

CAPITULO VII: La Vivienda en la Actualidad

De acuerdo al Censo 2007, Lima Metropolitana cuenta con 2 067 558 viviendas, dentro de las cuales el 78% son viviendas unifamiliares (casas independientes), lo que equivale a 1 610 349 viviendas, el 10% (202 956 viviendas) son viviendas en edificios de departamentos y el 12% son viviendas de otros tipos (PLAM 2035, 2014). Según las estadísticas del INEI al 2013, el 76,5% son viviendas independientes, esta cifra disminuye respecto al Censo 2007, las viviendas de tipo departamento aumentaron en un 7,5% y existe un 3,6% y 2,4% de viviendas en quinta y en casa de vecindad respectivamente. *(Ver imagen N°83)*

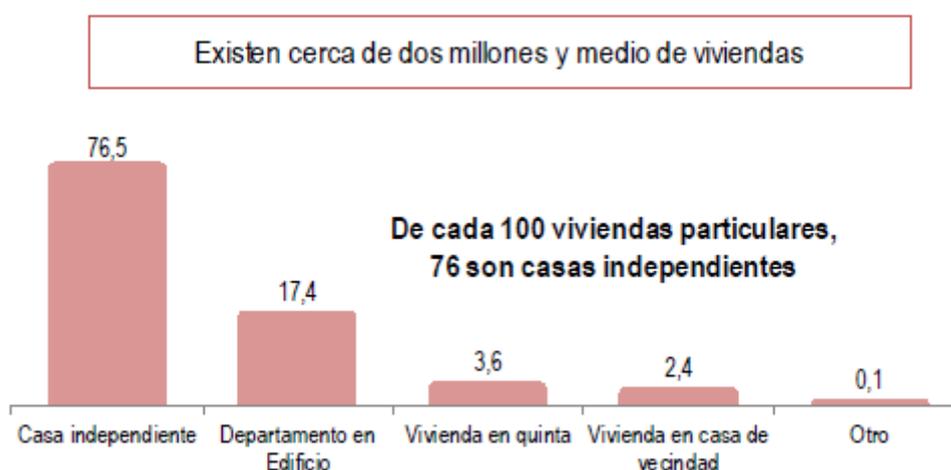


IMAGEN N°83: Viviendas en Lima Metropolitana 2013
FUENTE: Una Mirada a Lima Metropolitana - INEI / 27-04-2017

Sin embargo, dentro de estas cifras no se indica cuantas de ellas han sido autoconstruidas, pues en Lima existen dos formas de construir las del sector formal y las del sector informal, el sector formal primero buscar el terreno, lo compra, realiza los trámites pertinentes y procese a construir; por otro lado está el sector informal, quienes primero toman la tierra, levantan sus viviendas con esteras y luego la formalizan, las viviendas del sector informal son autoconstruidas, sin tener ningún criterio de habitabilidad ni recibir asistencia técnica, pues con el tiempo el número de viviendas autoconstruidas ha ido aumentando y con ello los problemas de hacinamiento, falta de servicios básicos y problemas de construcción, generando un déficit de viviendas tanto cuantitativo como cualitativo.

Según el PLAM 2035, para el año 2024 el déficit de viviendas será de 803 000 unidades, dado que en los últimos años los programas de vivienda no han tenido un impacto significativo en la demanda de viviendas.

7.1. Situación de la Vivienda en Lima:

7.1.1. Consolidación Urbana

Como se ha mencionado en otros capítulos, el proceso de urbanización en Lima ha sido acelerado, ya que hubo una gran cantidad de personas de las áreas rurales que migraron a Lima, haciendo que en la actualidad la población rural ocupe el 99,9 % de la población de la provincia de Lima. En el PLAM 2035, se menciona que en relación a la zonificación vigente el 49% del total de Lima Metropolitana presenta zonificación residencial (33 000 ha. aprox.) y el 33% equivale a la vivienda productiva (22 224.48 ha. aprox.).

Pues los primeros invasores se establecieron en los valles del río Rímac y Chillón, posteriormente en el valle del río Lurín, generando la pérdida de terrenos agrícolas, otros se establecieron cerca de las vías principales, tales como la Panamericana Norte, Sur, Av. Túpac Amaru y Carretera Central dado que los terrenos con buenas condiciones para ser habitados se fueron agotando, haciendo que los nuevos invasores se establezcan sobre laderas, terrenos agrícolas, quebradas o sobre terrenos ubicados dentro del área urbana destinados para espacios públicos, se estima que aproximadamente 45 000 personas en la Provincia de Lima estaría ocupando zonas de riesgo como huaycos (PLAM 2035, 2014). Con el tiempo este proceso tuvo como resultado la consolidación, en su totalidad, de Lima Centro tanto física como funcional ya que sobre ella se desarrollaron diversas actividades haciendo que los otros distritos dependan de Lima Centro.

El crecimiento expansivo de Lima no solo generó un déficit de viviendas, sino también la demanda de servicios básicos, salud, educación, etc; es así, como surgen los primeros centros comerciales, fomentando el dinamismo de la ciudad y quebrando la relación de dependencia con Lima Centro.

Como consecuencia del crecimiento espontaneo de la ciudad, la mayoría de la población del nivel socioeconómico bajo vive en las periferias de Lima, la plusvalía que generan dichos terrenos es muy lenta ya que no cuentan con servicios básicos, equipamientos urbanos, accesibilidad, con un ingreso económico bajo por familia y sin relación con los gasto de servicios. (IMP, 2013) *(Ver imagen N84)*

| | A | B | C | D | E |
|-------------------------|-------|------|------|------|-----|
| Ingreso Promedio | 10726 | 2986 | 1488 | 1032 | 734 |
| Gasto en Transporte | 690 | 318 | 183 | 163 | 109 |
| Gasto en Transporte (%) | 6% | 11% | 12% | 16% | 15% |
| Gasto en Luz | 165 | 112 | 70 | 51 | 32 |
| Gasto en Luz (%) | 2% | 4% | 5% | 5% | 4% |
| Gasto en Agua | 89 | 54 | 38 | 30 | 25 |
| Gasto en Agua (%) | 1% | 2% | 3% | 3% | 3% |
| Servicios | 254 | 166 | 108 | 81 | 57 |
| Servicios (%) | 2% | 6% | 7% | 8% | 8% |

IMAGEN N°84: Gastos en Servicios por Nivel Socioeconómico en Lima Metropolitana 2013
FUENTE: PLAM 2035 / 27-04-2017

Con respecto al Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima, en los últimos años el crecimiento de Lima se ha dado bajo dos modalidades: por crecimiento expansivo (expansión urbana utilizando nuevo suelo) y por crecimiento intensivo (densificando terrenos ocupados).

- Crecimiento Extensivo:

Cuando se habla de crecimiento extensivo se refiere al crecimiento urbano de baja densidad, el cual se da en las zonas periféricas en donde predominan las viviendas unifamiliares de un piso, haciendo que el uso de este terreno no sea bien aprovechado ya que existe una baja densidad y un alto costo de dotación. De este modo, se utilizaron muchos terrenos eriazos y agrícolas por parte de la población con nivel socioeconómico bajo.

De acuerdo a las estadísticas del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) en el año 2007 (*Ver imagen N°85*), las zonas más afectadas por este proceso han sido los terrenos agrícolas, en donde Lima Norte ocupa el 69.2% y el 24,6% de terrenos eriazos, conformado por Carabayllo, San Martín de Porres y Puente Pierda, el motivo de este proceso es el bajo rendimiento económico de los terrenos agrícolas, incrementando el valor del suelo urbano lo que ocasionó el cambio de zonificación de terrenos agrícolas a terrenos residenciales. Caso contrario, ocurre con Lima Este en donde la mayor ocupación de terrenos se da en suelos eriazos con un 29,0%, siendo San Juan de Lurigancho el distrito con mayor ocupación de suelos eriazos, lo que equivale a 1 567 Has. al igual que en Lima Sur, en donde se ha ocupado e 18,3% de suelo eriazo conformado por los distritos de Lurín (567 Has.) y Villa María del Triunfo (478 Has.) y en menos proporción la ocupación de terrenos agrícolas, siendo Pachacámac el distrito más afectado con 429 Has. Y Lurín con 88 Has.

**Cuadro N° D.5.2: Crecimiento extensivo de Lima Metropolitana
Periodo inter-censal 1993-2007**

| Distrito | Tipo de suelo | Área (Has.) | |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | Agrícola | Eriaza |
| LIMA NORTE | | 3,464(69.2%) | 1,400(24.6%) |
| Carabayllo | Agrícola y eriazo | 1,532 | 640 |
| San Martín de Porres | Agrícola | 945 | 0 |
| Puente Piedra | Agrícola y eriazo | 987 | 760 |
| LIMA ESTE | | 1,023(20.4%) | 1657 (29.0%) |
| Ate | Agrícola y eriazo | 641 | 0 |
| San Juan de Lurigancho | Eriazo | 0 | 1,567 |
| Lurigancho | Eriazo | 382 | 90 |
| LIMA SUR | | 517 (10.3%) | 1,045(18.3%) |
| Pachacámac | Agrícola y eriazo | 429 | 0 |
| Lurín | Agrícola y eriazo | 88 | 567 |
| Villa María del Triunfo | Eriazo | 0 | 478 |
| TOTAL | | 5,004(100%) | 5,695 (100%) |

IMAGEN N°85: Crecimiento Extensivo de Lima Metropolitana Periodo inter-censal 1993-2007
FUENTE: Plan Regional Concertado de Lima/ 27-04-2017

- Crecimiento Intensivo:

El crecimiento intensivo es la densificación urbana o también llamado edificación en altura, permitiendo tener más familias en una misma área de terreno y creando las viviendas multifamiliares. Según IMP, es gracias al programa MIVIVIENDA que en muchos distritos como Jesús María, Breña, Magdalena del Mar, Pueblo Libre y San Miguel se realizaron viviendas multifamiliares para la población de los sectores económicos medios y medios bajos; además, es en estos distritos en donde existían mayor cantidad de viviendas antiguas, con un nivel bajo de contractibilidad y algunas en malas condiciones, dando paso al recambio de edificaciones.

Este crecimiento también se ha dado en los distritos de Miraflores, San Isidro, Santiago de Surco y Barranco, con edificios de alta densidad y dirigido para la población de los sectores medio alto y alto, ya que el costo del suelo en esos distritos es muy elevado.

Es importante resaltar que en Gamarra también se ha desarrollado el crecimiento intensivo con edificios de entre 6 a 14 pisos, esto se debe por el alto valor de suelo comercial existente en la zona, el cual varía de entre 5 000 dólares el m² a 7 000 dólares el m².

7.1.2. Déficit de Viviendas

Según INEI, se denomina déficit habitacional al conjunto de necesidades insatisfechas de la población en ámbito habitacional, ya que cada una de ellas responde a necesidades diferentes, es por ellos que se analizan respecto al déficit cuantitativo, cantidad de viviendas y cualitativo, características de una vivienda. *(Ver imagen N°86)*

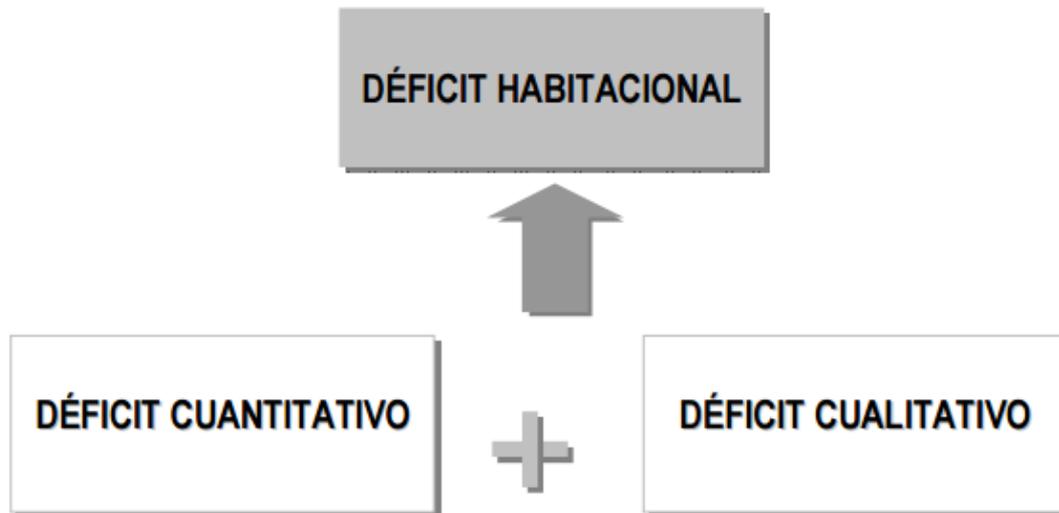


IMAGEN N°86: Déficit Habitacional
FUENTE: INEI 2009/ 27-04-2017

- Déficit Cuantitativo:

Se entiende por déficit cuantitativo a la cantidad de viviendas que se necesita construir, reponer y/o reemplazar, dado que muchas de ellas no cuentan con las necesidades básicas y también para reemplazar viviendas que no cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

La obtención de la cantidad de viviendas con déficit cuantitativo está conformada por el déficit tradicional (la diferencia entre la cantidad total de hogares existentes en el país y la cantidad total de viviendas particulares con ocupantes) y la cantidad de viviendas no adecuadas, las cuales son viviendas que dadas sus características no son apropiadas para albergar una familia entre ellas están los locales no destinados para la habitación como fábricas, almacenes, etc. y las viviendas autoconstruidas o improvisadas con materiales precarios. (INEI, 2009) *(Ver imagen N°87)*

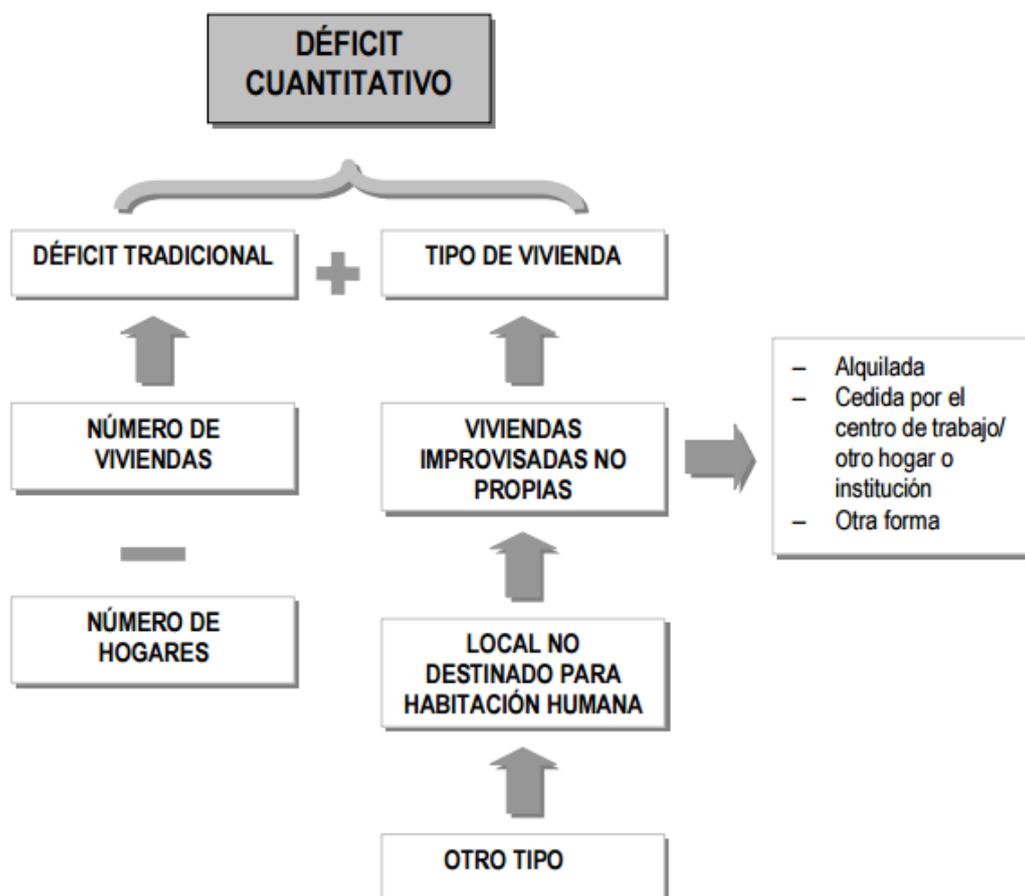


IMAGEN N°87: Déficit Cuantitativo de Vivienda
FUENTE: INEI 2009/ 27-04-2017

- **Déficit Cualitativo:**

Se refiere a la cuantificación de las deficiencias existentes en la calidad de la vivienda respecto a la materialidad (paredes y pisos), espacio habitable (hacinamiento), acceso a servicios básicos (agua, desagüe y electricidad).

Para el cálculo del déficit cualitativo se utilizan las viviendas restantes del cálculo anterior, dentro de las cuales se clasifican las viviendas primero por su materialidad, después se calcula el hacinamiento excluyendo las viviendas que cuentan con una materialidad precaria o en malas condiciones y finalmente se calculan las viviendas por su índice de servicios básicos excluyendo la viviendas con materialidad precaria y hacinamiento. (INEI, 2009) *(Ver imagen N°88)*

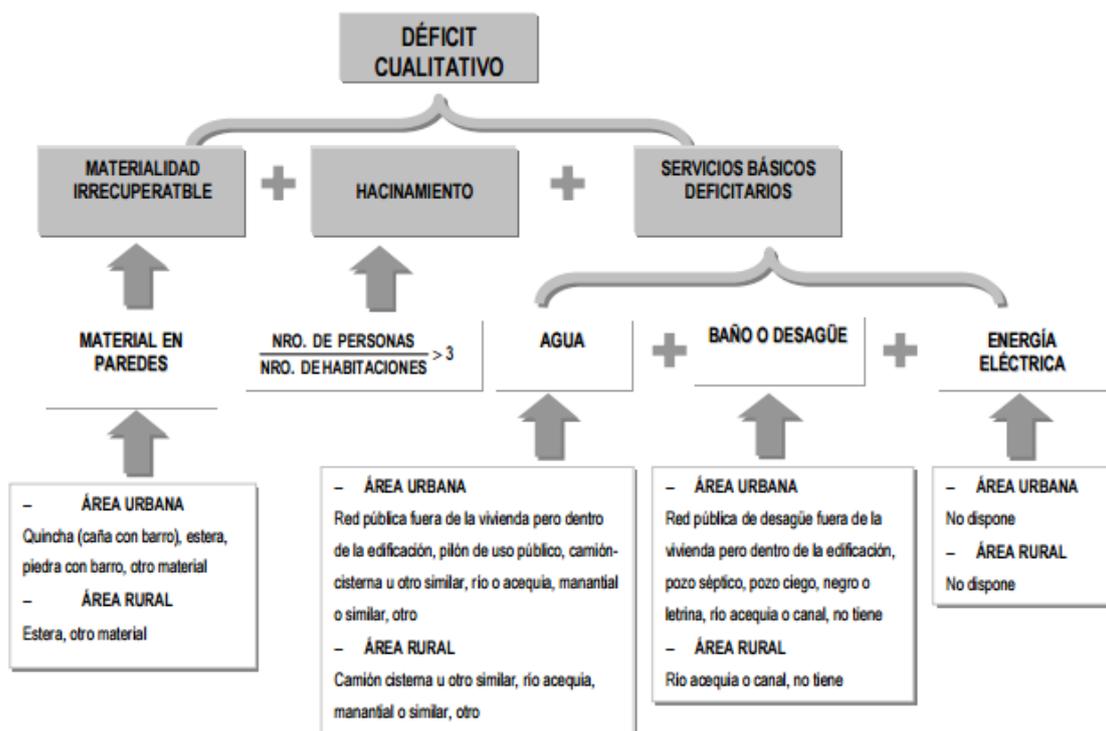


IMAGEN N°88: Déficit Cualitativo de Vivienda
FUENTE: INEI 2009/ 27-04-2017

De acuerdo al Censo 2007, Lima Metropolitana cuenta con un déficit habitacional de 430 941 unidades de vivienda, de los cuales el 58.9% (253 799 unidades de viviendas) representa las viviendas con déficit cualitativo y el 41.1% (177 154 unidades de vivienda) déficit cuantitativo.

Además, según lo observado en el Cuadro de Déficit Habitacional en Lima Metropolitana (*Ver imagen N°89*) se aprecia que las zonas con mayor concentración de déficit habitacional se dan en Lima Norte, Lima Este y Lima Sur, siendo el distrito de San Juan de Lurigancho el que cuenta con mayor déficit habitacional con 59 979 viviendas, seguido por Ate (32 607 viviendas), San Martín de Porres (27 882 viviendas), Comas (27 044 viviendas), Villa María del Triunfo (25 277 viviendas) y San Juan de Miraflores (23 316 viviendas). (PLAM 2035, 2013)

El 6,9% de los distritos de Lima cuentan con un déficit cualitativo por hacinamiento como los distritos del Cercado de Lima, Breña y La Victoria. Además de acuerdo al déficit total de Lima Metropolitana, Lima Este concentra el 29.83%, Lima Norte el 28.93%, Lima Sur el 23.33% y Lima Centro el 10.34%.

El sector con mayor déficit cuantitativo es Lima Norte con un 29.37%, seguido por Lima Este (26.88%) y Lima Sur (22.98%), siendo Lima Centro el sector con menor porcentaje de déficit cuantitativo con un 10.29%; respecto al déficit cualitativo, el sector Lima Este es el que cuenta con mayor déficit cualitativo con un 31.91%, seguido por Lima Sur (23.57%)

y Lima Norte (23.53%), siendo Lima Centro el sector con menor porcentaje de déficit cualitativo con un 10.37%.

7.1.3. Tenencia de Vivienda

En Lima Metropolitana es evidente el alto índice de tenencia de vivienda, pues se acuerdo al Censo 2007 el porcentaje de viviendas propias era de 68%, dentro de las cuales, el 57.0% están totalmente pagadas, la viviendas que se pagan en plazo equivale a un 1% y las que se dan por invasión un 10%. Existe un incremento de 370 346 viviendas propias respecto al Censo 1993 equivalente a 57.8%, mientras que las viviendas alquiladas aumentaron en 187 732 viviendas. (INEI, 2007) *(Ver tabla N°17)*

PROVINCIA DE LIMA: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES,
SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, 1993 Y 2007

| Régimen de tenencia | 1993 | | 2007 | | Incremento intercensal | | Incremento anual | Tasa de crecimiento promedio anual |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------------|-------------|------------------|------------------------------------|
| | Absoluto | % | Absoluto | % | Absoluto | % | | |
| Total | 1 105 975 | 100,0 | 1 718 091 | 100,0 | 612 116 | 55,3 | 43 723 | 3,1 |
| Propia totalmente pagada | 640 559 | 57,9 | 1 010 905 | 58,8 | 370 346 | 57,8 | 26 453 | 3,2 |
| Propia pagándola a plazos | 61 920 | 5,6 | 117 918 | 6,9 | 55 998 | 90,4 | 4 000 | 4,6 |
| Propia por invasión | 91 589 | 8,3 | 92 344 | 5,4 | 755 | 0,8 | 54 | 0,1 |
| Alquilada | 182 417 | 16,5 | 370 149 | 21,5 | 187 732 | 102,9 | 13 409 | 5,1 |
| Cedida por el centro de trabajo / otro hogar / institución | 96 885 | 8,8 | 42 346 | 2,5 | - 54 539 | -56,3 | - 3 896 | -5,6 |
| Otra forma | 32 605 | 2,9 | 84 429 | 4,9 | 51 824 | 158,9 | 3 702 | 6,9 |

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1993 y 2007.

TABLA N°17: Provincia de Lima: Viviendas Particulares con ocupantes presentes, según régimen de tenencia, 1993 y 2007

FUENTE: INEI / 27-04-2017

A nivel distrital, los distritos con mayor porcentaje de viviendas propias son: Villa el Salvador con 74.0% y San Juan de Miraflores con 70.8%; y los distritos con menor porcentaje de viviendas propias son: Breña (43.0%) y San Bartolo (41.9%). Sin embargo, dentro del régimen de viviendas propias por invasión, los distritos con mayor porcentaje son San Bartolo (28.0%), Pucusana (26.3%), San Bartolo (25.5%), Santa Rosa (23.6%) y Punta Negra (21.4%) y existen trece distritos que no cuentan con un porcentaje de vivienda propia por invasión, estos son; Barranco, Breña, Jesús María, La Victoria, Lince, Magdalena del Mar, Magdalena Vieja, Miraflores, San Borja, San Isidro, San Luis, San Miguel y Surquillo. (INEI, 2007) *(Ver tabla N°18)*

Es evidente que tener una vivienda propia es sinónimo de menor pobreza, dado que muchos barrios han surgido de manera informal, ocasionando que la implementación de los servicios y equipamiento lleguen después de haber construido su vivienda, el valor del suelo y vivienda se ha ido incrementando, haciendo que sea muy costoso acceder a una vivienda y terreno de manera formal.

De este modo, se ha desarrollado el crecimiento urbano de Lima, pues existe un bajo porcentaje de incidencia de vivienda de alquiler y esto se da por la falta de políticas por parte del Estado que promuevan las viviendas de alquiler y data insuficiente; no obstante hay un porcentaje por parte de los niveles socioeconómicos alto y medio alto que opta por las viviendas de alquiler, en muchos casos son parejas jóvenes o personas que estudian lejos de su vivienda ya sea en otra provincia o departamento. (IMP, 2012) *(Ver imagen N°90)*

| NSE/Tipo Tenencia | Propia totalmente pagada | Propia pagándola a plazos | Propia por invasión | Cedida por el centro de trabajo | Cedida por otro hogar o institución | Alquilada |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Alto | 75% | 8% | 0% | 0% | 4% | 13% |
| Medio Alto | 64% | 3% | 2% | 0% | 12% | 19% |
| Medio | 57% | 0% | 7% | 0% | 22% | 14% |
| Medio Bajo | 52% | 0% | 15% | 1% | 19% | 13% |
| Bajo | 47% | 0% | 31% | 0% | 17% | 5% |
| TOTAL | 57% | 1% | 10% | 0% | 18% | 14% |

IMAGEN N°90: Tenencia de Vivienda por nivel socioeconómico a nivel Lima Metropolitana
FUENTE: PLAM 2035 / 27-04-2017

PROVINCIA DE LIMA: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES,
POR RÉGIMEN DE TENENCIA, SEGÚN DISTRITO, 2007

| Distrito | Régimen de tenencia | | | | | | |
|-------------------------|---------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| | Total | Alquilada | Propia por invasión | Propia pagándola a plazos | Propia totalmente pagada | Cedida por el centro de trabajo / otro hogar / institución | Otro |
| Total | 1 718 091 | 370 149 | 92 344 | 117 918 | 1 010 905 | 42 346 | 84 429 |
| Lima | 75 418 | 28 341 | 1 009 | 4 033 | 36 078 | 1 870 | 4 087 |
| Ancón | 8 236 | 559 | 870 | 482 | 5 398 | 322 | 605 |
| Ate | 108 849 | 24 031 | 4 928 | 8 153 | 64 561 | 2 144 | 5 032 |
| Barranco | 9 440 | 3 102 | - | 653 | 4 960 | 225 | 500 |
| Breña | 21 668 | 9 300 | - | 1 553 | 9 310 | 503 | 1 002 |
| Carabaylo | 46 933 | 4 056 | 4 798 | 4 835 | 29 651 | 1 313 | 2 280 |
| Chaclacayo | 9 166 | 1 475 | 343 | 369 | 6 109 | 304 | 566 |
| Chorrillos | 62 408 | 12 510 | 4 060 | 3 775 | 36 352 | 2 152 | 3 559 |
| Cieneguilla | 4 569 | 445 | 559 | 400 | 2 233 | 462 | 470 |
| Comas | 95 036 | 15 026 | 5 874 | 3 330 | 63 284 | 2 575 | 4 947 |
| El Agustino | 36 434 | 7 789 | 1 358 | 1 144 | 23 000 | 946 | 2 197 |
| Independencia | 41 239 | 7 262 | 4 738 | 1 050 | 24 730 | 1 135 | 2 324 |
| Jesús María | 18 234 | 5 074 | - | 3 025 | 9 123 | 404 | 608 |
| La Molina | 32 945 | 6 369 | 62 | 5 402 | 19 517 | 560 | 1 035 |
| La Victoria | 49 007 | 21 634 | - | 1 790 | 22 549 | 914 | 2 120 |
| Lince | 15 701 | 5 612 | - | 1 179 | 7 971 | 338 | 601 |
| Los Olivos | 73 722 | 21 828 | 1 660 | 2 863 | 42 301 | 1 536 | 3 534 |
| Lurigancho | 38 756 | 5 382 | 3 295 | 3 080 | 22 574 | 1 852 | 2 573 |
| Lurín | 14 562 | 1 705 | 840 | 881 | 9 263 | 799 | 1 074 |
| Magdalena Del Mar | 13 735 | 3 948 | - | 2 397 | 6 707 | 218 | 465 |
| Magdalena Vieja | 19 562 | 5 017 | - | 2 708 | 10 612 | 509 | 716 |
| Miraflores | 27 913 | 8 062 | - | 3 736 | 14 689 | 559 | 867 |
| Pachacamac | 17 403 | 905 | 3 098 | 1 323 | 10 231 | 476 | 1 370 |
| Pucusana | 2 799 | 168 | 736 | 108 | 1 354 | 91 | 342 |
| Puente Piedra | 51 150 | 4 884 | 5 801 | 4 427 | 32 401 | 1 219 | 2 418 |
| Punta Hermosa | 1 767 | 143 | 298 | 68 | 918 | 163 | 177 |
| Punta Negra | 1 415 | 72 | 303 | 90 | 744 | 74 | 132 |
| Rimac | 41 243 | 11 806 | 896 | 1 361 | 23 526 | 1 001 | 2 653 |
| San Bartolo | 1 406 | 144 | 394 | 38 | 589 | 105 | 136 |
| San Borja | 28 269 | 5 793 | - | 3 283 | 17 999 | 533 | 661 |
| San Isidro | 17 860 | 4 417 | - | 1 598 | 10 924 | 416 | 505 |
| San Juan de Lurigancho | 189 671 | 33 841 | 25 619 | 9 352 | 107 707 | 3 141 | 10 011 |
| San Juan de Miraflores | 69 942 | 9 115 | 4 278 | 2 787 | 49 492 | 1 205 | 3 065 |
| San Luis | 13 347 | 4 767 | - | 919 | 6 762 | 360 | 539 |
| San Martín de Porres | 123 863 | 31 469 | 1 265 | 7 670 | 73 010 | 3 068 | 7 381 |
| San Miguel | 32 871 | 8 772 | - | 4 468 | 17 813 | 646 | 1 172 |
| Santa Anita | 39 709 | 14 102 | 338 | 1 335 | 21 413 | 739 | 1 782 |
| Santa María del Mar | 215 | 16 | 1 | 9 | 106 | 72 | 11 |
| Santa Rosa | 2 963 | 211 | 700 | 205 | 1 657 | 50 | 140 |
| Santiago de Surco | 75 164 | 17 890 | 369 | 11 617 | 40 556 | 2 174 | 2 558 |
| Surquillo | 23 671 | 8 434 | - | 2 722 | 10 791 | 476 | 1 248 |
| Villa El Salvador | 75 883 | 7 331 | 2 826 | 4 726 | 56 183 | 1 977 | 2 840 |
| Villa María del Triunfo | 83 947 | 7 342 | 11 028 | 2 974 | 55 757 | 2 720 | 4 126 |

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

TABLA N°18: Provincia de Lima: Viviendas Particulares con ocupantes presentes, por régimen de tenencia, según distrito, 2007
FUENTE: INEI / 27-04-2017

7.1.4. Mercado Inmobiliario en Lima

Durante el año 2016, en Lima se hablaba de una sobreoferta, y de una baja en el interés del ciudadano limeño por adquirir un inmueble. Sin embargo el mercado no se detuvo.

Según Juan Carlos Tassara, director ejecutivo de Edifica, estima que en el 2012 –año de ventas récord para el mercado inmobiliario– en el país operaban unas 600 firmas en el sector, cifra que ha caído más de 300 en los últimos tres años y ha dejado en el juego a las empresas con las mejores estrategias para compensar el contexto de menor ritmo de crecimiento. Para Sandro Vidal, gerente de investigación de Colliers, apunta que la desaceleración de la economía y mayores restricciones en el acceso al crédito desde el sistema financiero han presionado la venta de inmuebles desde inicios del 2013, lo que ha dejado oferta construida sin colocar hasta el día de hoy, tanto en oficinas como en viviendas.

En este panorama, pese a la inflación y al aumento del tipo de cambio, Colliers no prevé un aumento de precios en los inmuebles en lo que queda del año, ya que el objetivo de los desarrolladores debe apuntar a vender las propiedades disponibles, sobre todo en el segmento C.¹

Sin embargo para este año 2017, el presidente del Instituto de la Construcción y Desarrollo (ICD) de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), Ricardo Arbulú, estimó que el sector construcción e inmobiliario crecerá en 4%; y esto dependerá de que los grandes proyectos de infraestructura se realicen sin más trabas, y de las decisiones que tome el gobierno sobre las regulaciones en edificaciones. Dentro de esta cartera tienen una mayor preponderancia o peso específico las obras de infraestructura, como el aeropuerto de Chincheros, la ampliación del aeropuerto Jorge Chávez, la línea 2 del metro de Lima y los demás que conocemos.²

Según el INEI, el cuarto trimestre de 2016 el crecimiento del Producto Bruto Interno de 3,0% fue el resultado de la evolución favorable de las actividades: pesca y acuicultura (27,4%), extracción de petróleo, gas y minerales (10,6%), telecomunicaciones y otros servicios de información (7,3%), electricidad, gas y agua (5,3%), administración pública y defensa (4,2%), otros servicios (3,9%), transporte, almacenamiento, correo y mensajería (3,2%); agricultura, ganadería caza y silvicultura, y alojamiento y restaurantes con 2,3% cada una, manufactura (2,2%), (INEI, 2016). *(Ver Imagen N°91)*

1¿Qué le espera al mercado inmobiliario peruano este año? (24 de Abril del 2016). Gestión. Recuperado de: <http://gestion.pe/inmobiliaria/que-le-espera-al-mercado-inmobiliario-peruano-este-ano-2159267>.

2 Sector inmobiliario y construcción crecerá 4% en el 2017, según Capeco. (19 de Diciembre del 2016). Gestión. Recuperado de: <http://larepublica.pe/economia/832051-sector-inmobiliario-y-construccion-crecera-4-en-el-2017-segun-capeco>.

Cuadro N° 7
PERÚ: PRODUCTO BRUTO INTERNO
(Variación porcentual del índice de volumen físico respecto al mismo periodo del año anterior)
Año Base 2007=100

| Actividades | 2015/2014 | | | | | 2016/2015 | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | I Trim. | II Trim. | III Trim. | IV Trim. | Año | I Trim. | II Trim. | III Trim. | IV Trim. | Año |
| Economía Total (PBI) | 2,0 | 3,2 | 3,2 | 4,6 | 3,3 | 4,3 | 3,7 | 4,5 | 3,0 | 3,9 |
| Agricultura, ganadería, caza y silvicultura | 1,0 | 3,8 | 4,3 | 2,5 | 3,0 | 1,6 | 1,5 | 1,9 | 2,3 | 1,8 |
| Pesca y acuicultura | -10,1 | 32,6 | -25,4 | 41,9 | 15,9 | 1,8 | -56,1 | 71,6 | 27,4 | -10,1 |
| Extracción de petróleo, gas y minerales | 4,8 | 7,6 | 10,2 | 14,9 | 9,5 | 15,7 | 23,3 | 16,3 | 10,6 | 16,3 |
| Manufactura | -4,5 | 0,2 | -3,0 | 0,3 | -1,7 | -2,8 | -7,9 | 2,0 | 2,2 | -1,6 |
| Electricidad, gas y agua | 4,9 | 5,4 | 6,0 | 7,6 | 6,0 | 10,4 | 7,1 | 6,5 | 5,3 | 7,3 |
| Construcción | -6,8 | -8,2 | -6,5 | -2,1 | -5,8 | 2,0 | 0,8 | -3,9 | -9,2 | -3,1 |
| Comercio | 3,7 | 4,1 | 4,3 | 4,0 | 4,0 | 2,8 | 2,3 | 1,4 | 0,9 | 1,8 |
| Transporte, almacenamiento, correo y mensajería | 2,2 | 2,8 | 3,2 | 2,5 | 2,7 | 3,9 | 3,2 | 3,4 | 3,2 | 3,4 |
| Alojamiento y restaurantes | 2,9 | 3,2 | 3,3 | 2,6 | 3,0 | 2,9 | 2,6 | 2,6 | 2,3 | 2,6 |
| Telecomunicaciones y otros servicios de información | 9,9 | 6,8 | 9,6 | 10,9 | 9,3 | 7,7 | 10,6 | 6,9 | 7,3 | 8,1 |
| Servicios financieros, seguros y pensiones | 10,7 | 9,1 | 8,5 | 10,6 | 9,7 | 8,6 | 6,8 | 5,1 | 0,9 | 5,4 |
| Servicios prestados a empresas | 5,0 | 5,4 | 4,2 | 3,9 | 4,6 | 3,0 | 2,1 | 2,2 | 1,5 | 2,2 |
| Administración pública y defensa | 3,2 | 3,6 | 3,6 | 5,0 | 3,9 | 4,7 | 4,7 | 4,6 | 4,2 | 4,6 |
| Otros servicios | 4,5 | 5,1 | 4,3 | 4,4 | 4,5 | 4,3 | 4,2 | 4,0 | 3,9 | 4,1 |
| Total Industrias (VAB) | 2,2 | 3,6 | 3,3 | 5,0 | 3,5 | 4,6 | 3,9 | 4,6 | 3,0 | 4,0 |
| DM-Otros Impuestos a los Productos | -0,6 | -1,0 | 1,6 | 1,6 | 0,4 | 1,7 | 2,0 | 3,3 | 2,5 | 2,4 |

1/ Últimos 4 trimestres respecto al mismo periodo del año anterior, ejemplo: IV trim 2015 al III trim 2016/ IV trim 2014 al III trim 2015.

Nota: - Cifras trimestrales ajustadas a las Cuentas Nacionales Anuales.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

IMAGEN N°91: Producto Bruto Interno por Actividades

FUENTE: Comportamiento de la Economía Peruana en el Cuarto Trimestre de 2016 - INEI/ 27-04-2017

En el cuarto trimestre de 2016, el valor agregado bruto de la actividad construcción a precios constantes de 2007, disminuyó en -9,2% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por la menor ejecución de obras en viviendas, edificios, carreteras, calles y caminos y otras construcciones del sector privado y público. La ejecución de obras en edificios no residenciales se contrajo en -23,2% explicado principalmente por la menor ejecución en obras de infraestructura educativa en los tres niveles de gobierno. Sin embargo, las otras obras de ingeniería civil registraron un incremento de 11,1% debido a mayores obras relacionadas con la infraestructura de agua y saneamiento. En el año 2016, la actividad construcción a precios constantes de 2007, registró un decrecimiento de -3,1%, respecto al mismo periodo del año anterior. (INEI, 2016) *(Ver Imagen N°92 y N°93)*

Cuadro N° 13
CONSTRUCCIÓN: VALOR AGREGADO BRUTO
(Variación porcentual del índice de volumen físico respecto al mismo periodo del año anterior)
Valores a precios constantes de 2007

| Actividad | 2016/2015 | | | | |
|---------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | I Trim. | II Trim. | III Trim. | IV Trim. | Año |
| Construcción | 2,0 | 0,8 | -3,9 | -9,2 | -3,1 |

IMAGEN N°92: CONSTRUCCIÓN: VALOR ASEGURADO BRUTO

FUENTE: Comportamiento de la Economía Peruana en el Cuarto Trimestre de 2016 - INEI/ 27-04-2017

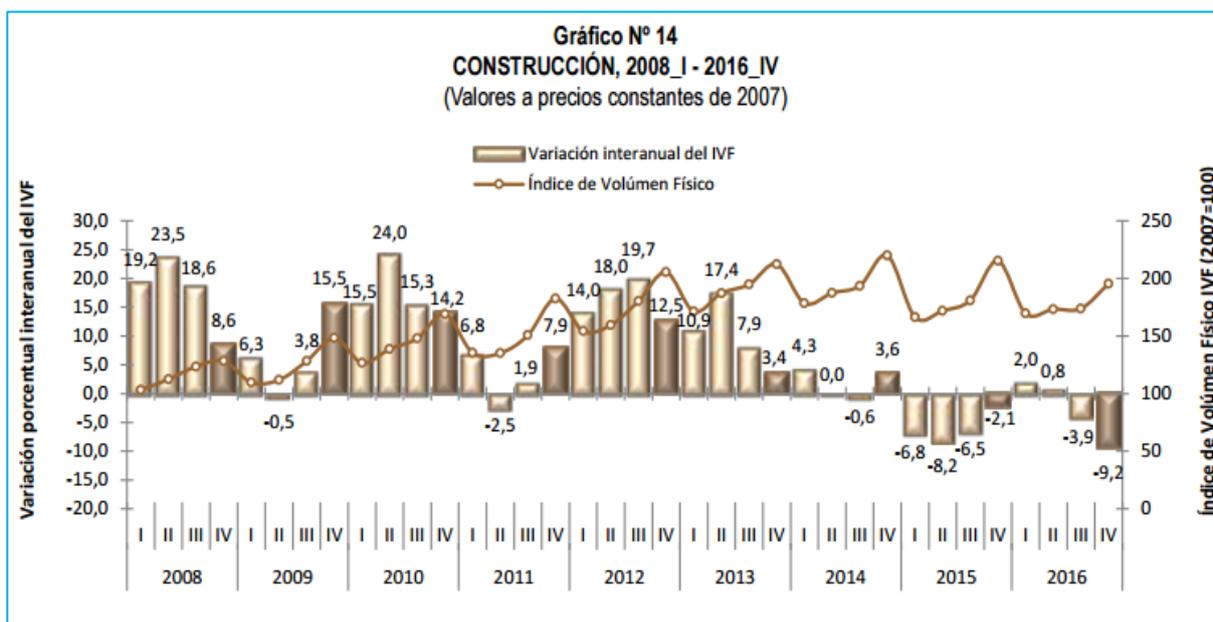


IMAGEN N°93: CONSTRUCCIÓN

FUENTE: Comportamiento de la Economía Peruana en el Cuarto Trimestre de 2016 - INEI/ 27-04-2017

El Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial (IEDEP) de la Cámara de Comercio de Lima proyectó que el Producto Bruto Interno (PBI) peruano se situará en 3.8% en el 2016 y 4.2% en el 2017, por debajo de las proyecciones del MEF para el 2017 de 4.8% y BCR de 4.5%; “Creemos que la inversión privada va reaccionar un poco más lenta de lo que proyecta el Ejecutivo así como el consumo privado. Ambos explican casi el 80% del PBI por lo que nuestras proyecciones son menores que las estimaciones del MEF y BCR”, precisó César Peñaranda, director ejecutivo del IEDEP. (IEDP, 2016) *(Ver Imagen N°94)*

PBI POR SECTORES ECONÓMICOS

| Sectores | 2014 | 2015 | 2016* | 2017** |
|---------------------|-------|------|-------|--------|
| PBI | 2.4 | 3.3 | 3.8 | 4.2 |
| Agropecuario | 1.9 | 3.3 | 0.9 | 3.8 |
| Pesca | -27.9 | 15.9 | -9.5 | 15.5 |
| Minería-Hidrocarb. | -0.9 | 9.5 | 15.9 | 7.4 |
| Manufactura | -3.6 | -1.7 | -2.8 | 3.9 |
| Electricidad y agua | 4.9 | 6.1 | 7.7 | 5.4 |
| Construcción | 1.9 | -5.8 | -0.3 | 3.7 |
| Comercio | 4.4 | 3.9 | 2.5 | 3.4 |
| Servicios | 5.0 | 4.2 | 4.8 | 4.9 |

*2016: estimado. Rango: 2016: 3.6-4.0% **2017: proyectado. Rango: 2017: 3.9-4.5%

En el caso de Lurín, siendo este el último valle de Lima, se busca que el crecimiento inmobiliario e industrial sea de una forma controlada, regularizada y ordenada.

La especialista del Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO), Teresa Cabrera alertó sobre el valle de Lurín para protegerlo de las inversiones de tipo industrial, que podrían atentar en contra del también llamado “último valle verde de Lima”.

“En las últimas décadas, se ha venido incrementado los proyectos inmobiliarios en el valle de Lurín, sin respetar un orden y afectando dicha zona”, dijo Cabrera. Sobre las empresas inmobiliarias que dañan al medioambiente de dicho valle, opinó que aquellas “siguen buscando suelo nuevo donde realizar proyectos de viviendas, que en muchos casos se hacen sin ninguna articulación de los planes urbanos de los distritos”.

Cabrera recomendó que los municipios distritales y provinciales de Lima realicen un inventario sobre las posibles áreas de inversión.

“De esta manera, se sabría en qué zonas se pueden desarrollar proyectos de inversión inmobiliarias y en cuáles no. Tendríamos una Lima más ordenada, sin dañar al medioambiente ni sus ecosistemas”, indicó Cabrera.³

El crecimiento inmobiliario en Lurín se da por un importante factor que es la evidente escasez de suelo en la ciudad y la necesidad anual en viviendas que existen en Lima (60 mil viviendas) por el crecimiento demográfico, la nueva zonificación dada por la Municipalidad de Lurín, amplía los espacios para la construcción de estas unidades en Lima, tanto horizontal como verticalmente. Es debido a estos puntos que si bien el mercado inmobiliario sigue creciendo, en Lurín debe existir una regulación para evitar que el crecimiento espontáneo lleve a un colapso de la ciudad.

7.1.5. La Oferta y La Demanda

Durante el año 2014, debido al endurecimiento de las condiciones crediticias en el sistema financiero para los trabajadores independientes debido al aumento de la morosidad así como a la significativa desaceleración de la economía que influyó en la expectativa de los consumidores, postergando en algunos casos sus decisiones de compra. Es por eso que es a partir de este año en donde se pueden ver cierta desaceleración del mercado inmobiliario en el Perú. *(Ver Imagen N° 95)*

³ Gabriel Mazzei. (28 de Setiembre del 2011). Especialistas proponen proteger valle de Lurín .*La Primera*. Recuperado de: <https://www.diariolaprimeraperu.com/online/actualidad/especialistas-proponen-proteger-valle-lurin-95665/>.

Durante el 2015 se pudo ver un menor ritmo de la actividad edificadora como consecuencia del stock de cerca de 8 mil viviendas pendientes de venta al cierre del 2014. No obstante, las ventas de viviendas nuevas registraron un nivel similar al registrado en el 2014, debido a la gradual aceleración de la economía a partir del segundo semestre del 2015. Las ventas se concentrarían principalmente en aquellas con valores de entre US\$80 mil y US\$120 mil, dirigidas al nivel socioeconómico B, el cual ha sido el menos afectado por la desaceleración económica y conformado mayoritariamente por trabajadores dependientes que cuentan con mayor acceso al sistema financiero.⁴

Sin embargo es partir del 2014, que el Perú se ha vuelto más atractivo para la inversión del Mercado Inmobiliario. *(Ver Anexo N° 96)*

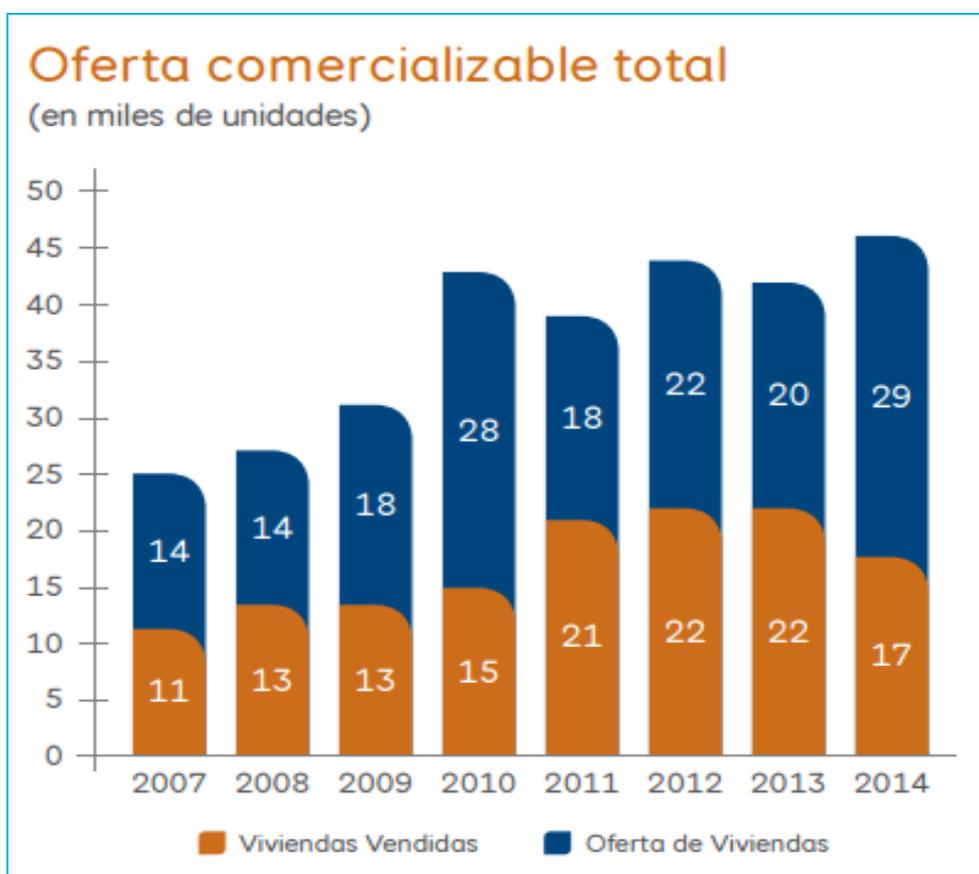


IMAGEN N°95: OFERTA COMERCIALIZABLE TOTAL (AÑO 2014)
FUENTE: CAPECO - SCOTIABANK / 27-04-2017

⁴ Scotiabank. (2015). *Informe Inmobiliario 2015*. Recuperado de: http://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabankperu/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario_ESPANOL.pdf?t=1493876913726

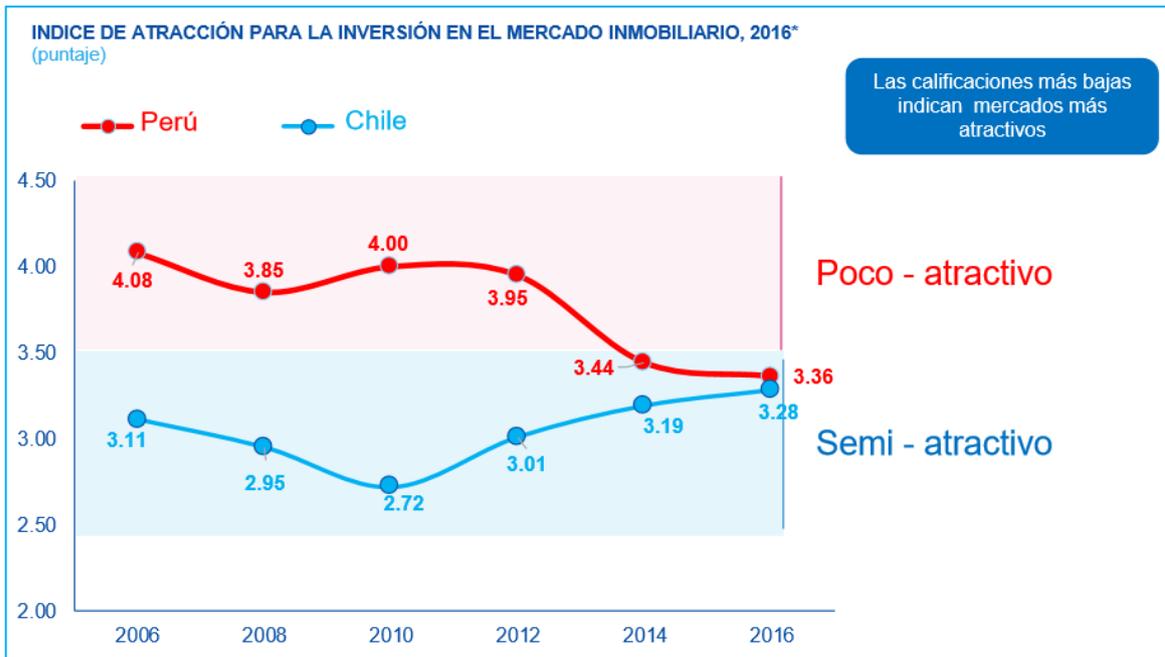


IMAGEN N°96: INDICE DE ATRACCIÓN PARA LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (2016)
FUENTE: JLL - BBVA / 27-04-2017

7.1.5.1. Oferta Inmobiliaria

En Lima la oferta de departamentos (stock) se incrementó 3% en 2016, pero el nivel se mantiene por debajo de lo alcanzado hace dos años; el siguiente cuadro comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 98% corresponde a la oferta de departamentos, lo restante son casas y lotes. *(Ver Imagen N° 97)*

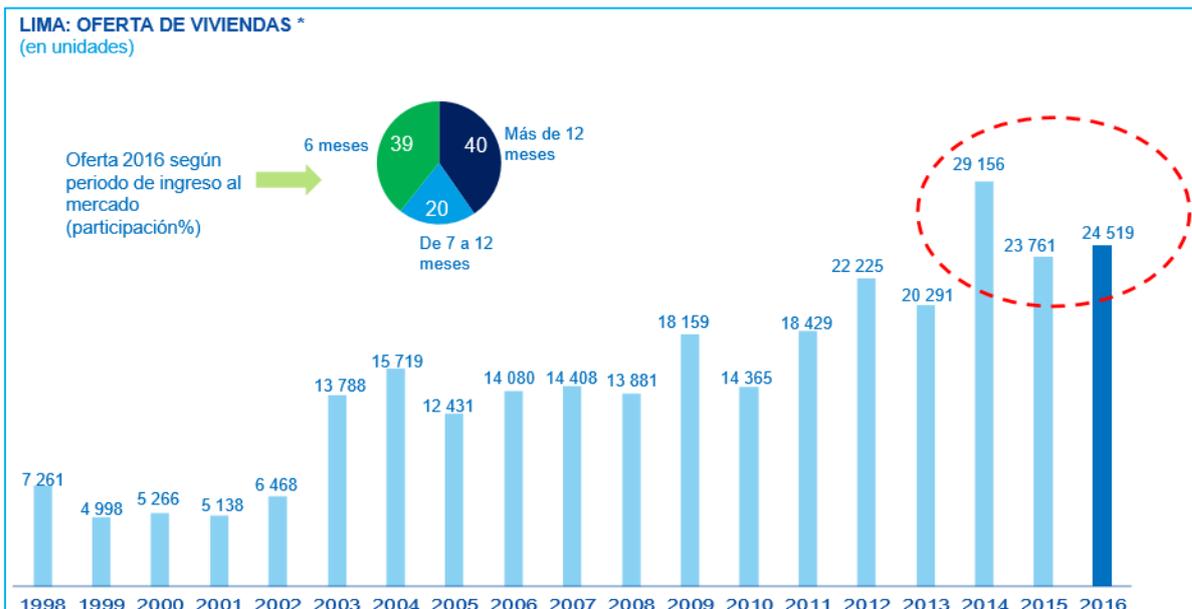


IMAGEN N°97: LIMA OFERTA DE VIVIENDAS (2016)
FUENTE: CAPECO – BBVA RESERCH / 27-04-2017

El sector en donde ha existido un incremento de oferta inmobiliaria durante el año 2016, ha sido el Nivel Medio Alto, con 6149, es la zona con mayor oferta inmobiliaria. (Ver Imagen N° 98)

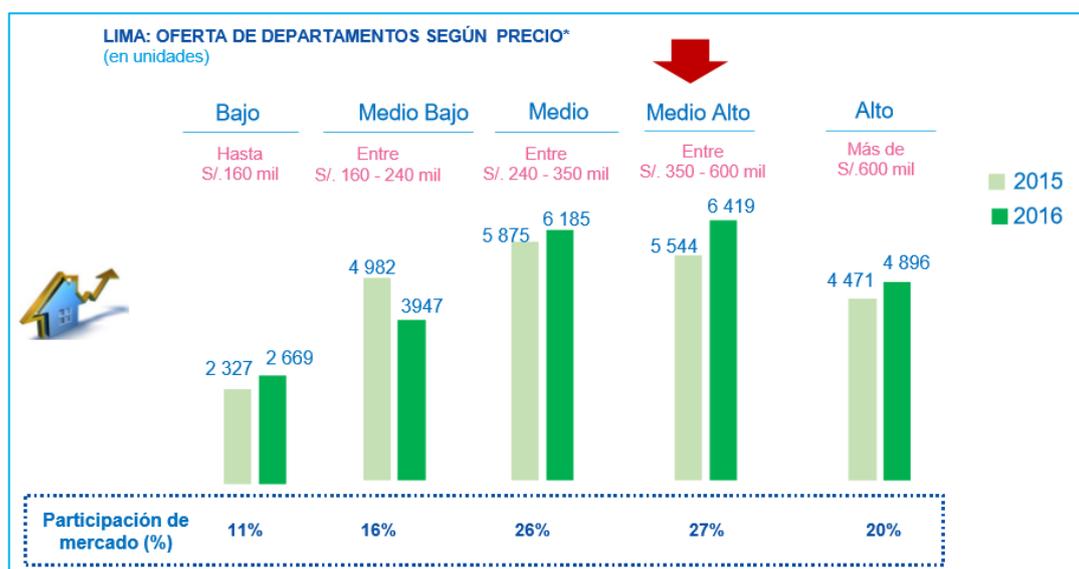


IMAGEN N°98: LIMA OFERTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN PRECIO (2016)
FUENTE: CAPECO – BBVA RESERCH / 27-04-2017

En cuanto a las características de las unidades inmobiliarias, más específicamente departamentos, el área de los inmuebles se ha venido disminuyendo en los últimos años; donde podemos ver que en Lima Sur el área promedio para el 2016 es de 72 m². (Ver Imagen N° 99)

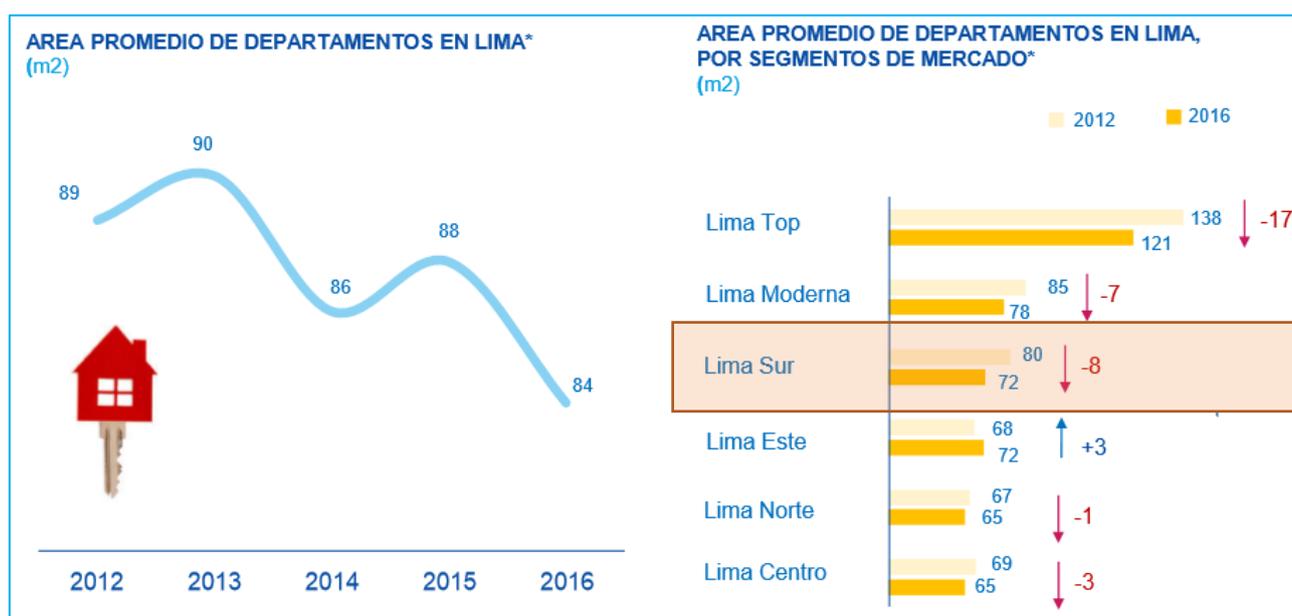


IMAGEN N°99: ÁREA PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS (2016)
FUENTE: CAPECO – BBVA RESERCH / 27-04-2017

En el caso específico de Lima Sur, a pesar del crecimiento poblacional que ha tenido durante los últimos años la oferta no ha crecido mucho en esta zona, su crecimiento se ha enfocado principalmente en los inmuebles ubicados en las playas que donde la inversión de proyectos inmobiliarios ha visto un crecimiento mayor a las zonas urbanas en proceso de consolidación.

| PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DISPONIBLES POR TIPOLOGIA Y NIVEL SOCIOECONOMICO | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| DISTRITO | TIPOLOGIA | UNID. DISP. | NSE A | NSE AB | NSE B | NSE C | NSE D |
| LIMA SUR | 1 DORM. | 0 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| | 2 DORM. | 94 | 0.0% | 0.0% | 30.0% | 0.0% | 0.0% |
| | 3 DORM. | 299 | 0.0% | 100.0% | 70.0% | 100.0% | 0.0% |
| | 4 DORM. | 0 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| | 5 DORM. | 0 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| TOTAL DISTRITAL | | 393 | 0.0% | 0.5% | 79.6% | 19.8% | 0.0% |

TABLA N°100: UNIDADES DISPONIBLES POR TIPOLOGIA Y NIVEL SOCIOECONÓMICO (2016)
FUENTE: TINSA / 27-04-2017

% PARTICIPACIÓN POR NSE DE LAS UNIDADES DISPONIBLES

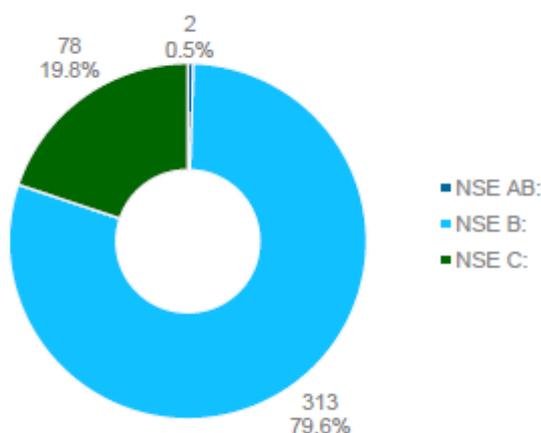


IMAGEN N°101: % PARTICIPACIÓN POR NIVEL SOCIOECONOMICO (2016)
FUENTE: TINSA. INCOIN / 27-04-2017

La oferta inmobiliaria de Lima Sur se enfoca en inmuebles entre 2 y 3 dormitorios para familias de entre 3 a 5 miembros; concentrándose en los Niveles Socioeconómicos NSE⁵ B y C (*Ver Tabla N° 100 y N° 101*)

⁵ NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSA; unidades con un valor de S/. 670,000 a más; NSE AB: unidades con un valor S/. 420,000 a S/. 670,000; NSE B: unidades con un valor de S/. 57,000 a S/. 165,000; y NSE D, unidades con un valor de hasta S/. 57,000. Tinsa. INCOIN 4T 2016.

PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE

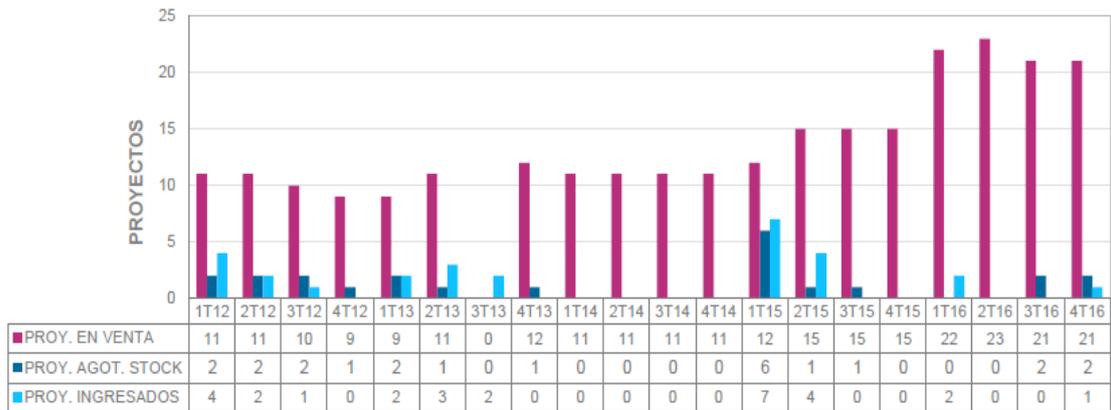


IMAGEN N°102: PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE (2016)
FUENTE: Tinsa. INCOIN / 27-04-2017

EVOLUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE

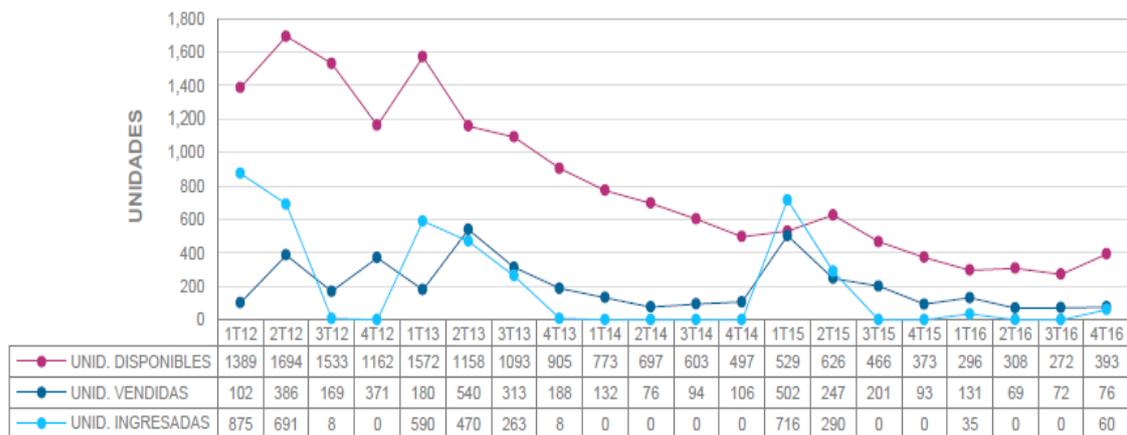
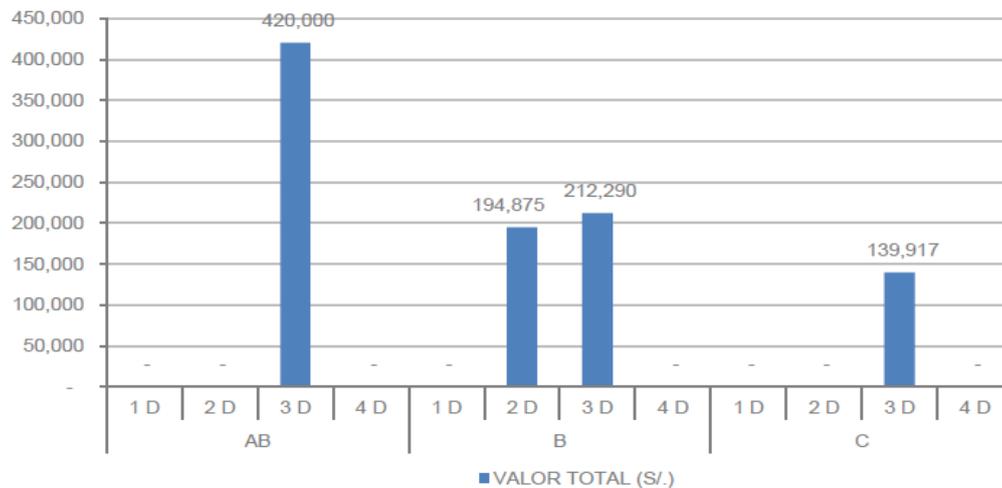


IMAGEN N°103: EVOLUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE (2016)
FUENTE: Tinsa. INCOIN / 27-04-2017

Durante el último trimestre del 2016, la oferta inmobiliaria de Lima Sur fue de 469 unidades que se concentraron en 23 proyectos inmobiliarios en donde predominó los del NSE B, que a comparación del año 2012 se ve un crecimiento en este último año (*Ver Imagen N°102*). En cuanto al stock disponible se observa como las ha ido disminuyendo las unidades disponibles al igual que las unidades ingresadas, lo que significa que a pesar de que la venta ha mantenido su ritmo no ha habido nuevos proyectos ingresados en los últimos años. (*Ver Imagen N°103*)

VALOR TOTAL PROMEDIO POR NSE Y TIPOLOGÍA



VALOR POR METRO CUADRADO POR NSE Y TIPOLOGÍA

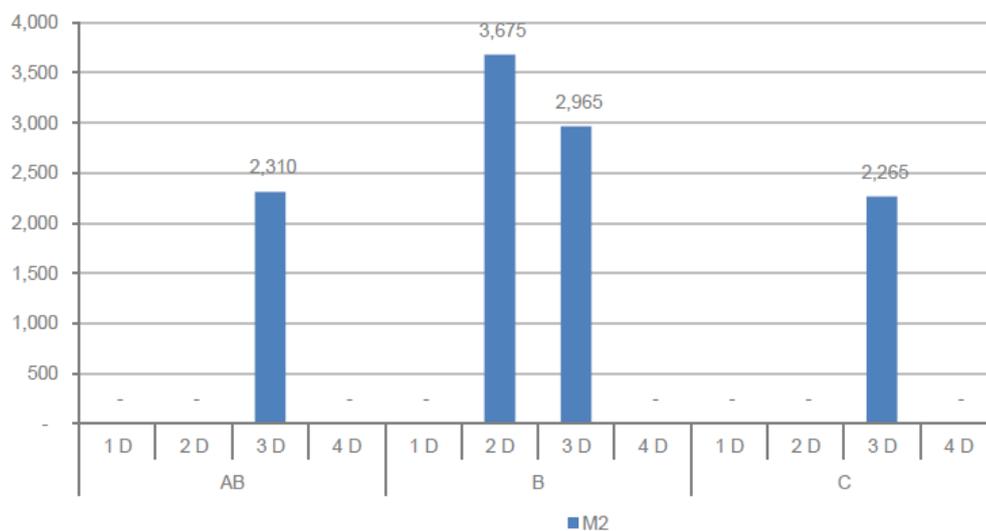


IMAGEN N°104: EVOLUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE (2016)
FUENTE: TINSA. INCOIN / 27-04-2017

En el caso del Valor de los inmuebles estos se encuentran entre los S/. 2,310 (Inmuebles de 3 dorm. para el Sector AB), y S/. 2,265 (Inmuebles de 3 dorm. Para el Sector C). *(Ver Imagen N°104)*

Se observa que en el Sector AB, el área promedio para un inmueble de 3 Dormitorios es de 182 m², este caso lo podemos encontrar en la zona de playas de Lima Sur; dentro del Sector B el área promedio para un inmueble de 2 dormitorios es de 52 m² y de 3 dormitorios es de 71 m², casos que encontramos en las zonas más consolidadas de Lima Sur; y en el Sector C, para un inmueble de 3 dormitorios es de 62 m², estos casos se encuentran en las zonas en proceso de consolidación *(Ver Imagen N°105)*.

ÁREA PROMEDIO Y ÁREA OCUPADA POR HABITANTE SEGÚN TIPOLOGÍA Y NSE

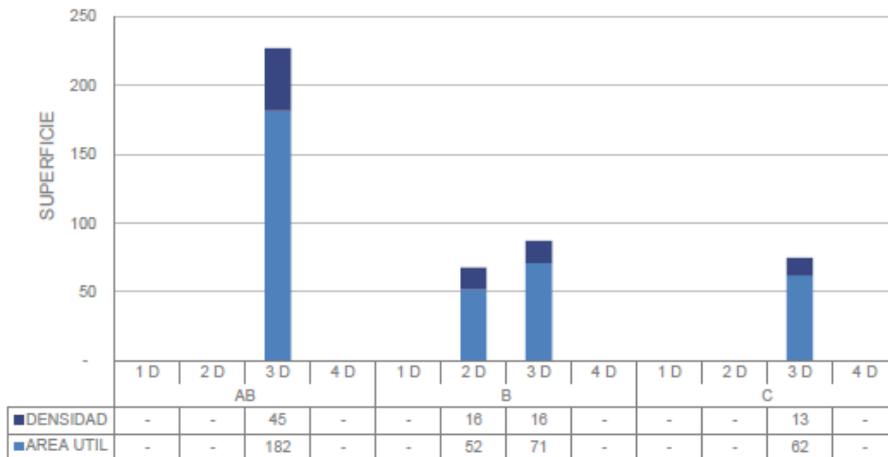


IMAGEN N°105: ÁREA PROMEDIO Y ÁREA OCUPADA POR HABITANTE SEGÚN TIPOLOGÍA Y NSE (2016)
FUENTE: Tinsa. INCOIN / 27-04-2017

7.1.5.2. Demanda Inmobiliaria

Durante el 2016; En Lima el interés de compra de departamentos en Lima, medido por la demanda efectiva de departamentos creció de manera importante durante el 2016, (elaborado por la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO), se ubicó en 269 mil hogares en 2016. (BBVA, 2016) *(Ver Imagen N° 106)*



IMAGEN N°106: LIMA INTERÉS POR ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO (2016)
FUENTE: CAPECO - BBVA RESERCH / 27-04-2017

De acuerdo a este indicador, la demanda se concentró principalmente en el segmento de precios medios bajos y bajos (que en conjunto representan el 80% de la demanda y se ubican en un rango de precios de menos de S/. 240 mil), a pesar de que en este sector la oferta no se ha desarrollado durante el 2016. (Ver Imagen N° 107). Sin embargo la demanda mostrada no ha ido de la mano con la oferta, en especial en los dos sectores en donde la demanda es claramente alta, el sector Medio bajo y Bajo, lo que nos da a entender que no hay suficiente oferta inmobiliarias para el sector que ocupa más del 50% de la población de la ciudad, y que muestra el déficit de vivienda que Lima sufre actualmente. (Ver Imagen N° 108) (BBVA, 2016)

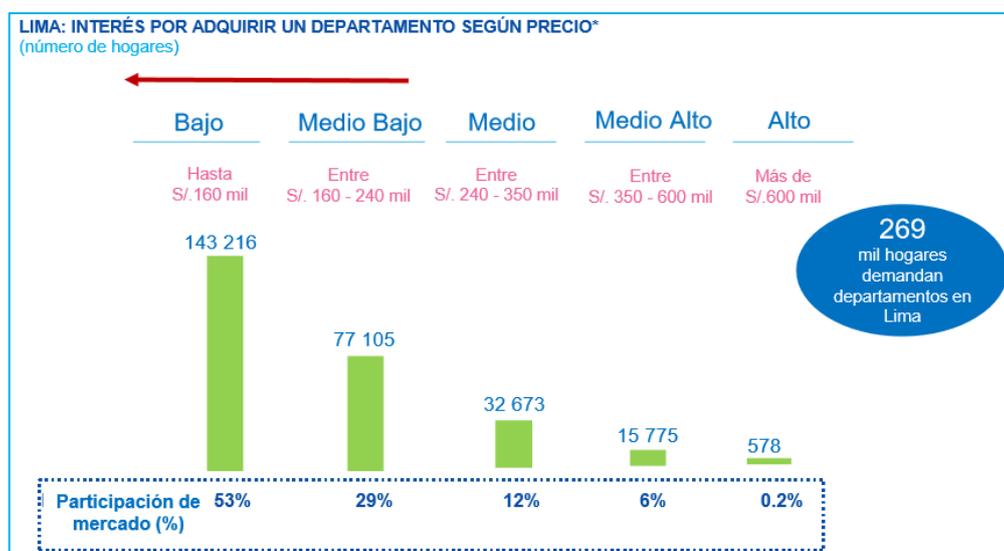


IMAGEN N°107: LIMA INTERÉS POR ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO (2016)
FUENTE: CAPECO - BBVA RESERCH / 27-04-2017

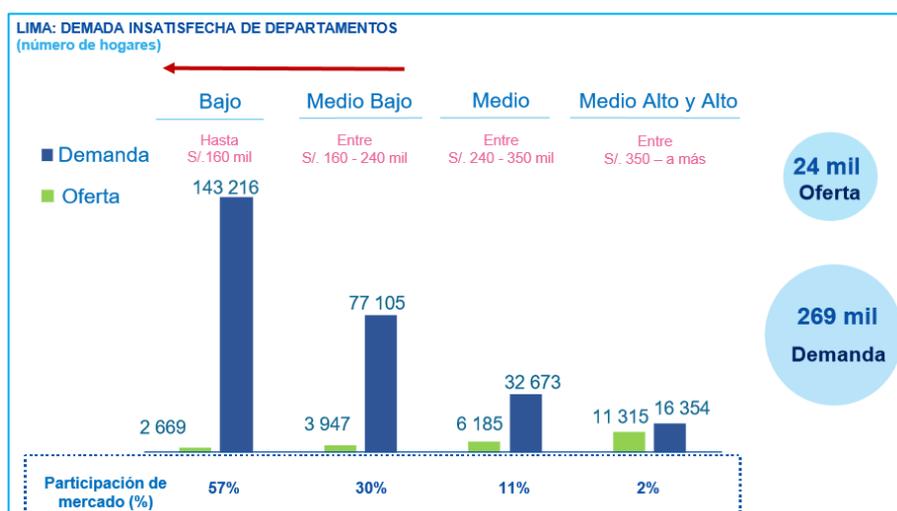


IMAGEN N°108: LIMA DEMANDA INSATISFECHA DE DEPARTAMENTOS (2016)
FUENTE: CAPECO - BBVA RESERCH / 27-04-2017

Las ventas de departamentos en Lima aún no recuperan su dinamismo: retrocedieron 12% durante este año, con lo que se ubicaron en niveles similares a los de 2014. Las

menores ventas se concentraron principalmente en San Miguel, Lima Norte y Lima Este. Asimismo, la velocidad de las ventas se mantuvo lenta (por debajo de lo alcanzado el año pasado). (BBVA, 2016)

Para la gente interesada en adquirir una vivienda, el entorno urbano es parte importante de la decisión, factores como la cercanía centros comerciales uno de los más importantes; le sigue la cercanía a zonas de recreación, educación o establecimientos de salud, y la accesibilidad. *(Ver Imagen N° 109)*



IMAGEN N°109: LIMA INTERÈS POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA SEGÚN ENTORNO (2016)
FUENTE: CAPECO - BBVA RESERCH / 27-04-2017

7.2. Programas de Vivienda

7.2.1. Programas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

7.2.1.1. Programas administrados por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo MIVIVIENDA (FMV) fue creado en el año 1998 bajo la Ley N°26912, teniendo como objetivo facilitar a las familias con ingresos bajos y medios, la obtención de una vivienda, proporcionando los recursos adecuados para el financiamiento de la misma.

- Crédito MIVIVIENDA

Gracias al crédito MIVIVIENDA, el FMV pudo desarrollar el mercado inmobiliario de viviendas de interés social durante el periodo del 2001 al 2006, ya que antes de su existencia había poca o casi nula disponibilidad de recursos en el sistema financiero, escasa capacidad de financiamiento hipotecario y poca facilidad para la ejecución de garantías. (PLAM 2035, 2014)

Según el PLAM 2035, la función del FMV es básicamente canalizar recursos a las instituciones financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios, actuando como un banco de “segundo piso”. *(Ver imagen N°110)*

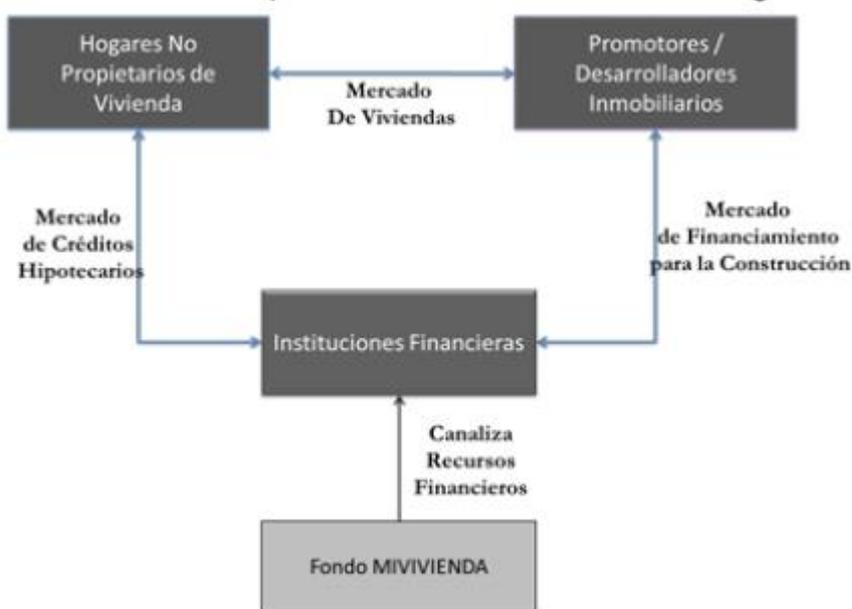


IMAGEN N°110: Esquema de Participación del FMV en el Mercado de Financiación para la Vivienda
 FUENTE: PLAM 2035 / 27-04-2017

El FMV otorga los recursos a la institución con costo de financiamiento, luego, bajo el esquema de venta de vivienda de bien futuro o bien terminado, los recursos son desembolsados a los promotores inmobiliarios para la construcción de las viviendas. Estos desembolsos están garantizados y supervisados por la institución financiera, de tal manera que asegura la entrega formal de la vivienda a los beneficiarios del Crédito MIVIVIENDA con el Premio Buen Pagador (PBP). (PLAM 2035, 2014)

Además, la promoción del crédito MIVIVIENDA, se desarrolla con el incentivo del Premio al Buen Pagador, el cual premia la puntualidad de los pagos, esto consiste en dejar de pagar una parte del préstamo, al comienzo era el 20% del crédito y en la actualidad es de S/. 12 500.

- Programa Techo Propio – Bono Familiar Habitacional

El Bono Familiar Habitacional (BFH) fue creado el 20 de septiembre del 2002 bajo la Ley N°27829, el cual consiste en brindar una ayuda económica (subsidio) por parte del Estado al Grupo Familiar Beneficiario (GFB), con el objetivo de facilitar el acceso a una de las modalidades del programa Techo propio, las cuales son: Adquisición de Vivienda Nueva – AVN, Construcción de Sitio Propio – CSP y Mejoramiento de Vivienda (MV).

– Adquisición de Vivienda Nueva – AVN:

Bajo esta modalidad, los beneficiarios reciben el BFH para la adquisición de una vivienda nueva, sobre un terreno o aires independizados, esta propiedad no debe pertenecer a la familia. Además se establecen dos tipos de Viviendas de Interés Social: unifamiliar, con un ambiente multiusos, lavadero para cocina, dormitorios con puertas, un baño completo y un lavadero para lavandería; y un departamento, además de tener los espacios mencionados anteriormente, debe agregar dos habitaciones, el área mínima del departamento debe ser de 40m².

Los requisitos para acceder a esta modalidad es no haber recibido anteriormente apoyo del Estado, no ser propietario de una vivienda, terreno o aires independizados, no tener un ingreso mayor al considerado como pobre, tener una familia, cumplir con la cuota inicial y tener una evaluación positiva del SISFOH. (PLAM 2035, 2014)

Como se observa en la gráfica de Evolución del Número de BFH Desembolsados a nivel nacional, modalidad AVN, hasta el año 2006 el BNF se realizaba en dólares, dado que el valor de las viviendas aumentó se cambió a soles y tuvo mayor acogida en los años 2009, 2010, 2011 y 2012. *(Ver imagen N°111)*

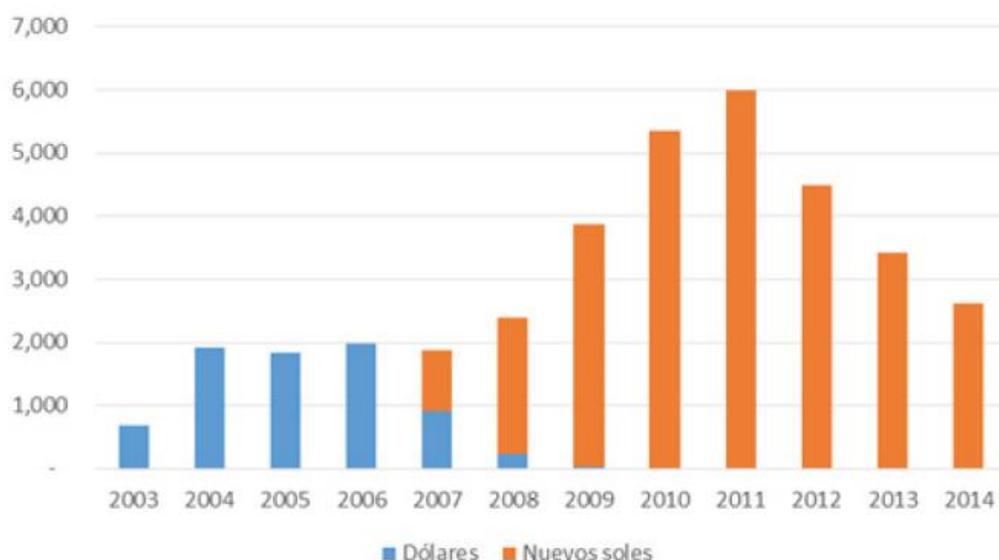


IMAGEN N°111: Evolución del Número de BFH Desembolsados a nivel nacional, modalidad de AVN
FUENTE: PLAM 2035 / 27-04-2017

Caso contrario ocurrió en Lima (*Ver imagen N°112*), en donde los resultados han sido muy variados y recién se dieron a partir del año 2003, existiendo hubo un mayor desembolso en el año 2009 con 1 010 BFH, debido a que algunos de ellos, 924 BFH para ser específico, se realizaron para el proyecto la Ribera del Chillón en Puente Piedra por la empresa Inmobiliari.

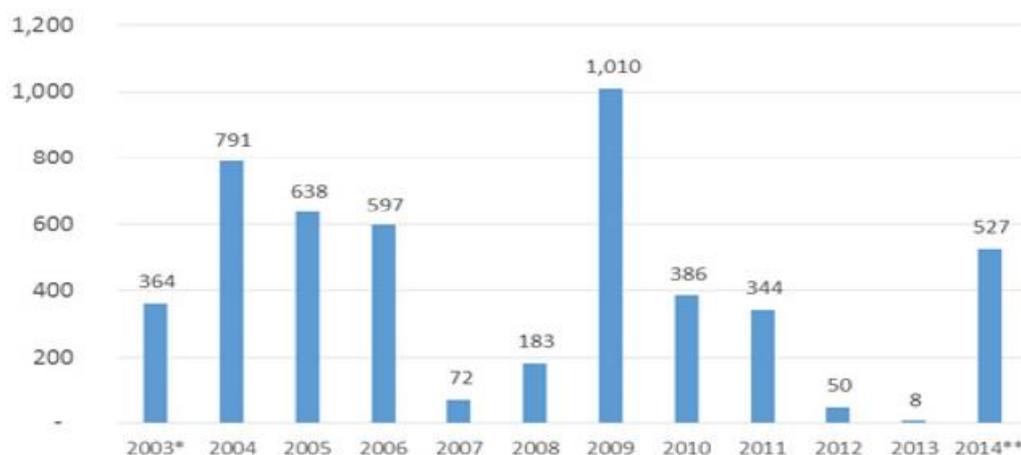


IMAGEN N°112: Evolución del número de BFH desembolsados en la Provincia de Lima (no incluye Callao). Del 2003 al jul. 2014
FUENTE: PLAM 2035 / 27-04-2017

– Construcción de Sitio Propio – CSP

Al igual que la modalidad anterior, la construcción se realiza sobre un terreno o sobre los aires independizados, en donde existirá un área mínima de 35m² conformado por los espacios mencionados en la anterior modalidad. Los requisitos también son los mismos.

Como se observa en el Cuadro de Desembolsos por distrito en la Provincia de Lima, modalidad CPS (*Ver imagen N°113*), existe un total de 8 711 BFH desembolsados, de las cuales Villa El Salvador (1 708 desembolsos), San Juan de Lurigancho (1 627 desembolsos) y Puente Piedra (1 048 desembolsos) son los distritos con mayor BFH representando el 52% de desembolsos en la Provincia de Lima, ya que es en estos distritos en donde impera el nivel de pobreza.

| Distrito | Desembolsos | % |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Villa El Salvador | 1,708 | 20% |
| San Juan De Lurigancho | 1,627 | 19% |
| Puente Piedra | 1,048 | 12% |
| Villa María Del Triunfo | 898 | 10% |
| Ate | 832 | 10% |
| Comas | 508 | 6% |
| San Juan De Miraflores | 477 | 5% |
| Ancón | 418 | 5% |
| Carabaylo | 330 | 4% |
| Santa Rosa | 304 | 3% |
| Pachacamac | 200 | 2% |
| Lurín | 102 | 1% |
| Independencia | 86 | 1% |
| Los Olivos | 83 | 1% |
| San Martín De Porres | 34 | 0% |
| Chorrillos | 21 | 0% |
| Lima | 14 | 0% |
| Lurigancho | 8 | 0% |
| El Agustino | 6 | 0% |
| Rímac | 5 | 0% |
| Miraflores | 1 | 0% |
| Surquillo | 1 | 0% |
| Total general | 8,711 | 100% |

IMAGEN N°113: Cuadro de Desembolsos por distrito en la Providencia de Lima, modalidad CPS. Del 2003 a julio del 2014
FUENTE: PLAM 2035 / 28-04-2017

De acuerdo al PLAM 2035, esta modalidad es la que mejor resultados ha obtenido, ya que se ha adaptado con facilidad a las condiciones de los grupos familiares y pequeñas empresas.

– Mejoramiento de Vivienda – MV

Dentro de esta modalidad están consideradas las obras de remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de la vivienda. Los requisitos para acceder a esta modalidad son los mismo que los de CSP y el valor de mejoramiento es de 2.5 UIT, el BFH es de 2.3 UIT y el ahorro 0.2 UIT.

Cabe indicar, que la tendencia de esta modalidad es baja y son los distritos de Comas, San Juan de Lurigancho y Villa El Salvador en donde más desembolsos se ha realizado.

• Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos

Consiste en brindar una ayuda económica por parte del Estado para reforzar un ambiente existente de la casa y tiene como objetivo reducir los daños materiales y personales durante un sismo; los requisitos para acceder a este bono es ser propietario del predio, ser calificado como pobre o pobre extremo, estar calificado por SISFOH y estar empadronado por el MCVS. (MICVS, 2014)

- **Mi Construcción**
Se trata de un préstamo hipotecario por un monto máximo de S/. 95 000 el cual será pagado en un plazo máximo de 12 años y utilizado para la construcción, ampliación o mejoramiento de vivienda, este bono empezó a realizar desembolsos en junio del 2012 y una de las ventajas es que no se necesita cuota inicial, la tasa es fija y por ende las cuotas también.

7.2.1.2. El Ministerio de Vivienda – LOF y ROF

- **Programa Nuestras Ciudades**
Tiene como objetivo promover las inversiones para el crecimiento y desarrollo de las ciudades.
- **Programa de Mejoramiento Integral de Barrios**
Concentra sus actividades en barrios urbanos marginales, brindándoles infraestructura básica necesaria.
- **Programa de Generación de Suelo Urbano**
Consiste en el desarrollo de viviendas sociales, promoviendo la inversión en terrenos del Estado o privado.

7.2.2. Programas de la Municipalidad Metropolitana de Lima

7.2.2.1. Programa Metropolitano de Vivienda Popular

Este programa fue creado bajo la Ordenanza Municipal N° 1643 y aprobada en el 2013 por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima (EMILIMA), teniendo como objetivo la elaboración de anteproyectos y construcción de viviendas en Renovación Urbana, Densificación Habitacional y en Nuevas Urbanizaciones, crear nuevas propuestas de ajustes normativos como nuevas políticas de vivienda y atender a las poblaciones más desfavorecidas que no cuentan con los medios para acceder a un vivienda adecuada, ya que residen en viviendas de materiales precarios, alquileres inadecuados o viviendas tugurizadas.

El programa está dividido en tres componentes:

- **Vendad en Renovación Urbana**
Está conformado por viviendas nuevas o rehabilitadas ubicadas en zonas centrales y tugurizadas de la ciudad, bajo el régimen de propiedad o alquiler.
- **Vivienda por Densificación Habitacional**
Consiste en la ampliación de viviendas existentes para la realización de casas en condiciones adecuadas de habitabilidad, está dirigido para las viviendas creadas entre la década del 60 y 90, para el mejoramiento de la vivienda se utilizarán los

bonos de Techo Propio y para construir un departamento en el nivel superior los bonos de Techo Propio en Sitio.

– Vivienda en Nuevas Urbanizaciones

Se trata de un programa que atiende las necesidades habitacionales de los sectores populares respecto a su entorno urbano, dotándolos de servicios urbanos, espacios públicos, equipamientos urbanos, los cuales promuevan el sentimiento de comunidad.

7.2.2.2. Programa BarrioMío

Este programa fue concebido como un mecanismo de articulación entre las intervenciones de la Municipalidad de Lima y la población en las áreas periféricas de la ciudad, dado que muchos asentamientos surgieron sin planificación previa, este programa hace que las habitantes se hagan cargo de su ciudad, dejando de lado la aptitud clientelista y fomentando el sentimiento de comunidad para mejorar su calidad de vida. Dentro del Programa Barrio Mío existen casos como: mitigación de riesgo en laderas, recuperación de espacios públicos y los proyectos urbanos integrales (PUI), siendo este último, el de mayor aceptación.

- Proyectos Urbanos Integrales (PUI)

Según el PLAM 2035 (2014), se entendiendo por PUI a “las zonas de intervención del programa Barrio CIUDAD, que después serían las zonas de intervención de los PUI del Programa BarrioMío, se definen de la siguiente manera: la estructura básica identificada posee las siguientes características: en promedio bajos niveles de consolidación urbana y bajo índice de desarrollo social (alta vulnerabilidad). Son zonas de equipamiento con dinámica comercial de carácter local en las áreas de mayor interconexión vial. Los niveles de desarrollo decrecen conforme nos alejamos de este centro y alcanzan los niveles más bajos en la zona periférica. En estas zonas las características físicas son aún más problemáticas y gran parte de este borde se encuentra en alto riesgo. Responden además a estructuras urbanas clasificadas en quebradas, laderas o rellenos urbanos. Las fuentes empleadas en dicho estudio son secundarias, y uno de sus objetivos era dejar sentados los lineamientos para la retroalimentación del Sistema de Información Urbano (SIU) mediante el trabajo de campo y el trabajo coordinado de las diferentes instancias del programa y de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Los datos del estudio provienen de las bases de datos del INEI, COFOPRI, ASTER, las imágenes de la NASA o la data del IMP, entre otras fuentes”.

7.3. Servicios Básicos

La vivienda necesita de servicios complementarios para brindar condiciones adecuadas de habitabilidad, como es el agua potable, desagüe, electricidad y las comunicaciones, estos factores inciden en la vida cotidiana de cada ciudadano, estos servicios son atendidos por empresas privadas como es el caso de SEDAPAL.

De acuerdo al Plan Regional Concertado de Lima, el porcentaje de déficit de servicios básicos ha disminuido respecto al Censo de 1993, pasando el factor de agua potable de 29.79% a 22.08%, desagüe de 32.71% a 78.06% y electricidad de 12.45% a 4.10%; concentrándose el déficit de servicios básicos en las zonas periféricas. (Ver imagen N°114)

Cuadro N° D.5.5: Variación del déficit de los servicios en el área metropolitana de Lima y Callao 1993-2007

| AÑO 2007 | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|--------------|----------|---------|----------|-------------------|----------|
| ÁREAS | POBLACIÓN TOTAL | AGUA POTABLE | | DESAGÜE | | ENERGÍA ELÉCTRICA | |
| | | TIENE | NO TIENE | TIENE | NO TIENE | TIENE | NO TIENE |
| | | % | % | % | % | % | % |
| LIMA METROPOLITANA | 7,531,233 | 77.78 | 22.08 | 78.06 | 21.94 | 95.90 | 4.10 |
| AÑO 1993 | | | | | | | |
| LIMA METROPOLITANA | 5,641,369 | 70.21 | 29.79 | 67.29 | 32.71 | 87.55 | 12.45 |

IMAGEN N°114: Variación de Déficit de los servicios básicos a nivel de Lima Metropolitana (1993 – 2007)
FUENTE: IMP / 28-04-2017

7.3.1. Agua y Desagüe

La cobertura de abastecimiento de agua es deficiente, debido al acelerado crecimiento de la ciudad. Pues muchos barrios se abastecen mediante camiones de cisternas, pozos, piletas públicas o conectándose al suministro del vecino, haciendo que la calidad del agua no sea la adecuada.

El agua natural es captada de las cuencas de los ríos Chillón, Rímac y Lurín, siendo las dos primeras las de mayor incidencia pero estas no se dan abasto; es por ello, en el año 1997 se incrementó la explotación de aguas residuales en las cuencas de los ríos Rímac y Chillón ya que hubo un decrecimiento de las aguas superficiales. Es importante destacar que la cuenca del río Rímac es la más contaminada, pues sobre ella se botan los residuos orgánicos y sus áreas agrícolas han sido erradicadas.

De acuerdo al Censo 2007, existe un 1 295 853 viviendas que tienen conexión a la red pública dentro de la misma, lo que equivale a un 75.4% a nivel provincial, 127 918 viviendas con red pública fuera de la vivienda pero dentro de la edificación (7,4%) y 65 324 viviendas acceden a este recurso a través de pilones de uso público. Por otro lado, están las viviendas que utilizan el agua del río, acequia o manantial las cuales representan un 0.4% (6 650 viviendas) y el 9.0% acceden al agua potable mediante cisternas. (Ver tabla N°19)

CUADRO N° 4.18
PROVINCIA DE LIMA: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES, SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA Y TIPO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE LA VIVIENDA, 1993 Y 2007

| Área de residencia / Tipo de abastecimiento de agua | 1993 | | 2007 | | Incremento intercensal | | Incremento anual | Tasa de crecimiento promedio anual |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------|------------------------------------|
| | Absoluto | % | Absoluto | % | Absoluto | % | | |
| Urbana | 1 100 657 | 100,0 | 1 715 402 | 100,0 | 614 745 | 55,9 | 43 910 | 3,2 |
| Red pública dentro de la vivienda | 737 133 | 67,0 | 1 295 795 | 75,5 | 558 662 | 75,8 | 39 904 | 4,0 |
| Red pública fuera de la vivienda pero dentro de la edificación | 88 640 | 8,1 | 127 885 | 7,5 | 39 245 | 44,3 | 2 803 | 2,6 |
| Pilón de uso público | 78 267 | 7,1 | 64 902 | 3,8 | - 13 365 | -17,1 | - 955 | -1,3 |
| Camión cisterna u otro similar | 141 699 | 12,9 | 153 290 | 8,9 | 11 591 | 8,2 | 828 | 0,6 |
| Pozo | 34 226 | 3,1 | 30 047 | 1,8 | - 4 179 | -12,2 | - 299 | -0,9 |
| Río, acequia, manantial o similar | 6 351 | 0,6 | 6 189 | 0,4 | - 162 | -2,6 | - 12 | -0,2 |
| Otro 1/ | 14 341 | 1,3 | 37 294 | 2,2 | 22 953 | 160,1 | 1 640 | 6,9 |
| Rural | 5 318 | 100,0 | 2 689 | 100,0 | - 2 629 | -49,4 | -188 | -4,7 |
| Red pública dentro de la vivienda | - | - | 58 | 2,2 | - | - | - | - |
| Red pública fuera de la vivienda pero dentro de la edificación | - | - | 33 | 1,2 | - | - | - | - |
| Pilón de uso público | 451 | 8,5 | 422 | 15,7 | -29 | -6,4 | -2 | -0,5 |
| Camión cisterna u otro similar | 1 288 | 24,2 | 934 | 34,7 | -354 | -27,5 | -25 | -2,2 |
| Pozo | 2 734 | 51,4 | 705 | 26,2 | - 2 029 | -74,2 | -145 | -9,1 |
| Río, acequia, manantial o similar | 757 | 14,2 | 461 | 17,1 | -296 | -39,1 | -21 | -3,4 |
| Otro 1/ | 88 | 1,7 | 76 | 2,8 | -12 | -13,6 | -1 | -1,0 |

1/ Incluye el solicitaria a los vecinos y otras formas de abastecimiento de agua.

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 1993 y 2007.

TABLA N°19: Provincia de Lima: Viviendas Particulares con Ocupantes presentes, según área de residencia y tipo de abastecimiento de agua, 1993 y 2007.

FUENTE: INEI / 28-04-2017

Además se observa que hay un incremento porcentual de las viviendas que acceden a la red pública dentro y fuera de sus viviendas, lo que equivale a un incremento 75.8% y 44.3% respectivamente y un decrecimiento porcentual de las viviendas que obtienen el agua de pozos y ríos, manantiales o acequias, con 16.8% y 6.4% respectivamente.

A nivel distrital, se aprecia que los distritos con mayor porcentaje superiores al 95.0% que acceden a la red pública dentro y fuera de la vivienda son: San Borja, Miraflores, San Isidro, Jesús María, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, Lince, San Miguel, Breña, Barranco, Surquillo, Santiago de Surco, La Molina, La Victoria, Los Olivos, San Luis, Santa Anita y Lima. Los distritos con menores porcentajes pero superiores al 50.0% son:

El Agustino, Rímac, Independencia, Comas, San Juan de Miraflores, Chaclacayo, San Martín de Porres, Chorrillos, Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho, Santa María del Mar, Villa María del Triunfo, Ate, Ancón, Santa Rosa y Carabayllo. Es evidente que en este rango están los distritos que aún se encuentran en proceso de consolidación; sin embargo, existen otros distritos que no llegan al 50.0% los cuales son: Lurín (49,6%), Cieneguilla (42,9%), Lurigancho (41,2%), Puente Piedra (39,6%), Pucusana (38,8%), Pachacamac (10,8%), Punta Hermosa (3,9%), San Bartolo (2,9%) y Punta Negra (1,5%).
(Ver tabla N°20)

Respecto al acceso de agua potable por medio del vecino, los distritos que más apelan a este modo son; Villa María del Triunfo (6 067 viviendas), San Juan de Lurigancho (5 630 viviendas), Comas (3 189) y Ate (2 158). No obstante también hay un grupo de viviendas que acceden a este recurso obteniendo el agua de los ríos, acequias, dentro de esta modalidad los distritos con mayor cantidad de viviendas son: Lurigancho (2 515), seguido por Ate (1 144), Los Olivos (944), Lima (451), Carabayllo (422), Santiago de Surco (263), Pachacamac (171), Puente Piedra (138) y Comas (109). En su mayoría los distritos que más acceden a esta modalidad son los distritos ubicados en la periferia y con alto índice de pobreza, ya que su ingreso familiar no es suficiente para acceder a este recurso o por la falta de servicios básicos en la zona. Además, sobre ellos se ubican asentamientos humanos recientes que carecen de desagüe y utilizan otros métodos para la obtención de agua que no garantizan su seguridad.

Cabe mencionar, según, IMP, en las áreas consolidadas de Lima Centro, sin cobertura del servicio se dan en los sectores rústicos que se han convertido en áreas de exclusión espacial y coinciden con áreas tugurizadas, con alta incidencia de pobreza, alto índice de delincuencia. Como en el caso de los cerros de San Pablo, San Cosme en la Victoria, en torno a la Huaca en Magdalena, en los callejones y solares de Breña, y en Barrios Altos y la Margen Izquierda en Lima.

7.3.2. Electricidad

De acuerdo a lo mencionado en el Plan Regional Concertado de Lima, el 42.0% de la producción total se realiza mediante las centrales térmicas. El 40.0% por centrales hidroeléctricas. Sin embargo, con el crecimiento de Lima esta cifra ha aumentado y por ello, se incrementó la producción de electricidad mediante combustibles fósiles. En Lima Metropolitana existen dos plantas térmicas, Ventanilla (524 MW) y Santa Rosa (474 MW), y esta es distribuida a través de las empresas Luz del Sur y EDELNOR.

CUADRO N° 4.19
 PROVINCIA DE LIMA: VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES, POR
 TIPO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SEGÚN DISTRITO, 2007

| Distrito | Tipo de abastecimiento de agua | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|--------------|
| | Total | Red pública dentro de la vivienda (agua potable) | Red pública fuera de la vivienda pero dentro de la edificación (agua potable) | Pilón de uso público (agua potable) | Camión-cisterna u otro similar | Pozo | Río, acequia, manantial o similar | Vecino | Otro |
| Total | 1 718 091 | 1 295 853 | 127 918 | 65 324 | 154 224 | 30 752 | 6 650 | 30 369 | 7 001 |
| Lima | 75 418 | 62 700 | 9 805 | 927 | 391 | - | 451 | 886 | 258 |
| Ancón | 8 236 | 5 024 | 354 | 807 | 1 574 | 49 | 10 | 326 | 92 |
| Ate | 108 849 | 69 542 | 5 937 | 5 145 | 20 983 | 3 940 | 1 144 | 1 616 | 542 |
| Barranco | 9 440 | 8 053 | 1 260 | 34 | - | - | - | 68 | 25 |
| Breña | 21 668 | 17 520 | 3 927 | 59 | - | - | - | 121 | 41 |
| Carabaylo | 46 933 | 22 953 | 1 693 | 4 850 | 14 460 | 1 186 | 422 | 1 073 | 296 |
| Chaclacayo | 9 166 | 7 429 | 581 | 218 | 238 | 444 | 51 | 148 | 57 |
| Chorrillos | 62 408 | 49 024 | 4 092 | 1 020 | 6 041 | 790 | 99 | 1 090 | 252 |
| Cieneguilla | 4 569 | 1 432 | 527 | 94 | 1 795 | 538 | 87 | 71 | 25 |
| Comas | 95 036 | 79 095 | 4 806 | 3 001 | 3 483 | 1 353 | 109 | 2 788 | 401 |
| El Agustino | 36 434 | 31 995 | 2 306 | 567 | 451 | 100 | 6 | 826 | 183 |
| Independencia | 41 239 | 34 934 | 2 418 | 1 546 | 374 | 118 | 13 | 1 615 | 221 |
| Jesús María | 18 234 | 15 554 | 2 616 | 37 | - | - | - | 18 | 9 |
| La Molina | 32 945 | 29 900 | 2 212 | 400 | 270 | 28 | 35 | 62 | 38 |
| La Victoria | 49 007 | 38 504 | 9 262 | 221 | 84 | - | - | 777 | 159 |
| Lince | 15 701 | 13 405 | 2 173 | 53 | - | - | - | 39 | 31 |
| Los Olivos | 73 722 | 67 802 | 3 966 | 531 | 133 | 37 | 944 | 227 | 82 |
| Lurigancho | 38 756 | 14 008 | 1 946 | 2 578 | 11 837 | 5 100 | 2 515 | 344 | 428 |
| Lurín | 14 562 | 6 647 | 571 | 799 | 3 563 | 2 474 | 41 | 345 | 122 |
| Magdalena del Mar | 13 735 | 11 539 | 2 119 | 31 | - | - | - | 37 | 9 |
| Magdalena Vieja | 19 562 | 17 131 | 2 298 | 78 | - | - | - | 41 | 14 |
| Miraflores | 27 913 | 24 097 | 3 762 | 30 | - | - | - | 16 | 8 |
| Pachacamac | 17 403 | 1 581 | 305 | 666 | 12 734 | 1 595 | 171 | 217 | 134 |
| Pucusana | 2 799 | 992 | 94 | 67 | 1 339 | 20 | 2 | 240 | 45 |
| Puente Piedra | 51 150 | 17 889 | 2 380 | 10 930 | 11 002 | 7 179 | 138 | 1 225 | 407 |
| Punta Hemosa | 1 767 | 64 | 5 | 2 | 1 690 | 2 | 1 | 1 | 2 |
| Punta Negra | 1 415 | 15 | 6 | 29 | 1 355 | 9 | - | 1 | - |
| Rimac | 41 243 | 33 537 | 4 288 | 1 171 | 198 | 125 | 10 | 1 665 | 249 |
| San Bartolo | 1 406 | 40 | 1 | 9 | 1 352 | 4 | - | - | - |
| San Borja | 28 269 | 25 723 | 2 493 | 16 | - | - | - | 27 | 10 |
| San Isidro | 17 860 | 15 544 | 2 277 | 17 | - | - | - | 18 | 4 |
| San Juan de Lurigancho | 189 671 | 137 070 | 10 472 | 17 566 | 17 749 | 1 129 | 55 | 4 576 | 1 054 |
| San Juan de Miraflores | 69 942 | 58 739 | 2 657 | 1 850 | 5 429 | 384 | 11 | 648 | 224 |
| San Luis | 13 347 | 11 522 | 1 406 | 31 | 330 | - | - | 47 | 11 |
| San Martín de Porres | 123 863 | 99 174 | 7 768 | 1 801 | 12 632 | 1 411 | 28 | 647 | 402 |
| San Miguel | 32 871 | 29 389 | 3 218 | 109 | - | - | - | 120 | 35 |
| Santa Anita | 39 709 | 34 504 | 3 772 | 310 | 284 | 78 | 4 | 677 | 80 |
| Santa María del Mar | 215 | 106 | 10 | 2 | 97 | - | - | - | - |
| Santa Rosa | 2 963 | 1 478 | 152 | 791 | 367 | 44 | - | 107 | 24 |
| Santiago de Surco | 75 164 | 65 462 | 8 120 | 433 | 180 | 69 | 263 | 519 | 118 |
| Surquillo | 23 671 | 20 010 | 3 300 | 51 | 188 | - | - | 88 | 34 |
| Villa El Salvador | 75 883 | 57 339 | 2 279 | 2 308 | 11 297 | 825 | 15 | 1 557 | 263 |
| Villa María del Triunfo | 83 947 | 57 387 | 4 284 | 4 139 | 10 324 | 1 721 | 25 | 5 455 | 612 |

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

TABLA N°20: Provincia de Lima: Viviendas Particulares con Ocupantes presentes, tipo de abastecimiento de agua, según distrito, 1993 y 2007.

FUENTE: INEI / 28-04-2017

- Luz del Sur:

La cobertura de Luz del Sur es de aproximadamente 900 000 clientes en una zona de 3 000KM2, en donde el 39.7% de las energía distribuida es de uso residencial, el 23.4% de uso industrial, 17% de uso comercial y el 19.9% otros usos, siendo los distritos de Huachipa y Lurín en donde registra un mayor consumo debido a hay mas establecimientos industriales en esos distritos.

- EDELNOR:

Dentro de los distritos que son abastecidos por EDLNOR también están considerados Huaura, Huaral, Barranca y Oyón, respecto a la cobertura de EDELNOR, el 94.0% son de uso residencial, el 3.7% de uso comercial, el 0.1% de uso industrial y el 2.2% otros usos.

La cobertura de servicio eléctrico en Lima Metropolitana es de 95.8% aproximadamente 8 000 000 de habitantes, como se observa en el cuadro de cobertura de área interdistritales, las áreas interdistritales de menor cobertura son Lima Este con 94.2%, los distritos en sector de menor cobertura son: Cieneguilla con 85% (15,800 habitantes) y Lurigancho con 87% (147,000 habitantes) seguido por Lima Sur con 93.15%, en donde los distritos que cuentan con menor cobertura de servicio eléctrico son: Pucusana con el 74% (7,700 habitantes), Pachacámac con 75.7% (51,000 habitantes), Punta Hermosa con 81% (4,600 habitantes), San Bartolo con 83% (4,900 habitantes) y Lurín con 8% (55,000 habitantes). (IMP, 2012) *(Ver imagen N°115)*

Cuadro N° D.5.13: Cobertura del servicio de energía eléctrica en las áreas interdistritales Provincia de Lima. Año 2007

| ÁREAS | ENERGÍA ELÉCTRICA | | | | |
|----------------|-------------------|-----------|-------|----------|------|
| | TOTAL | TIENE | | NO TIENE | |
| | | absoluto | % | absoluto | % |
| LIMA PROVINCIA | 7,531,233 | 7,222,444 | 95.9 | 308,789 | 4.1 |
| LIMA NORTE | 2,075,446 | 2,006,057 | 96.66 | 69,389 | 3.34 |
| LIMA ESTE | 2,084,289 | 1,963,329 | 94.2 | 120,960 | 5.8 |
| LIMA SUR | 1,560,907 | 1,453,997 | 93.15 | 106,910 | 6.85 |
| LIMA CENTRO | 1,810,591 | 1,799,061 | 99.36 | 11,530 | 0.64 |

Fuente: INEI. Elaboración del equipo técnico del IMP

TABLA N°115: Cobertura del Servicio de Energía Eléctrica en las Áreas Interdistritales de la Provincia de Lima. Año 2007
FUENTE: IMP / 28-04-2017

7.4. Conclusiones

El crecimiento urbano de manera informal no solo ha afectado la trama urbana y la imagen de nuestra ciudad, sino también la vida de los poblados, pues es innegable el déficit de servicios básicos, equipamiento urbano y áreas verdes. Lima ha crecido desde su centro hacia la periferia relegando a los grupos sociales más bajos y con ello sus necesidades básicas. Es importante tener claro que las nuevas formas de ocupación informal han ido cambiando y se deben crear nuevas estrategias de habilitación urbana, ya que no solo se establecen en zonas planas sino también en laderas.

Como se ha mencionado anteriormente, el hecho de tener una vivienda propia es sinónimo de menor pobreza, pues los sectores medios bajos y bajos ven la tenencia de suelo y vivienda como una fuerte inversión a futuro, ya sea con lotes de 90m² a más, el problema está en que estos lotes no son aprovechados al máximo dado que su densidad es baja de solo un piso, generando un crecimiento extensivo y horizontal en la ciudad.

