



ESCUELA DE POSTGRADO
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**Propuesta de modelo de gestión estratégica del
Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar
del Ejército del Perú enfocado a la disminución de la
demanda habitacional de sus aportantes en la ciudad
de Lima, durante los años 2012-2014**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAGISTER EN GESTIÓN PÚBLICA**

AUTORES:

**Bach José Eduardo Cavani Ríos
Bach Sofía Adriana Huanasca Cahuana**

ASESOR:

Dr. José Muñoz Salazar

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
Gestión Pública**

PERÚ - 2014

Dedicatoria

A nuestra familia por su inmenso amor, comprensión, apoyo incondicional que nos brindan en nuestra vida profesional y motivar nuestra superación.

Agradecimientos

A la Escuela de Post Grado de la Universidad César Vallejo que nos brindó el espacio para reflexionar en temas de Gestión Pública, con el que percibimos con asombro el enorme espacio que se necesita cubrir con ideas innovadoras y creativas de gerenciamiento.

A nuestros profesores, por haber coincidido en llevarnos al entendimiento de que el proceso de adaptación de criterios de eficiencia en la administración pública es un proceso inacabado, en la cual solo profesionales responsables en lo teórico y práctico pueden aportar.

Al Director de Ejecutivo del ORES-FOVIME, Crl. EP Jorge Luis Agramonte Aguilar, por el apoyo brindado durante todo este largo proceso de enseñanza y por la confianza brindada durante su gestión.

Presentación

Señores Miembros del Jurado

Dando cumplimiento a las normas del reglamento de elaboración y sustentación de Tesis de la Facultad de educación, escuela de Postgrado de la Universidad “Cesar Vallejo” sede en Lima norte, para elaborar la tesis de Maestría en Gestión Pública, presento el trabajo de investigación denominado “Propuesta de modelo de gestión estratégica del Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército del Perú enfocado a la disminución de la demanda habitacional de sus aportantes”.

La investigación presento como propósito, establecer un modelo de gestión complementario al que se viene ejecutando en el ORES-FOVIME como respuesta a la demanda habitacional existente entre los miembros que aportan al Fondo, reconociendo las limitaciones institucionales y de la cultura organizacional.

El documento consta de cuatro capítulos, los mismos que se presentan en detalle en la introducción del presente trabajo de investigación que en una u otra forma pretende contribuir con la mejor gestión de la institución militar.

Los resultados que se obtengan de la presente investigación, beneficiaran no solo al propio Organismo Especial donde se llevó a cabo el estudio, sino a todas aquellas titulares del Fondo que demanda la atención de sus demandas por una vivienda digna, con lo cual el trabajo habrá logrado con creces su cometido

INDICE

	Pág.
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTOS	3
PRESENTACIÓN	4
INDICE DE TABLAS E ILUSTRACIONES	8
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO I.	13
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	13
1.1. Planteamiento del problema.	14
1.2. Formulación del problema	18
1.2.1. Problema general	18
1.2.2. Problemas específicos	18
1.3. Justificación	18
1.3.1. Justificación práctica.	20
1.3.2. Justificación teórica	21
1.3.3. Justificación metodológica	23
1.4. Limitaciones.	23
1.5. Antecedentes.	24

1.5.1. Antecedentes internacionales	24
1.5.2. Antecedentes Nacionales	25
1.6. Objetivos	26
1.6.1. Objetivo general	26
1.6.2. Objetivos específicos	26
CAPÍTULO II.	27
MARCO TEÓRICO	27
2.1. Los modelos gerenciales aplicables a la gestión pública	28
2.1.1. Planeación estratégica	28
2.1.2. El modelo de Calidad total	29
2.1.3. El modelo de mejoramiento continuo	31
2.1.4. El modelo de “Justo a tiempo”.	32
2.1.5. El modelo Benchmarking	33
2.1.6. El modelo de la Reingeniería Corporativa	34
2.1.7. El modelo de “desarrollo a escala humana”.	36
2.2. Modelos gerenciales complementarios.	37
2.2.1. Empoderamiento	38
2.2.2. “Outsourcing”	39
2.2.3. Servucción	40
2.2.4. Teoría de las restricciones	41
CAPÍTULO III.	43
MARCO METODOLÓGICO	43
3.1. Definición conceptual	44
3.1.1. Desarrollo de las Variables	44
3.1.2. Definición Operacional	46
3.2. Diseño de Investigación	47

3.3. Población y muestra	48
3.3.1. Universo	48
3.3.2. Muestra o población de informantes	49
3.4. Método de investigación	49
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	52
3.6. Método de análisis de datos	53
CAPÍTULO IV.	54
RESULTADOS	54
4.1. Descripción	55
4.2. Análisis Estratégico de la gestión del ORES-FOVIME	55
4.2.1. Propuesta de estrategias para la gestión del FOVIME.	58
4.2.1.a. Modelo de gestión enfocado en el financiamiento inmobiliario.	59
4.2.1.b. Estrategias complementarias	61
4.2.1.c. control del modelo de gestión estratégicas	63
4.3. Análisis de la Demanda habitacional Realmente Efectiva	65
4.3.1 Análisis de la Situación Económica- Financiera de la Demanda Efectiva	68
4.3.2. Análisis Costo -Beneficio	71
4.3.3. Propuesta de Estructura Organizacional	74
conclusiones	76
SUGERENCIAS	79
IV. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	81
ANEXOS	86
Anexo 1: Resultado de encuesta servidor-cliente	87

Índice de tablas y figuras

	Pág.
Tabla 1. Paradigma clásico/DEH	37
Tabla 2. Frecuencia De Los Socios Aportantes, Según Grado-2014	45
Tabla 3. <i>Demanda Efectiva</i>	46
Tabla 4. <i>Fases Del Proceso De Investigación</i>	51
Tabla 5. Diagnóstico Interno – Fortalezas	56
Tabla 6. Diagnóstico Interno – Debilidades	56
Tabla 7. Análisis Externo - Oportunidades	57
Tabla 8. Análisis Externo – Amenazas	57
Tabla 9. Programa Propuesta para el Ores-Fovime	61
Figura 10. Mapa Estratégico del Ores-Fovime	64
Tabla 11. Iniciativas Estratégicas para el primer año	64
Tabla 12. Frecuencia de la Demanda Efectiva, Según Grado - 2014	65
Tabla 13. Frecuencia De Aportantes Por Rango De Años De Aporte	66
Tabla 14. Está de Acuerdo que se elimine años de aportante como requisito	67
Tabla 15. Rangos de Años por Aporte	67
Tabla 16. Proyección de la demanda Real y Efectiva	68
Tabla 17. Comparación de Promedios por Planillas Vs Liquidez	69
Tabla 18. Liquidez de la Demanda Efectiva Real	70
Tabla 19. Demanda Efectiva Real (Grados Según Calificación)	70
Tabla 20. Cuadro Costo-Beneficio, Evaluación Económica	72
Tabla 21. Cuadro Costo-Beneficio, Evaluación Financiera	73
Tabla 22. Cuadro Costo-Beneficio, Desde El Inversionista	74
Figura 23. Organización Propuesta	74

Resumen

Maestría en : Magister en Gestión Pública

Título de la Tesis: Propuesta de modelo de gestión estratégica el Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército del Perú enfocado a la disminución de la demanda habitacional de sus aportantes en la ciudad de Lima, durante los años 2012-2014 .

Autores : Bach José Cavani Ríos
Bach Sofía Huanasca Cahuana

La generación de propuestas de modelos de gestión pública enfocadas a la atención de la demanda habitacional de los Aportantes al Fondo de Vivienda Militar del Ejército representa un proceso de integración progresivo, por cuanto conjuga dos actividades principales de este organismo: la construcción de viviendas y departamentos, y el otorgamiento de préstamos inmobiliarios.

La estrategia de establecimiento de un modelo de gestión básicamente plantea que estos dos servicios pueden relacionarse con el resto de acciones que realiza la institución, bajo un modelo financiero donde el aportante pueda acceder a una vivienda según el monto de sus aportaciones y bajos las condiciones futuras de recuperación de lo invertido.

El modelo de gestión estratégica que se deriva del análisis, se sustenta en una re-evaluación de la estructura organizacional del ORES-FOVIME, que apunte a fortalecer su aspecto de promoción del apalancamiento financiero, y de la generación de un sistema de capitalización individual de sus aportaciones, en el que el aportante tenga un seguimiento claro del destino de sus aportaciones, de la rentabilidad que esta puede generar en el tiempo, así como las posibilidades de adquirir una vivienda con el monto aportado al Fondo.

Abstract

Proposed model of strategic management of the Special Fund Agency Army Military Housing Peru (ORES-FOVIME), focused on decreasing housing demand of its contributors in Lima (2012-2014).

Authors : Bach José Cavani Ríos
Bach Sofía Huanasca Cahuana

The generation of proposals for public management models focused attention to the housing demand of the Fund Contributors Army Military Housing is a progressive integration process, because combines two main activities of this organization: the construction of houses and apartments and the granting of real estate loans.

The strategy of establishing a management model basically states that these two services can be related to other actions that the institution under a financial model where the contributor can access housing according to the amount of their contributions and low future conditions recovery of the investment.

The strategic management model that is derived from the analysis is based on a re-evaluation of the organizational structure of ORS-FOVIME, point to strengthen its promotion aspect of financial leverage, and the generation of a system of individual capitalization of their contributions, in which the contributor has a clear traceability of their contributions, profitability that this can generate over time, and the possibilities of purchasing a home with the amount contributed to the Fund.

Introducción

La estrategia aplicada a la administración estratégica, si bien representa un escenario distinto al empresarial, la metodología donde se sustenta es casi la misma donde se sistematizan con exactitud los procesos que dan origen a los escenarios futuros y desarrollan más las capacidades de la organización, permitiendo que la estrategia que se adopta se asimile al entorno.

Los modelos estratégicos parten de la idea de tener una visión integral de la actividad que desarrolla la organización, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento secuencial, sino más bien reconociendo la dinámica de la estrategia.

Como menciona la bibliografía especializada, los modelos de gestión estratégica responden a las siguientes preguntas: ¿dónde participaremos?, ¿cómo llegaremos ahí?, ¿cómo ganaremos en el mercado?, ¿Cuál será nuestra velocidad de movimiento? y ¿cómo obtendremos nuestros rendimientos?.

Por la naturaleza de la organización a la que aplicamos nuestro estudio y por las limitaciones legales que se puede encontrar a su implementación. El modelo de gestión estratégica que se presenta en esta tesis, intentará responder a alguna de estas preguntas, aunque debemos reconocer que si los elementos que explican cada preguntan seleccionada no se alinean, la estrategia y el modelo que la sustenta terminarán siendo inconsistentes.

El Organismo Especial del Fondo de Vivienda Militar del Ejército (ORES-FOVIME) constituye una dependencia cuyas actividades están lejanas a la institución castrense que es la Defensa Nacional. En ese sentido, requiere en el desarrollo de sus actividades componentes de gerenciamiento estratégico que lo dinamice y mejore su capacidad de oferta frente a sus aportantes.

En el Capítulo I. El Problema, contiene el planteamiento del problema, donde se expone su formulación de la investigación, su justificación y delimitación.

El Capítulo II. Marco Teórico, presenta los antecedentes relacionados con la investigación, las bases teóricas de cada variable.

En el Capítulo III, Marco Metodológico; se describen los objetivos, hipótesis, las variables, el tipo y diseño de la investigación, el instrumento utilizado para la recolección de datos, además de la confiabilidad y validez del mismo.

El IV Capítulo Presenta los procedimientos de análisis de los datos en forma estadística descriptiva e inferencial presentando en tablas comparativas.

Finalmente se presenta las conclusiones y recomendaciones para el contexto educativo y a futuras investigaciones.