativo está formado por la existencia de viviendas cuyas características físicas o su situación de hacinamiento no satisfacen las condiciones mínimas de habitabilidad. El déficit cuantitativo se refiere al número total de viviendas demandadas menos las ofertadas.

CUADRO N° 16**Población Provincia Huánuco**

AÑO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
POBLACION	270,233	282,533	291,700	296,425	298,234	301,396	304,487	308,787
Fuente: INEI								

CAPITULO VII

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

7.1. COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se ha planteado la siguiente hipótesis “La influencia de los factores económicos, sociales y ambientales en el mercado inmobiliario es muy significativo en el crecimiento urbano en Huánuco” de acuerdo al análisis de los datos secundarios se ha podido determinar que la población de Huánuco se viene incrementado en un promedio de 1.9% anual, esto ha generado el incremento en la inversión en mejoramiento de viviendas, construcción de nuevas viviendas, departamentos multifamiliares: Las Torres Templo, otros edificios de compra venta en edificios de cinco a siete pisos, los préstamos a través del FONDO MIVIVIENDA, TECHO PROPIO, préstamos hipotecarios particulares, los asentamientos humanos en las laderas de los cerros de Pomares, Jactay, San Cristóbal, Camino al aeropuerto, en el centro poblado de la Esperanza, la expansión urbana de Yanac, Vichaycoto, etc..

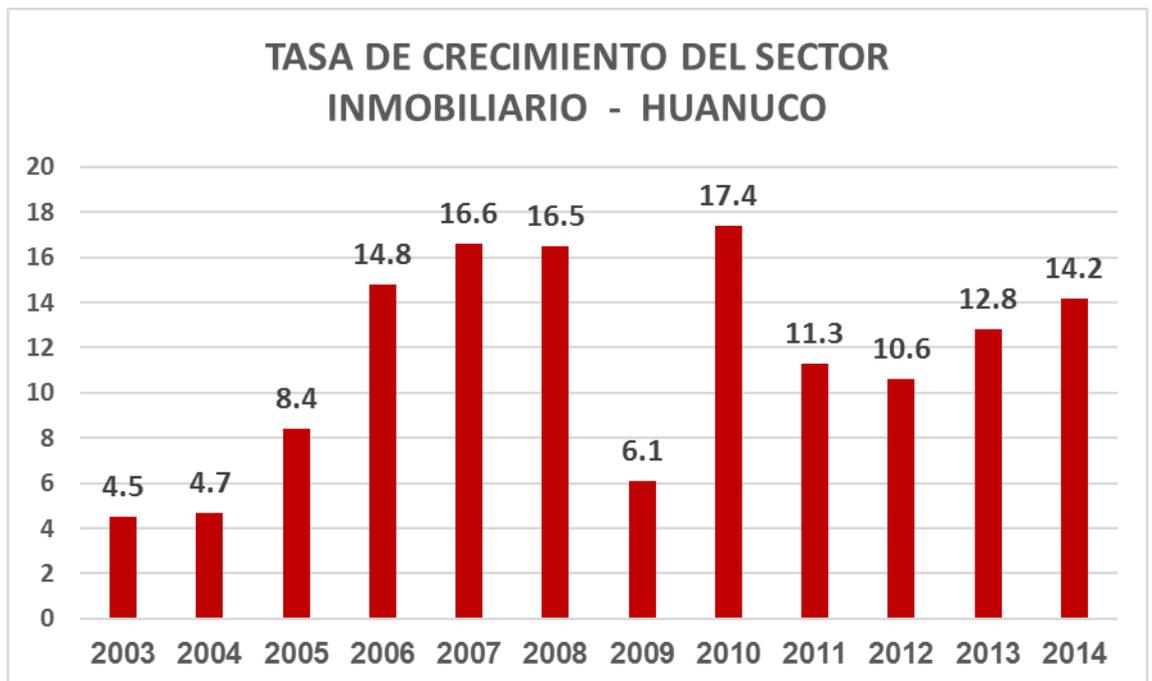
Importancia del Mercado Inmobiliario en el Sector Económico

La nuevas urbanizaciones y nuevos asentamiento humanos ha generado mayor puestos de trabajo en los diferentes sectores económicos, asimismo la construcción de servicios básicos, Inversiones públicas como pavimentación y veredas de las calles urbanas, instalación de alumbrado público, luz eléctrica domiciliaria, agua potable, desagüe,

escuelas, colegios, centros de saludos, seguridad ciudadana, y viviendas entre otras inversiones; todo esto hace que el valor del inmuebles y terrenos se incremente en 900% en las zonas urbanas y rurales, el valor de los inmuebles y terrenos se incrementó en 400% a 900% en los últimos 10 años (2005 a 2015), a todo esto se tiene que considerar los dos mall o centros comerciales “Plaza Vea”, “Open Plaza”, “Metro”.

El porqué del crecimiento inmobiliario.- Aparte de la minería, la industria de la construcción en el Perú se ha convertido en uno de los sectores más dinámicos de la economía. Sin duda, en su crecimiento influyen la expansión de la demanda interna como consecuencia del aumento de la población y el crecimiento de la economía, asimismo por el aumento de la inversión privada, bien secundada por la pública.

El sector construcción crece a tasas superiores al 10%, vale decir a ritmos mayores que la tasa de crecimiento del PBI global. Tal es así que desde el 2006 creció en más del 14% anual, excepto en el 2009 cuando cayó al 6% causado por la crisis financiera internacional, pero inmediatamente se recuperó hasta alcanzar en el 2010 una tasa superior al 17%. Los años subsiguientes continuó creciendo, aunque con menor velocidad promedio de 11.3% anual, tal como corroborarse en las estadísticas oficiales del INEI y del BCRP.



Fuente: BCRP e INEI.

Importancia del Mercado Inmobiliario en el sector social, trabajo, calidad de vida.

El incremento inmobiliario en la ciudad de Huánuco, genera puesto de trabajo como: arquitectos, ingenieros civiles, constructores con su personal calificado, ferreterías, material agregado, servicio de maquinarias, andamios, etc., asimismo el incremento del transporte urbano público y privado, interdistrital y provincial, generando más puestos de trabajo directos e indirectos, empresas de transporte, grifos, mecánicas en general, vulcanizadoras, etc.

El Departamento de Huánuco vive desde fines de la última década del siglo XX un sostenido crecimiento de la industria de la construcción, impulsado, sobre todo, por el aumento de los ingresos económicos de los

hogares, las mayores inversiones públicas y privadas, ambas consecuencia directa del crecimiento económico y, asimismo, por la mejora de las condiciones de financiamiento para la adquisición de vivienda públicas y privadas. Se trata, sin duda, del duradero boom del sector inmobiliario peruano, cuyo epicentro es Lima Metropolitana y sus réplicas en menor escala en otras ciudades del interior como Arequipa, Trujillo, Huánuco, Chiclayo, Piura, Ica, Huancayo, Cajamarca, Huaraz, entre otras.

En el crecimiento sectorial destacan las obras relacionadas con la edificación de viviendas y centros comerciales, favorecidos por las condiciones de acceso al financiamiento a través de créditos hipotecarios promovidos por el Estado como MIVIVIENDA Y TECHOPROPIO y otras fuentes privadas del sistema financiero.

En los últimos años se construyeron, ampliaron o mejoraron decenas de miles de viviendas en el país, las que fueron colocadas predominantemente en el sector de la clase media en evidente ascenso.

Algo notable en el boom constructivo es que la mayor demanda de viviendas responde al creciente número de familias que tienen relativamente mayores ingresos económicos y por tanto capacidad de adquirir créditos hipotecarios, asimismo, a que las tasas de interés y las cuotas les resultan asequibles.

La edificación destinada a la clase media y media alta de la población se orienta principalmente a edificios de departamentos. Implantadas en edificios multifamiliares donde predominan los departamentos de 3 ambientes cuya superficie mínima según los códigos de edificación debe ser mínimo de 100m² y máximo de 180m².

El cambio urbano y aumento de la construcción privada se produce principalmente en las nuevas urbanizaciones de los Distritos como Amarilis y Píllco Marca. En la zona se construyeron gran cantidad de proyectos, muchos de los cuales se hallan ocupados y vendidos. Los valores se ubican entre los US\$ 800 y US\$ 900/m². En el Distrito de Huánuco se repite esto mismo e incluso se sobrepasa como en el caso del centro histórico, se ofertan predios entre 1,000 a 2,000 US\$/m².

Pero lo que opera como dinamizador del crecimiento de la construcción es el número de proyectos habitacionales destinados principalmente a la clase media baja y baja que se está incrementando de manera muy importante, gracias a la actuación de programas de vivienda populares como Mi Vivienda, Techo Propio, entre otros.

Según el Marco Macroeconómico Multianual 2011-2014, se espera que el dinamismo del sector construcción se manifieste en un crecimiento superior a una tasa de 10% durante el periodo, a la par con el incremento de la inversión privada.

Importancia del Mercado Inmobiliario en el medio ambiente.

Huánuco está en el cuartil inferior del ranking nacional (resultado de la investigación de la Universidad Pontificia Católica del Perú), a pesar de que el desarrollo económico es más alto que varias otras ciudades. En el 2014, la Cámara de Comercio e Industria de Huánuco se encargó de medir el impacto del aniversario de la ciudad. Un 60% de los empresarios encuestados reportó una notoria mejora: sus ingresos se incrementaron desde 10% hasta 50%. No obstante, más del 60% de empresarios opinó que la falta de promoción y desarrollo turístico que afecta el crecimiento de la región, lo que recae principalmente en la baja conectividad.

El comercio se ha desarrollado de manera favorable, pero la calidad de vida es aún baja. En todos los sub indicadores de calidad de vida, Huánuco alcanza puntajes bajos.

FIGURA N° 01
Calidad de Vida en Huánuco



Fuente: UPCP, Universidad Pontificia Católica del Perú

Los grupos de invasores que se asentaron en los terrenos privados y del estado en el cerro Jactay y San Cristóbal esperarán años para que se construyan sistemas de agua y desagüe, vías de comunicación y otros servicios, además de la edificación de sus casas (originando un grave problema social). Una espera que podría acortarse en caso que las autoridades municipales de Huánuco tuvieran un plan de expansión urbana

“Huánuco no tiene un plan director de la ciudad desde hace más de 20 años”, denunció Pier Paolo Marzo, representante de la Defensoría del Pueblo en el departamento, en referencia a la planificación de la expansión de la ciudad.

“La municipalidad tendría que tener un plan de expansión urbana para que las personas que deseen tener sus viviendas o lotes puedan proyectar la expansión de los servicios públicos de agua, luz, carreteras o calles, colegios, áreas verdes, etc., en una palabra, habilitaciones urbanas para vías públicas”, agregó el agente de la Defensoría del Pueblo.

En el Perú, según datos del Infobarómetro de la Primera Infancia, hay más de 2 millones 370 mil viviendas (2'376,534) que no tienen acceso a agua potable, lo que significa que el 28,6 por ciento de las familias del país no tienen acceso a un derecho fundamental como es el agua. Y más

de la tercera parte de las viviendas del país, el 34,9 por ciento, no tienen servicio de saneamiento. Es decir, más de 2 millones 900 mil viviendas (2'906,777) carecen de una fuente segura de saneamiento.

La brecha en acceso a agua potable entre las zonas urbana y rural es grande. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en las zonas urbanas el déficit de acceso a agua potable alcanza al 10,5 por ciento, mientras en las zonas rurales el déficit es de 60,4 por ciento. En Huánuco, el 62,3 por ciento de las viviendas, cerca de 110 mil (109,392), no tienen servicio de agua potable.

“La falta de acceso al agua es un problema muy serio. Las principales causas para no poder universalizar el acceso al agua son el crecimiento poblacional, los costos elevados del servicio, la complejidad de los sistemas de gestión del agua, la necesidad de grandes reservorios que requieren tecnología avanzada, la incorporación de actores con gran poder económico que generan un desequilibrio, y el cambio climático”, declaró Carlos Pereyra, coordinador de Áreas de la Organización de Cuencas de la Autoridad Nacional del Agua, en el programa Diálogo Abierto, de Salgalú TV Online.

CONCLUSIONES

1.- Al respecto, señalar que existe una burbuja cuando los precios de los activos se elevan a niveles inconsistentes con los fundamentos económicos de un mercado. Se asocia también a un comportamiento no racional de los agentes, que adquieren activos en función de un aumento del precio esperado a futuro y no en función del rendimiento corriente que ofrecen.

2.- En el Departamento de Huánuco, se viene realizando este sistema de formalización de propiedad de los asentamientos humanos, de acuerdo al informe del Ministerio de Vivienda COFOPRI, en el año 2006 se otorgó título de propiedad a 712 familias convirtiéndoles en propietarios de sus posición de terreno, en el año 2012 se torgo título de propiedad a 4,078 posesionarios de asentamiento humanos y en el año 2014 se otorgó 2,882 título de propiedad, si sumamos este años del 2006 al 2014 en total se otorgó título de propiedad a 19,592 posesionarios de asentamientos humanos.

3.- Hace diez años atrás 2005, un terreno de 150 m² tenía un valor de tres mil Dólares Americanos en promedio en la ciudad de Huánuco, hoy ese mismo terreno tiene un valor de \$ 55,000 (cincuenta cinco mil dólares americanos) habiéndose incrementado en 500% más, en los otros distrito Amarilis y Pillco Marca estos mismo lotes de terreno se vendían por metros cuadrado hace diez años atrás o sea el año 2005, el metros cuadrado costaba de \$12 a \$ 25 hoy 2015 el metros cuadro cuenta en \$ 120 a \$ 250 dólares americanos, habiendo incrementado el valor en un 1000%.

4.- Las nuevas urbanizaciones y nuevos asentamientos humanos ha provocado que haya más puestos de trabajo en los diferentes sectores económicos, habiendo mayor inversión pública en la construcción de los servicios básicos, pavimentación y veredas de las calles urbanas, instalación de alumbrado público, luz eléctrica domiciliaria, agua potable, desagüe, escuelas, colegios, centros de salud, seguridad ciudadana, y viviendas; todo esto hace que el valor de los inmuebles y terrenos se incremente en 1000% en las zonas urbanas y rurales, el valor de los inmuebles y terrenos se incremente en 400% a 900% en los últimos 10 años.

5.- Estos últimos años, Huánuco vive un boom inmobiliario, a tal punto que el sector construcción está formando parte del crecimiento de la economía huanuqueña. Sin embargo, uno de los problemas que atraviesa es el incremento en los precios de las propiedades.

6.- En el departamento de Huánuco el aumento de la población y la escasez de los espacios libres para la construcción de más viviendas se debe sobre todo por el fenómeno de la migración de la población rural hacia las zonas urbanas, provocando un centralismo en las ciudades, también la independización de más familias por tener un techo propio, como la consecuencia de estos sucesos; esta la disminución de las áreas verdes o de recreación, la falta de los servicios básicos (agua, luz, desagüe).

RECOMENDACIONES.

1.- Se deben desarrollar en la ciudad de Huánuco (distritos: Huánuco, Amarilis y Pillco Marca) las grandes infraestructuras, las grandes superficies comerciales, sanitarias e industriales; que a través de ese crecimiento se generara una pauta acumulativa de inversiones en estructuras que harán posible el crecimiento económico y social, extendiéndose en consecuencia, grandes beneficios para la población en general, lo que constituye el núcleo del modelo urbano y el territorio actual, por esa razón se puede asegurar que la planificación no parte de la participación social, sino de las autoridades locales, inmobiliario y financiero.

2.- Los gobiernos locales de Huánuco, Amarilis y Pillco Marca, deberán dar mayores facilidades para incentivar la construcción de viviendas multifamiliares en edificios, mayores de 10 pisos, con asesores, exigiendo áreas verdes como parque y jardines, para sí abaratar los costos de construcción de las viviendas.

3.- Deberán coordinar sobre el ordenamiento del tránsito público y privado, con mayores señalizaciones de tránsito, construcción de terminales provinciales y nacionales.

BIBLIOGRAFÍA

1. Mintzberg, Henry. [1994], La caída y ascenso de la Planeación Estratégica./ Harvard Business Review, Canadá, pp 4- 18.
2. Mintzberg, H.[1989], Diseño de organizaciones eficientes./ Ed. El ateneo, Madrid- Argentina, pp.
3. Mintzberg, Henry.[1998], El arte de moldear la estrategia./ Folletos Gerenciales, No 5 1988, CCED, MES, La Habana Cuba, 24 pp.
4. Morrissey, George. [1993] El pensamiento estratégico. Construya los cimientos de su planeación./ Ed. Prentice Hall Hispanoamericana, Madrid, España. 119 pp..
5. Odiorne, George S. [1995] Administración por objetivos. Nuevo sistema para la dirección./Ed. Limusa, México, 247 pp..
6. Porter, Michael.[1995], Ventajas competitivas./ Ed. Free Press, New York
7. Porter, Michael.[1998], ¿Qué es la estrategia?./ Folletos Gerenciales, No8 1998, CCED, MES, La Habana Cuba, 44 pp..
8. Quin, Robert E. [1996] Sabiduría para el cambio./ Ed. Prentice Hall Hispanoamericana.
9. Sc. Osmani Flores Espinoza./ CETDIR. ISPJAE, 89 pp..
10. Sallenave, Jean, P. [1992], Gerencia y planeación estratégica./ Grupo Editorial norma SA, Colombia, sp.
11. Steiner, George A [1996] Planeación Estratégica. Lo que todo dirigente debe saber. 11na Edición./ Ed. Compañía Editorial Continental, SA, México. 360 pp.
12. Stoner, James. Administración, 5ta edición S.P.I, S.P.
- 13.Hill y Jones. Administración Estratégica, Mc Graw Hill
- 14.CEPAL/CNUAH "La Microplanificación: un método de planificación local con participación comunitaria, págs. 3-4, 1992 CEPAL.
- 15.CEPAL/CNUAH "La Microplanificación: un método de planificación local con participación comunitaria, págs. 3-4, 1992 CEPAL.
- 16.ROSABETH MOSS KANTER “ La Clase Directiva Mundial Barcelona- Bs As.

ANEXOS

Provincia de Huánuco

Provincia del [Perú](#)



<u>Capital</u>	Huánuco
<u>Entidad</u>	Provincia
• <u>País</u>	 Perú
• <u>Departamento</u>	Huánuco
Distritos	12
<u>Superficie</u>	
• Total	4 023 km²
<u>Población</u>	
• Total	270 233 hab.
• <u>Densidad</u>	67,17 hab/km²

CUADRO N° 08

FORMALIZACIÓN DE LOTES EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2003-2013

(Número de lotes)

Departamento	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	80 922	99 547	111 987	105 079	106 642	127 343	155 946	133 288	84 721	94 344	84 018	96 190
Amazonas	-	-	4 700	11 468	9 601	1 668	1 734	2 662	290	2 773	1 787	1 985
Áncash	479	8 147	8 618	6 568	7 009	7 530	8 797	8 614	4 082	1 651	2 888	3 241
Apurímac	-	-	-	7 856	2 033	8 311	6 869	7 102	55	2 474	1 953	2 145
Arequipa	14 663	12 532	6 088	3 282	2 696	5 286	5 161	5 650	4 178	4 668	4 269	4 367
Ayacucho	13 506	7 928	8 020	1 350	4 968	4 732	12 813	6 354	5 714	624	5 048	6 987
Cajamarca	-	4 674	11 300	5 059	9 121	1 376	14 316	5 482	4 120	1 530	2 349	3 257
Callao	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	723	124
Cusco	-	4 249	7 735	6 883	7 003	4 915	8 069	7 502	4 155	3 888	3 087	2 879
Huancavelica	-	7 099	10 032	5 705	5 231	4 683	3 903	2 596	1 253	3 252	2 115	3 568
Huánuco	-	-	-	2 138	2 525	5 582	4 403	2 283	1 721	5 047	2 151	4 798
Ica	3 310	2 400	267	555	558	19 124	14 871	4 989	2 798	10 361	3 927	4 589
Junín	4 157	10 015	7 332	6 534	4 472	5 659	2 617	12 300	4 187	4 576	3 389	3 687
La Libertad	8 481	8 362	1 840	2 105	2 780	7 697	9 615	10 530	7 677	2 891	5 127	4 785
Lambayeque	6 305	3 973	1 620	959	3 025	6 735	6 941	5 909	5 482	3 649	1 913	2 698
Lima	3 863	6 245	9 452	6 336	8 633	10 106	10 716	12 609	11 005	27 825	15 715	17 859
Loreto	1,865	671	3 008	1 570	2 748	1 686	2 677	1 504	1 895	2 756	2 128	1 658
Madre de Dios	-	-	83	1 527	474	1 142	1 263	1 190	572	1 061	930	1 024
Moquegua	2,583	746	794	35	515	830	322	412	269	39	203	301
Pasco	3 987	2 733	30	692	12	795	335	2 719	685	1 094	12	45
Piura	14 652	8 243	11 360	4 103	5 795	12 092	9 607	10 027	11 075	3 870	7 644	5 146
Puno	-	1 144	7 280	8 591	11 968	8 066	16 849	16 713	7 394	4 808	7 777	4 568
San Martín	-	-	2 378	17 534	11 624	4 297	9 503	3 985	3 949	3 649	5 788	3 689
Tacna	1 555	287	124	88	40	1 238	1 071	589	710	252	527	6 254
Tumbes	-	6 694	8 609	3 634	2 248	2 694	1 506	778	485	806	986	6 472
Ucayali	1 516	3 405	1 317	507	1 563	1 099	1 988	789	970	800	1 582	965

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).









OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2003-2013

(Número de títulos de propiedad)

Departamento	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	62 439	59 011	64 790	76 289	84 874	99 976	115 473	120 264	89 259	70 113	72 979
Amazonas	-	-	1 441	4 381	6 865	2 990	2 383	2 601	2 128	1 802	1 037
Áncash	1 973	3 979	5 037	4 462	4 578	3 994	4 942	4 930	4 867	2 183	2 558
Apurímac	-	-	-	2 428	3 927	2 481	5 647	3 266	1 154	1 424	1 702
Arequipa	9 556	7 368	5 939	4 664	5 399	4 156	4 972	4 515	5 063	2 576	3 815
Ayacucho	5 684	6 854	7 225	2 567	4 612	4 249	7 454	4 673	5 475	2 354	4 093
Cajamarca	-	891	4 868	2 149	5 789	2 208	4 270	9 427	5 735	961	1 964
Callao	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	884
Cusco	-	1 007	4 489	4 866	3 079	4 625	2 470	5 297	5 014	1 562	3 280
Huancavelica	-	1 354	5 546	4 118	4 152	3 361	2 922	1 762	1 595	2 590	1 438
Huánuco	-	-	-	712	1 517	3 263	2 312	1 816	953	4 078	2 059
Ica	4 552	3 874	1 409	941	1 676	15 260	14 782	7 243	3 756	9 344	4 305
Junín	3 858	4 777	5 362	3 587	2 364	4 093	3 623	9 381	5 519	2 778	2 731
La Libertad	6 715	7 051	3 426	2 303	3 241	4 791	11 089	10 191	7 029	2 821	3 859
Lambayeque	5 747	3 596	1 795	1 226	2 606	5 080	7 196	7 434	7 735	3 338	2 740
Lima	11 387	7 561	4 212	5 650	10 350	10 603	11 234	8 657	9 617	16 458	11 086
Loreto	1 122	671	485	2 968	2 225	1 566	2 313	1 403	898	1 935	2 872
Madre de Dios	-	-	-	521	515	427	594	782	296	606	813
Moquegua	2 453	342	966	375	675	634	772	473	369	182	305
Pasco	1 042	568	321	921	344	576	711	422	1 064	1 094	883
Piura	5 885	6 315	4 290	6 269	5 564	9 363	10 535	13 425	7 616	3 826	6 861
Puno	-	-	3 774	3 647	6 370	4 444	5 899	10 510	5 858	2 435	5 162
San Martín	-	-	-	11 552	5 058	6 731	4 931	8 375	3 950	3 552	5 103
Tacna	927	466	330	378	375	651	1 266	555	613	548	493
Tumbes	-	748	2 115	4 535	2 303	3 259	2 061	1 793	2 092	909	1 110
Ucayali	1 538	1 589	1 760	1 069	1 290	1 171	1 095	1 333	863	757	1 826

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

HOGARES EN VIVIENDAS PARTICULARES QUE DISPONEN DE ALUMBRADO ELÉCTRICO POR RED PÚBLICA, SEGUN ÁREA DE RESIDENCIA Y DEPARTAMENTO, 2003-2013

(Porcentaje del total de hogares)

Área de residencia/Departamento	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	74.4	75.7	77.2	80.2	82.0	84.7	86.4	88.1	89.7	91.1	92.1
Área de residencia											
Urbana	93.8	94.3	94.7	96.2	95.8	97.0	97.5	98.1	98.4	98.6	98.8
Rural	29.7	32.0	34.6	39.6	45.4	50.1	55.1	58.6	64.2	68.6	71.6
Departamento											
Amazonas	52.5	51.9	52.9	55.4	58.5	60.6	63.3	68.4	72.7	77.6	77.1
Áncash	69.8	68.9	73.7	82.1	84.0	88.1	89.4	89.7	92.2	93.4	93.1
Apurímac	60.6	61.7	63.8	68.1	69.4	76.8	79.7	80.9	84.1	86.0	87.2
Arequipa	83.5	85.8	89.2	90.8	89.9	90.6	93.1	94.2	95.9	96.3	96.3
Ayacucho	50.7	47.3	48.8	53.4	68.1	68.5	74.2	77.9	79.4	81.1	85.4
Cajamarca	32.4	32.8	37.9	42.8	46.6	48.4	51.6	61.5	69.0	74.6	75.8
Callao 1/	-	-	-	-	97.3	99.4	99.0	99.2	99.5	99.6	99.4
Cusco	65.4	68.3	69.6	70.7	75.3	78.0	82.1	84.1	86.3	89.1	88.3
Huancavelica	53.1	54.1	57.3	61.4	69.3	75.6	72.5	76.3	82.3	81.5	81.4
Huánuco	29.4	37.4	39.4	44.7	46.8	56.8	62.4	67.5	72.9	75.0	75.1
Ica	83.4	89.2	91.4	90.7	89.6	92.4	95.6	95.5	97.4	96.9	98.1
Junín	76.8	76.7	82.2	79.9	80.5	84.0	87.0	87.2	86.7	87.9	90.1
La Libertad	75.3	73.7	73.2	79.9	79.5	81.5	84.5	84.6	88.1	90.5	93.5
Lambayeque	78.1	80.4	79.1	82.4	84.8	86.1	90.0	92.2	91.9	94.0	96.2
Lima 1/	-	-	-	-	97.9	98.8	98.7	98.9	99.1	99.4	99.1
Loreto	56.0	59.7	58.5	68.0	61.8	67.0	68.7	70.0	70.6	72.1	76.1
Madre de Dios	70.1	76.4	74.0	79.9	75.7	80.6	87.0	85.2	88.4	88.2	89.3
Moquegua	81.0	80.9	79.0	82.7	88.1	90.9	92.3	94.0	93.3	95.1	94.6
Pasco	66.4	65.4	69.4	70.1	82.0	84.3	84.5	83.5	86.3	83.6	83.8
Piura	60.3	62.8	63.8	73.5	77.6	79.5	81.1	84.9	87.9	88.4	93.4
Puno	51.4	55.7	56.2	62.9	67.7	75.8	78.4	82.6	81.1	85.5	86.7
San Martín	60.7	63.1	67.6	69.1	68.3	72.9	74.5	76.4	80.0	84.6	87.8
Tacna	90.4	94.5	95.8	94.5	91.1	93.2	93.6	94.5	96.2	96.4	96.4
Tumbes	87.0	91.9	91.0	92.8	92.3	92.7	93.3	95.1	96.2	98.0	98.1
Ucayali	62.0	67.7	68.8	70.6	69.4	72.9	77.3	76.6	81.0	82.5	83.1
Lima y Callao 2/	96.1	96.6	96.7	97.1	97.8	98.9	98.8	98.9	99.2	99.4	99.1
Lima Provincias 3/	-	-	-	-	92.2	95.3	93.3	95.2	95.2	96.8	94.8

1/ Hasta el año 2006, los resultados de la Encuesta Nacional de Hogares se presentaban para el departamento de Lima que incluía la Provincia Constitucional del Callao. A partir del año 2007, se incorporó muestras independientes para cada ámbito, lo que permite obtener indicadores para cada uno de ellos.

2/ Comprende: Departamento de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.

3/ Excluye la provincia de Lima.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES QUE OCUPAN LOS HOGARES, 2003-2013

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Tipos de vivienda	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	100.0										
Casa independiente	86.1	84.6	84.4	84.2	85.0	85.6	85.4	83.8	84.3	85.6	86.3
Departamento en edificio	4.1	3.9	4.4	4.5	5.5	5.3	6.0	6.5	6.4	5.6	6.2
Vivienda en quinta	1.6	2.1	1.9	1.8	1.6	1.6	1.6	1.7	1.6	1.6	1.5
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	3.6	4.3	4.7	4.8	4.8	4.9	5.1	5.5	5.3	5.1	4.4
Choza o cabaña	2.8	2.3	3.0	2.3	2.2	1.8	1.3	2.0	2.0	1.8	1.4
Vivienda improvisada	1.8	2.7	1.8	2.4	0.8	0.7	0.4	0.4	0.3	0.3	0.2
Local no destinado para habitación humana	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0

Nota técnica: Las estimaciones de los indicadores provenientes de la Encuesta Nacional de Hogares han sido actualizadas teniendo en cuenta los factores de ponderación estimados sobre la base de los resultados del Censo de Población del 2007, las cuales muestran las actuales estructuras de la población urbana y rural del país. La Encuesta Nacional de Hogares tiene como objetivo medir las condiciones de vida de la población, y en el marco de la actualización metodológica de la estimación de la pobreza, se ha mejorado los procedimientos de imputación de los valores faltantes de la encuesta.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.