

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO**



**ARTICULACIÓN HABITACIONAL:
NUEVAS FORMAS COLABORATIVAS DE ACCESO A LA
VIVIENDA EN EL PERÚ**

Tesis para optar el grado académico de Maestro en
Arquitectura y Procesos Proyectuales que presenta:

Eduardo Adán Tácunan Salas

ASESOR:

Jean Pierre Jacques Crousse De Vallongue Rastelli

Lima, 2025


Informe de Similitud

Yo, **Jean Pierre Jacques Crousse De Vallongue Rastelli**, docente de la Escuela de Posgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor de la tesis titulada **“Articulación Habitacional: Nuevas formas colaborativas de acceso a la vivienda en el Perú”**, de el autor **Eduardo Adán, Tacunan Salas**, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 11%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 5/08/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de investigación, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha:

Lima, 8 de agosto de 2025.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <u>Crousse De Vallongue Rastelli, Jean Pierre Jacques</u>	
DNI: 06419266	Firma 
ORCID: 0000-0002-2863-9653	

Hace más de cinco décadas en el Perú, en momentos que se producía una masiva migración del campo a la ciudad, se valoró la informalidad y a las Barriadas como una forma mediante la cual, los más pobres podían acceder al suelo o a la vivienda ante la imposibilidad de que el Estado asuma la responsabilidad de proveerla. Sin embargo, esto ha cambiado radicalmente en la última década, el Tráfico de Tierras que trajo consigo la informalidad en el acceso a la vivienda, y la delincuencia que va de la mano, vienen expandiendo la huella urbana de la ciudad de Lima de manera caótica y acelerada. El tráfico de tierras asegura pobreza y marginación para las próximas décadas debido a la falta de servicios y equipamientos en esos nuevos asentamientos que se generan día a día, por lo que las brechas sociales y urbanas en estos bordes urbanos no podrán resolverse por la inversión pública en muchas generaciones.

A R T I C U L O N

H BITACIONAL

Nuevas formas colaborativas de acceso a la vivienda en el Perú.

Autor:
- Eduardo Adán Túcunan Salas

Asesor:
- Jean Pierre Jacques Crousse De Vallongue Rastelli



PONTIFICIA
**UNIVERSIDAD
CATOLICA**
DEL PERÚ

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN ARQUITECTURA
Y PROCESOS PROYECTUALES

Trabajo:

ARTICULACIÓN HABITACIONAL:

**Nuevas formas colaborativas de
acceso a la vivienda en el Perú.**

Autor:

Eduardo Adán Tácunan Salas.

Asesor:

**Jean Pierre Jacques Crousse
De Vallongue Rastelli**

Diseño/ Edición:

Eduardo Adán Tácunan Salas.

LIMA, PERÚ

Julio - 2025

Los objetivos de este documento son
enteramente académicos.

Ha sido realizado durante el año 2019,
luego complementado y actualizado en el
año 2025, a partir de los requisitos de de-
sarrollo de tesis planteados por la cátedra,
el programa de maestría y la universidad.

Queda prohibida su comercialización o su
reproducción parcial o total bajo cualquier
formato, sin permiso expreso y firmado del
autor, bajo pena de sanción, según las nor-
mas y leyes vigentes de autoría intelectual,
tanto de la Universidad como del Estado.

RESUMEN

Desde hace más de tres décadas, el Estado peruano ha ido desvinculándose progresivamente de su responsabilidad histórica en la garantía del acceso a la vivienda social en el país:

Primero, mediante la desactivación de las entidades públicas encargadas de su producción; actualmente, no existe ninguna institución estatal dedicada a construir viviendas, ya que las que operaban han sido cerradas o están en proceso de liquidación.

Segundo, transfiriendo la generación de vivienda al sector privado. Desde el año 2001, la función del Estado se ha limitado a promover la oferta habitacional a través de programas como MiVivienda y Techo Propio, los cuales continúan vigentes hasta hoy, con modificaciones menores.

Tercero, el sector privado se limita a invertir en proyectos que le ofrecen mayor rentabilidad y están dirigidos a ciertos estratos socioeconómicos, con capacidad de ahorro, las viviendas al ser financiados en varios años, los intereses resultan excesivamente caros a largo plazo, inaccesibles para la gran mayoría de peruanos. Haciéndose proyectos en lugares que no son los adecuados para dinamizar la ciudad, ya que responden únicamente a criterios económicos de disponibilidad de terrenos.

Las familias más pobres del país recurren a la informalidad y a la autoconstrucción “males necesarios”, ante la nula o limitada acción del gobierno tratado de resolver sus necesidades de vivienda, ingeniándose formas de acceder a una vivienda a falta de una política de Estado. Por tal razón se forman nuevos barrios urbanos marginales en zonas altamente vulnerables por los fenómenos naturales, pues se ocupan zonas en riesgo en cerros, quebradas y márgenes de ríos de manera ilegal a través del tráfico de terrenos y la autoconstrucción. “Actualmente, la policía estima que el 40% de la delincuencia del país esta generada por usurpación de tierras y sus delitos conexos” (Vera, 2018, párr. 1).

La presente investigación propone nuevas formas de acceso a la vivienda de interés social como medio (o antídoto) para contrarrestar esa oferta de suelo urbano ilegal, producto del tráfico de tierras, a partir de una renovada participación del Estado. Se plantea impulsar lineamientos estratégicos que promuevan formas colaborativas de gestión y acceso, articulando actores públicos, privados y sociales. Estos buscan ampliar las oportunidades habitacionales para los sectores de menores recursos y contribuir a la transformación urbana, reduciendo la informalidad, la violencia y la segregación.

Palabras clave: Vivienda social, Informalidad, Autoconstrucción, Tráfico de terrenos, Barriadas, Barrios urbanos marginales, Acceso al suelo urbano, Planeamiento urbano, Políticas de vivienda, Instituciones públicas, Sector privado, Programa Mivivienda – Techo Propio, Plusvalía urbana, Vivienda colectiva, Gobernanza urbana, Transporte público, Metro de Lima.

ABSTRACT

For more than three decades, the Peruvian State has progressively withdrawn from its historical responsibility to guarantee access to social housing in the country.

First, by dismantling public institutions previously in charge of housing production; at present, there is no active state agency dedicated to building housing, as those that once operated have either been dissolved or are in the process of liquidation.

Second, by transferring housing provision to the private sector. Since 2001, the State's role has been limited to promoting housing supply through programs such as MiVivienda and Techo Propio, which remain in effect today with only minor adjustments.

Third, the private sector is limited to investing in projects that offer higher returns and are aimed at certain socio-economic strata, savings capacity, housing to be financed in several years, interest prohibitively expensive long term, inaccessible to the vast majority Peruvians. Pretending projects in places that are not adequate to energize the city, because they respond only to economic criteria availability of land.

The poorest families in the country are turning to the informal sector and the self “necessary evils” to the limited or no government action sought to resolve their housing needs, contriving ways to Access housing in the absence of the state policy. For this reason new urban slums in highly vulnerable areas by natural phenomena are formed as areas at risk in dealing hills, ravines and river banks illegally through traffic land and self. “Currently, police estimated that 40% of crime in the country is generated by usurpation of land and related crimes” (Vera, 2018, párr. 1).

This research proposes new forms of access to social housing as a means - or antidote - to counter the illegal supply of urban land resulting from land trafficking, based on a renewed involvement of the State. It seeks to promote strategic guidelines that foster collaborative forms of management and access, articulating public, private, and social actors. These guidelines aim to expand housing opportunities for low-income populations and contribute to urban transformation by reducing informality, violence, and territorial segregation.

Keywords: Social housing, Informality, Self-construction, Land trafficking, Slums, Marginal urban neighborhoods, Urban land access, Urban planning, Housing policies, Public institutions, Private sector, Mivivienda – Techo Propio programs, Urban land value capture, Collective housing, Urban governance, Public transportation, Lima Metro.

I

NDICE:

ARTICULACIÓN HABITACIONAL

RESUMEN

ABSTRACT

INDICE

LISTA DE FIGURAS

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA

OBJETIVO PRINCIPAL

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

HIPÓTESIS

METODOLOGIA

I. LA VIVIENDA SOCIAL: INSOMNIO Y REALIDADES

1.1 UN PRITZKER Y LOS 3 MOMENTOS MÁS IMPORTANTES

DE LA HISTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL.

1.1.1 BARRIO MODELO DE STUTTGART (1927).

1.1.2 BARRIO MODELO EN LAS AFUERAS DE LIMA- PREVI (1969).

1.1.3 CONCURSO ELEMENTAL EN CHILE (2005).

1.2 ASENTAMIENTO HUMANOS, BARRIADAS O BARRIOS URBANO MARGINALES(BUM).

1.3 MIGRACIONES, CRECIMIENTO URBANO Y VULNERABILIDAD.

1.4 EL TRAFICO DE TIERRAS Y LAS BARRIADAS EN LA ACTUALIDAD.

1.5 HABITAT III Y SU COMPROMISO CON LA VIVIENDA.

II. POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL PERÚ.

2.1 ACIERTOS Y FRACASOS DE LAS POLÍTICAS EN VIVIENDA SOCIAL EN EL PERÚ.

2.1.1 BARRIOS OBREROS (1930).

2.1.2 CORPORACIÓN NACIONAL DE LA VIVIENDA - CNV (1946).

2.1.3 BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ (1962).

2.1.4 JUNTA NACIONAL DE VIVIENDA - JNV (1963).

2.1.5 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA- FONAVI (1979-1998).

2.1.6 BANCO DE MATERIALES (1980-2012).

2.1.7 EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIÓN- ENACE (1981-1992).

2.1.8 FONDO MIVIVIENDA.

2.1.9 PROGRAMA TECHO PROPIO.

2.1.10 ULTIMAS INICIATIVAS EN FAVOR DE LA VIVIENDA SOCIAL.

2.1.11 PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA RURAL (PNVR – MVCS)

III. EL PRECIO DE LA INFORMALIDAD EN LOS BUM

Y LA INVERSIÓN FORMAL EN LA VIVIENDA

3.1 LA INVERSIÓN PÚBLICA EN LOS BARRIOS VULNERABLES DE LIMA.

3.2 LA MOVILIDAD EN LA VIDA COTIDIANA.

3.3 FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN EL PERÚ.

3.3.1 VIVIENDA INFORMAL

Evolución de una vivienda barrial.

Estructura de Gastos de una vivienda informal.

3.3.2 VIVIENDA FORMAL 2019

Oferta de vivienda en el Perú, Análisis de la oferta,

Estructura de Inversión, aplicabilidad de subsidios y pagos para su acceso.

3.3.3 VIVIENDA FORMAL 2025

3.4 COMPARACIONES ECONÓMICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN LIMA.

3.4.1 Precios de los Departamentos en Lima según su ubicación.

3.4.2 Diferencia económica entre hacer vivienda en lotes

y la vivienda colectiva en Lima.

3.5 MONTOS MÁXIMOS QUE PODRÍAN PAGAR LAS FAMILIAS DE

MENOS RECURSOS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA.

3.6 APLICACIÓN DE SUBSIDIOS EN LA ESTRUCTURA DE INVERSIÓN DE PROYECTOS

DE VIVIENDA SOCIAL CON TARIFA PLANA PARA LOS NSE D Y E.

IV PERSPECTIVAS ACTUALES SOBRE LA VIVIENDA EN EL PERÚ

4.1 EDUARDO FIGARI GOLD

4.2 JULIO CALDERÓN COCKBURN

4.3 ENRIQUE CIRIANI SUI TO

4.4 LUIS ALFREDO TERRES CASTILLO

V HACIA UNA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL PERÚ:

5.1 EL ANTIDOTO Y LA ENFERMEDAD

5.2 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS FORMAS

COLABORATIVAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN EL PERÚ.

5.3 ARTICULACIÓN DE VIVIENDA COLECTIVA AL SISTEMA DE

MOVILIDAD URBANA ESTRUCTURANTE

5.4 PROYECTO DE VIVIENDA COLECTIVA COMO APLICACIÓN DE LA

ESTRATEGIA DE INTEGRACIÓN AL SISTEMA URBANO ESTRUCTURANTE.

5.5 ATMÓSFERAS PROYECTUALES DE VIVIENDA COLECTIVA.

CONCLUSIONES:

RECOMENDACIONES:

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

89

90

92

97

98

103

133

135

135

140

146

148

153

156

164

172

182

189

190

193

203

208

221

233

234

235

L ISTA DE FIGURAS:

Figura 1	Fotografía de las Lomas Flor de Amancaes en el distrito del Rímac, por el autor (2017)	p. 1 y 2	Figura 20	Esquema de crecimiento de viviendas en Quinta Monroy	p. 30
Figura 2	Recorte periodístico sobre Bono Mi Alquiler para reducir invasiones, por P. Villar, El Comercio (2018)	p. 3	Figura 21	Vista de la Quinta Monroy	p. 30
Figura 3	Recorte periodístico sobre Organización criminal que invade predios, El Comercio (2018)	p. 3	Figura 22	Elemental Antofagasta, Elemental Copiapó, Elemental Valparaíso	p. 31 y 32
Figura 4	Recorte periodístico sobre Pobladores que se enfrentan por posesión de terrenos, La República (2018)	p. 3	Figura 23	Elemental Renca, Elemental Chiguayante, Elemental Temuco, Elemental Valdivia	p. 33 y 34
Figura 5	Recorte periodístico sobre Asesinatos por compra y venta de terrenos en SJL, Perú 21 (2018)	p. 4	Figura 24	Niños en la Ladera de Flor de Amancaes - El Rímac, Lima	p. 35
Figura 6	Recorte periodístico sobre El cruel negocio del tráfico de terrenos, por E. Vera, El Comercio (2018)	p. 4	Figura 25	Vista de Barriada Ciudad de Dios, Lima 1955	p. 37
Figura 7	Recorte periodístico sobre Tráfico de terrenos, por E. Vera, El Comercio (2018)	p. 4	Figura 26	Vista aérea de una Barriada, Lima	p. 38
Figura 8	Fotograma de un mega operativo para capturar organizaciones criminales (2017)	p. 7	Figura 27	Factores de vulnerabilidad en las BUM	p. 39
Figura 9	Economía Informal y Déficit de vivienda	p. 11 y 12	Figura 28	Crecimiento Urbano de Lima (1957 – 2018)	p. 40
Figura 10	La vivienda en América latina y el Caribe	p. 13 y 14	Figura 29	Vulnerabilidad Físico Habitacional de Santa María	p. 41
Figura 11	Mapa del Barrio de Weissenhof con los arquitectos colaboradores	p. 17	Figura 30	Tipo de Urbanización original del territorio (formal o informal)	p. 43
Figura 12	Casa modelo “Die Wohnung” (la vivienda), Mies van der Rohe	p. 18	Figura 31	Expansión de la ciudad en zonas vulnerables: Ladera de Flor de Amancaes - El Rímac, Lima	p. 47 y 48
Figura 13	Paneles móviles que permiten unificar o dividir espacios, Mies van der Rohe	p. 19	Figura 32	El estado y la vivienda en el Perú, primera parte (1939-2019)	p. 51 y 52
Figura 14	Primera etapa – Proyecto Previ / Master Plan	p. 21	Figura 33	El estado y la vivienda en el Perú, segunda parte (1939-2019)	p. 53 y 54
Figura 15	Vista aérea del Proyecto Experimental de Vivienda, PREVI	p. 21	Figura 34	Barrio Obrero N°1 La Victoria	p. 55
Figura 16	PREVI (Proyecto experimental de vivienda), proyecto P22 y proyecto P25	p. 23 y 24	Figura 35	Esquema general de Ubicación – Unidades Vecinales	p. 56
Figura 17	PREVI - proyecto P27, proyecto I4, proyecto I6, proyecto I8	p. 25 y 26	Figura 36	Esquemas de la Unidad Vecinal N°3	p. 58
Figura 18	Vista de una vivienda de Quinta Monroy ampliada por sus propietarios de 36 a 72 m2	p. 27	Figura 37	Planta típica Vivienda Tipo 1 – Unidad Vecinal N°3	p. 58
Figura 19	Emplazamiento de la Quinta Monroy	p. 30	Figura 38	Vista aérea de la Unidad Vecinal del Rímac	p. 59

Figura 39		Figura 60	
Vista aérea de la Residencial San Felipe – Primera etapa	p. 61	Mapa proyectado de las seis líneas del Metro de Lima y Callao al 2025.	p. 95
Figura 40		Figura 61	
Vista aérea de la Residencial San Felipe – Segunda etapa	p. 63	Vivienda informal y vivienda formal	p. 97
Figura 41		Figura 62	
Vista aérea de la Unidad Vecinal de Mirones	p. 65	Silo Familia Salazar en Huaycan – Lima	p. 98
Figura 42		Figura 63	
Vista aérea de Las Torres de San Borja	p. 67	Evolución de la vivienda barrial	p. 99
Figura 43		Figura 64	
La Obra de ENACE (1981 – 1992)	p. 69 y 70	Vista de la Barriada en Huaycán “Los Lerios” (zona L) y Vistas de la casa Familia Salazar en Huaycán	p. 101
Figura 44		Figura 65	
Visa aérea Conjunto Habitacional Limatambo	p. 71 y 72	Vistas de las Lomas de Flor de Amancaes, El Rímac - Lima	p. 102
Figura 45		Figura 66	
Proyectos emblemáticos de vivienda en el Perú	p. 73 y 74	VIVIENDA FORMAL: Oferta de vivienda en el Perú 2019	p.103 y 104
Figura 46		Figura 67	
Vista aérea del Condominio Álamos del Prado y el Condominio Alto Colonial	p. 75	Gráficos de análisis de Construcción en Sitio Propio	p.105
Figura 47		Figura 68	
Montos del Bono del Buen Pagador según el valor de la vivienda (2025)	p. 76	Planta de la arquitectura del módulo Construcción en Sitio Propio	p.107
Figura 48		Figura 69	
Bonos del estado y valor de la vivienda	p. 76	Valores del bono familiar habitacional para área rural	p.107
Figura 49		Figura 70	
Colocación de Créditos Hipotecarios MIVIVIENDA	p. 77	Fotos del módulo Construcción en Sitio Propio	p.108
Figura 50		Figura 71	
Bonos familiares habitacionales por modalidad	p. 79	Plano de Lotización del proyecto de habilitación urbana “Valle Real” (tercera etapa)	p.109
Figura 51		Figura 72	
Bonos otorgados y monto invertido por año del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a Riesgos Sísmicos (2015-2025)	p. 81	Gráfico de análisis de estructura de costos de la lotización	p.110
Figura 52		Figura 73	
Viviendas entregadas y la inversión promedio por vivienda del PNVR – MVCS (2019–2025)	p. 84	Vista promocional de Lotes de la habilitación urbana “Valle Real”	p.111
Figura 53		Figura 74	
Módulo de vivienda de bloqueta de 41.80 m2 del PNVR para el 2025	p. 85	Vista de la Avenida principal de la habilitación urbana “Valle Real”	p.112
Figura 54		Figura 75	
Diseño implementado para atender familias vulnerables afectadas por heladas, en el marco del (PMAHF) 2018–2019	p. 85	Vista de la construcción del Portal de Ingreso de la habilitación urbana “Valle Real”	p.112
Figura 55		Figura 76	
Ciclos internos y procesos del Programa Nacional de Vivienda Rural	p. 85	Módulo de vivienda ampliada de 30 a 76.05 m2	p.113
Figura 56		Figura 77	
Vista aérea del Conjunto Habitacional “Juan Parra del Riego”		Planteamiento General “Residencial El Huerto”	p.114
El Tambo, Huancayo - Obra de FONAVI de 1985	p. 87 y 88	Figura 78	
Figura 57		Gráfico de análisis de estructura de costos Módulo de vivienda básica	p.115
Número de Proyectos y monto Invertido por Tipo de Proyecto	p. 90	Figura 79	
Figura 58		Gráfico de análisis de valor de venta – crédito hipotecario Módulo de vivienda básica	p.116
Esquema de Afluencia Urbana y Congestión Vehicular	p. 93	Figura 80	
Figura 59		Módulo básico de vivienda “Residencial El Huerto”	p.117
Principal modo de viaje para ir a estudiar o trabajar fuera de casa	p. 94	Figura 81	
		Vista 3D del Módulo básico de vivienda “Residencial El Huerto”	p.117

Figura 82	Vista 3D de Módulos en una manzana	p.118	Figura 104	Precios de los Departamentos en Lima según su ubicación	p.135
Figura 83	Planta Típica del Edificio Condominio Club Rosedal	p.119	Figura 105	Unidades en oferta por distrito – abril 2025	p.136
Figura 84	Valores de Bono del Buen Pagador MIVIVIENDA	p.120	Figura 106	Precios por M2 de terrenos en la ciudad de Lima	p.136
Figura 85	Gráfico de análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario Rosedal	p.120	Figura 106	Gráfico de análisis de valor de venta – crédito hipotecario Dpto. de 65 M2 en el distrito de Comas	p.137
Figura 86	Gráfico de análisis de valor de venta – crédito hipotecario del departamento	p.121	Figura 108	Imagen promocional del proyecto Los Parques de San Juan, desarrollada por Besco S.A.C	p.138
Figura 87	Simulador de crédito hipotecario – CMAC Huancayo S.A	p.121	Figura 109	Planta General del proyecto Los Parques de San Juan, desarrollada por Besco S.A.C	p.138
Figura 88	Plano de departamento de 63 m2 del Edificio Condominio Club Rosedal	p.122	Figura 110	Vista aérea de la Unidad Vecinal de Matute, La Victoria – Lima	p.140
Figura 89	Vista exterior del proyecto Condominio Club Rosedal	p.122	Figura 111	Gráfico de Comparación entre proyecto de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva	p.141
Figura 90	Planta Típica del Edificio Residencial San Francisco	p.123	Figura 112	Gráfico Estructura de costos de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva	p.142
Figura 91	Valores de Bono del Buen Pagador MIVIVIENDA	p.124	Figura 113	Mapeo de Lima por zonas – precios de terreno por M2	p.143
Figura 92	Gráfico de análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario San Francisco	p.124	Figura 114	Gráfico con precios de terreno por M2 (US\$) en los distritos de Lima	p.144
Figura 93	Gráfico de análisis de valor de venta – crédito hipotecario departamento San Francisco	p.125	Figura 115	Distribución porcentual del gasto mensual por nivel socioeconómico en el Perú, 2023	p.146
Figura 94	Plano de departamento de 65 m2 del Edificio San Francisco	p.125	Figura 116	Distribución de la población e ingreso promedio mensual por nivel socioeconómico en el Perú (2022)	p.147
Figura 95	Cortes del edificio Residencial San Francisco	p.126	Figura 117	Análisis de estructura de inversión con reducción de costos	p.149
Figura 96	Vista exterior del edificio Residencial San Francisco	p.126	Figura 118	Análisis de valor de departamento – crédito hipotecario de Tarifa plana	p.150
Figura 97	Planta Típica del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011	p.127	Figura 119	Imagen publicada por la página Lima Moderna sobre arquitectura residencial en Lima	p.151 y p.152
Figura 98	Gráfico de análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario San Felipe 1011	p.128	Figura 120	Esquemas de la Unidad Comunal de Vivienda de Huaycán	p.157
Figura 99	Gráfico de análisis de valor de venta – crédito hipotecario departamento San Felipe 1011	p.129	Figura 121	Vista de Huaycán al 2019	p.158
Figura 100	Plano de departamento de 85 m2 del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011	p.129	Figura 122	Equipo Técnico y Administrativo (Huaycan-1984)	p.159
Figura 101	Cortes del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011	p.130	Figura 123	Esquemas: Plan Urbano Huaycán de 1987	p.160
Figura 102	Vista exterior del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011	p.130	Figura 124	Esquemas de una Supermanzana y una UCV en su etapa inicial	p.161
Figura 103	VIVIENDA FORMAL: Oferta de vivienda en el Perú 2024 - 2025	p.133 y 134	Figura 125	Esquema Urbano quebrada de Huaycán	p.162

Figura 126	Vista aérea de la Unidad Vecinal N° 3	p.165	Figura 145	Vista del espacio público interior del conjunto habitacional La Muralla	p.187 y p.187
Figura 127	Vista aérea de la Unidad Vecinal del Rímac	p.165	Figura 146.	Gráfico de Análisis FODA para una política de vivienda social inclusiva y colaborativa	p.191
Figura 128	Obra en Vivienda, 1940 – 2000	p.167	Figura 147	Años necesarios para cubrir el déficit de vivienda en Perú	p.193
Figura 129	Colocación de créditos hipotecarios MiVivienda (1999 - 2018)	p.168	Figura 148	Participación modal por nivel de ingreso de los hogares (Lima - Callao)	p.204
Figura 130	Bonos Familiares Habitacionales (2003-2018)	p.169	Figura 149	Diagramas de desplazamientos cotidianos según nivel de renta	p.204
Figura 131	Diseño Urbano Villa El Salvador (1983)	p.174	Figura 150	Participación de los gastos en transporte en el presupuesto familiar	p.206
Figura 132	Vista aérea de la Residencial San Felipe	p.175	Figura 151	Mapeo del Sistema de transporte Integrado de Lima	p.209
Figura 133	Vista aérea de la Unidad Vecinal de Matute	p.175	Figura 152	La Huella urbana, la Informalidad y Sistema de transporte Integrado de Lima	p.210
Figura 134	Apunte interior del maestro Enrique Ciriani	p.176	Figura 153	Mapeo del radio de accesibilidad a la Línea 1 - metro de lima	p.211 y 212
Figura 135	Tipología de Vivienda Tipo Dúplex	p.178	Figura 154	Mapeo de la Articulación de la Línea 1 del Metro con los principales equipamientos urbanos	p.213 y 214
Figura 136	Tipología de Vivienda Tipo Flat	p.178	Figura 155	Mapeo del Área de influencia de la Línea 1 del Metro y terrenos vacantes	p.215 y 216
Figura 137	Edificio configurado por la integración de módulos con jardines aéreos	p.179	Figura 156	Mapeo de las zonas de oportunidad y ubicación de atmosferas proyectuales	p.217 y 218
Figura 138	Tipología de Vivienda Tipo Tríplex	p.180	Figura 157	Criterios de sostenibilidad del proyecto	p.220
Figura 139	Participación por estrato socioeconómico en la demanda de vivienda en Lima Metropolitana	p.183	Figura 158	Atmosfera proyectual 1	p.221 y 222
Figura 140	Distribución estimada del costo total de un proyecto inmobiliario en Lima Moderna	p.183	Figura 159	Atmosfera proyectual 2	p.223 y 224
Figura 141	Oferta de unidades de vivienda según rango de precios en Lima Top, abril 2025	p.184	Figura 160	Vista del espacio público al interior del proyecto de vivienda colectiva	p.225 y 226
Figura 142	Oferta de unidades de vivienda según rango de precios en Lima Moderna, abril 2025	p.184	Figura 161	Vista del espacio público desde el Jardín de una vivienda	p.227 y 228
Figura 143	Vista aérea del proyecto Qantua Centro Capital, desarrollado por Grupo Lar	p.185	Figura 162	Vista desde el Jardín aéreo de un módulo de vivienda tipo dúplex	p.229 y 230
Figura 144	Vista interior de Qantua Centro Capital, desarrollado por Grupo Lar.	p.186	Figura 163	Vista interior de módulo dúplex de 92 m2 con 3 dormitorios, con un Jardín aéreo de 20 m2	p.231 y 232



Figura 1

Fotografía de las Lomas Flor de Amanteas, en el distrito del Rímac.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2017).

Figura 2

Recorte periodístico sobre Bono Mi Alquiler para reducir invasiones, por P. Villar, El Comercio (2018).

Nota. Adaptado de “Javier Piqué: Daremos el bono Mi Alquiler para reducir invasiones”, por P. Villar, El Comercio, 19 de noviembre de 2018.



El Comercio

La última | Política | Opinión | Deportes | Economía | Lima | Mundo | Entretenimiento | Opinión | El deporte | Ver más

PERÚ

Javier Piqué: “Daremos el bono Mi Alquiler para reducir las invasiones”

Ministerio utilizará recursos no usados en la reconstrucción para financiar el bono Mi Alquiler. Para la oferta se usarán 16.000 viviendas de Techo Propio que no encuentran comprador.



El ministerio espera que la norma entre al pleno del Congreso antes de fin de año, señaló Javier Piqué, titular del sector. (Foto: El Comercio)

Paola Villar S.
19.11.2018 / 18:50 am

Figura 3

Recorte periodístico sobre Organización criminal que invade predios, El Comercio (2018).

Nota. Adaptado de “Organización criminal habría usurpado más de 2,000 hectáreas en sur de Lima”, El Comercio, 12 de diciembre de 2018.



El Comercio

La última | Política | Opinión | Deportes | Economía | Lima | Mundo | Entretenimiento | Opinión | El deporte | Ver más

PERÚ

Organización criminal habría usurpado más de 2.000 hectáreas en sur de Lima

La fiscalía y la PNP detuvieron ayer a 16 miembros de Los Nuevos Dueños del Sur, presunta mafia investigada por extorsión e invasión de predios



Los integrantes de la organización, incluido el cabecilla Diosdado Navarro, cumplirán 15 días de detención preliminar. Luego, la fiscalía solicitará prisión preventiva para ellos (Foto: Ministerio del Interior).

Redacción EC
12.12.2018 / 11:27 am

—Control de predios—

De acuerdo con un informe de la División de Investigación de Alta Complejidad de la Policía Nacional, esta organización comenzó a operar en 1996 luego de que usurparon 72 hectáreas de un terreno de la empresa inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A. En las siguientes dos décadas, indican las investigaciones, habrían invadido más de 2.020 hectáreas que incluyen predios privados y del Estado. Según el Ministerio Público, la organización habría tomado el control de la asociación de vivienda Súmac Pacha para usurpar grandes extensiones de terreno en Lurín, Punta Hermosa y San Bartolo.

Figura 4

Recorte periodístico sobre Pobladores que se enfrentan por posesión de terrenos, La República (2018).

Nota. Adaptado de “Chosica: pobladores se enfrentan por posesión de terrenos”, La República, 15 de abril de 2018.



La República

SOCIEDAD

Chosica: pobladores se enfrentan por posesión de terrenos [VIDEO]

Un grupo de vecinos de Chosica asegura que son víctimas de traficantes de terrenos que buscan despojarlos de las tierras donde han vivido durante 19 años.



Redacción: La República
15 Abr 2018 | 21:18 h

El tráfico de terrenos en el distrito de Chosica sigue en aumento, ahora un grupo de pobladores se enfrentan a un grupo de poseionarios de la zona de California, para despojarlos de sus terrenos donde han vivido durante 19 años.

Los vecinos afectados acusan a un señor identificado como Reimond Rodas, como traficante de terrenos, este sujeto asegura ser dueño de estos terrenos, por ello, les alquila este espacio a 80 dólares mensuales, a nuevas personas que buscan hallar un lugar para vivir, bajo la fachada de “contrato de conciliación”, según un informe publicado en Panamericana TV.

Perú21

Inicio | Noticias

Asesinan a dos personas dedicadas a la compra y venta de terrenos en SJL

Emiliano Pretel Poma (62) y su asistente Haydee Quispe Pariona fueron asesinados a balazos tras ser citados por un desconocido.



DOS PERSONAS FUERON ASESINADAS EN SAN JUAN DE LURIGANCHO

Los vecinos escucharon los disparos pero no imaginaron del homicidio de dos personas. El móvil del crimen sería el tráfico de terrenos. (Canal N)

REDACCIÓN PERÚ21
21/07/2018 22:06h

Dos personas, una mujer y un hombre, fueron asesinados a balazos en el interior de una vivienda prefabricada instalada en la zona conocida como Los Balcones de Ampliación de Santa Rosa, en San Juan de Lurigancho.

El Comercio

La última |

PERÚ

El cruel negocio del tráfico de terrenos: un lucrativo delito se expande

Cada mafia de tráfico de terrenos puede acumular S/20 millones al año, según la fiscalía. Organizaciones criminales operan principalmente en Lima y la costa norte y sur del país



Las mafias invaden terrenos, los lotizan y venden. Los propietarios son obligados a pagar por servicios inexistentes, y si se niegan, son amenazados, expulsados o asesinados. Los terrenos son revendidos. (Foto: Dante Piaggio / El Comercio)

Enrique Vera
25.05.2018 / 10:15 am

A las 4:35 a.m. del pasado 20 de marzo, William Merma Valencia, sindicado como el mayor traficante de tierras en Arequipa, fue capturado en uno de los 450 lotes que ofertaba dentro de un predio de 18 hectáreas, usurpado a una familia de esa región.

Desde hace 10 años, Merma encabezaba un grupo delincriminal que anualmente reunía casi S/15 millones, producto de estafas y extorsiones. El nombre con que la policía bautizó a esta organización criminal definía la procedencia y crueldad de sus integrantes: Los Malditos de Chumbivilcas.

Siempre bajo la fachada de una asociación de vivienda, la mafia invadía cualquier terreno desguarnecido, lo lotizaba y luego vendía cada parcela a bajos precios.

Los compradores –en su mayoría personas humildes y desesperadas por una vivienda– eran obligados a construir sus casas con materiales y albañiles que la propia mafia asignaba, y a pagar por servicios básicos o de seguridad que nunca llegaban a tener. Ante la extorsión, terminaban huyendo o eran expulsados a balazos.

El Comercio

La última | Política | Opinión | Economía | Lima | Mundo | Entretenimiento | Opinión | El deporte | Ver más

PERÚ

Tráfico de terrenos: invasión y crimen a gran escala [INFORME]

Grandes terrenos abandonados del Estado son invadidos por mafias con tentáculos en municipios y otras instituciones. La policía estima que el 40% de la delincuencia del país es generada por la usurpación de tierras y sus delitos conexos



En junio del año pasado, la policía desarticuló a Los Injertos de Nuevo Ayacucho, una mafia que se había apoderado de terrenos estatales en la provincia de Cañete, al sur de Lima. Hubo 38 detenidos. (Foto: Uno Chipana / El Comercio)

Enrique Vera
18.02.2018 / 09:51 am

—Modus operandi—

Todo empieza con bandas delictivas que identifican amplios terrenos de propiedad del Estado. Luego buscan llegar a las autoridades ediles que los administran. Invaden las zonas y construyen allí algunos predios de material noble. Con los contactos hechos en los municipios, los invasores obtienen constancias que los acreditan como antiguos poseionarios.

Las mafias utilizan rótulos de asociaciones de vivienda e incluso se inscriben en Registros Públicos. De esta forma se presentan ante ciudadanos urgidos por un lugar donde vivir y logran engancharlos con los bajos precios con los que tasan los terrenos.

“Ahí empieza la extorsión. Presionan al comprador por otros pagos [de construcción o por servicios básicos] con el fin de abrumarlo y que se vaya. Si no lo logran, obtienen del municipio una constancia de posesión más antigua para un nuevo comprador del predio y desalojan al anterior”, explicó a El Comercio el coronel PNP Harvey Colchado, jefe de la División de Investigaciones de Alta Complejidad (Diviac).

En suma, la banda busca que el comprador se mantenga endeudado siempre, por cualquier concepto, bajo amenazas de muerte. Si este no paga, la mafia va tras más clientes que si lo puedan hacer. Es decir, un mismo terreno puede ser vendido en varias oportunidades y, a veces, los eventuales dueños no llegan a ocuparlo por las intimidaciones. Así, los terrenos invadidos generan fuertes ingresos para el hampa, aunque siempre luzcan vacíos, fantasmales.

Para que el engranaje criminal no se detenga, las mafias también han penetrado en la SBN, según la policía. En el caso del distrito de Santa Rosa, por ejemplo, la organización que dirige el encarcelado alcalde Carlos Arce Arias había captado al funcionario Óscar Gutiérrez Pérez, quien seleccionaba los terrenos a ser invadidos.

Gutiérrez, al parecer, también estaba encargado de alertar a la banda de Arce si la superintendencia detectaba que un terreno había sido tomado. Cuando ello ocurría, la mafia levantaba más inmuebles de concreto, pues también tenía financistas. Así ya era imposible retirarlos.

Figura 5

Recorte periodístico sobre Asesinatos por compra y venta de terrenos en SJL, Perú 21 (2018).

Nota. Adaptado de “Asesinan a dos personas dedicadas a la compra y venta de terrenos en SJL”, por E. Vera, Perú 21, 22 de julio de 2018.



Figura 6

Recorte periodístico sobre El cruel negocio del tráfico de terrenos, por E. Vera, El Comercio (2018).

Nota. Adaptado de “El cruel negocio de tráfico de terrenos: un lucrativo delito se expande”, por E. Vera, El Comercio, 25 de mayo de 2018.



Figura 7

Recorte periodístico sobre El tráfico de terrenos, por E. Vera, El Comercio (2018).

Nota. Adaptado de “Tráfico de terrenos: invasión y crimen a gran escala”, por E. Vera, El Comercio, 10 de febrero de 2018.



El estado peruano desde 1930, ha estado involucrado directamente en la provisión de vivienda social para las familias más necesitadas. Los Barrios Obreros fueron las primeras experiencias en materia de vivienda como respuesta a la aparición de la nueva clase proletaria producto de los procesos de industrialización.

Posteriormente se crea la Corporación Nacional de la Vivienda en 1946 y luego con Junta Nacional de la Vivienda en 1963, impulso la construcción de las grandes unidades vecinales (Unidad Vecinal N°3) y grandes proyectos Residenciales (Residencial San Felipe), como producto de una política de vivienda de interés social por parte de estado.

El crecimiento demográfico de Lima producto de las migraciones que se dieron principalmente entre 1962 y 1972 dieron como consecuencia una expansión urbana vertiginosa a través de barriadas o pueblos jóvenes, poblando cerros, quebradas, márgenes ribereñas y todo suelo que se pudiera encontrar a su paso por más que se pusiera en riesgo la vida de las nuevas familias.

En 1965, como parte de los esfuerzos internacionales por enfrentar el desafío urbano, el gobierno peruano solicitó el apoyo de Naciones Unidas, que envió al arquitecto Peter Land. Este asesoró en programas habitacionales y políticas mediante el Banco de la Vivienda. Entre sus aportes resalta la organización del concurso internacional de 1969 para construir el PREVI, un hito en la arquitectura social del siglo XX.

En 1979 se crea el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) con el fin de garantizar el acceso a una vivienda adecuada según los ingresos. Este fondo canalizó aportes laborales por nivel socioeconómico y permitió desarrollar numerosos proyectos habitacionales con variadas tipologías. Desde 1982, esta labor fue asumida por la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE).

Con la reforma constitucional de 1992 y las políticas neoliberales, la vivienda dejó de ser considerada un derecho esencial, perdiendo prioridad en las

políticas públicas. El Estado abandonó la planificación urbana y la producción de vivienda social, favoreciendo así la expansión de la informalidad y la autoconstrucción como principales formas de crecimiento urbano.

Desde 2001, el Estado promueve programas habitacionales apoyados por el sector privado, como MiVivienda y Techo Propio, aún vigentes con ligeros ajustes. Sin embargo, no responden a la demanda de los sectores más pobres. Por ejemplo, el programa Techo Propio (2002–2012) proyectó construir 100 mil viviendas, pero solo alcanzó el 30 % de esa meta, principalmente fuera de Lima, debido al alza del suelo urbano durante el boom inmobiliario (2006–2012).

Sumando a estos hechos: el enorme flujo migratorio y el crecimiento desmesurado de la población, se ha generado la decadencia del rol del estado en temas de vivienda. Según la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), el 80% de las viviendas en el país se construyen de manera informal y según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), para el 2024 reporta un déficit de habitacional de 1.9 millones viviendas en el Perú; con aproximadamente 586,880 viviendas faltantes (cuantitativo) y 1.3 millones de viviendas en mal estado (cualitativo).

En 1961, se estimaba que alrededor de 316 mil personas habitaban en barriadas y pueblos jóvenes de Lima Metropolitana, reflejando ya entonces un patrón incipiente de urbanización informal. Para el año 2007, esta cifra había superado los 4 millones de habitantes, evidenciando un crecimiento urbano acelerado, sostenido principalmente por la autoconstrucción y la ocupación de suelo sin planificación. “Por lo tanto, la ciudad ilegal, especialmente bajo la modalidad de la barriada se convirtió en la principal vía del crecimiento espacial de Lima. La segregación espacial ha visto fortalecerse con las distancias - físicas y sociales - entre la ciudad legal y la ilegal” (Calderón, 2016, p. 224).

En la actualidad, persisten condiciones estructurales de precariedad: se estima que cerca de 1.7 millones de limeños no acceden a la red pública de agua potable y dependen de fuentes informales como

camiones cisterna (Wikipedia, 2024). Además, más de un millón de personas de bajos ingresos habitan en zonas vulnerables —laderas y quebradas— expuestas a riesgos físicos como deslizamientos, ausencia de servicios básicos y procesos de exclusión urbana (Calderón, 2016; CENEPRED, 2023).

A pesar de haber planificado y ejecutado obras habitacionales de envergadura entre 1930 y 1990, el Estado peruano ha delegado desde entonces la producción de vivienda al sector privado, el cual se concentra en segmentos con capacidad de ahorro, priorizando la rentabilidad sin contribuir al desarrollo urbano integral. La expansión continua de la huella urbana en Lima, impulsada por el acceso informal al suelo, ha generado la proliferación de nuevos Barrios

Urbano-Marginales (BUM), evidenciando las limitaciones estructurales del modelo de mercado y la dispersión de las políticas públicas.

Frente a ello, se hace necesario replantear la política nacional desde enfoques integrales que fomenten nuevas formas colaborativas de acceso al suelo y a la vivienda. Para ello, debe redefinirse el rol del Estado como agente activo en la producción de vivienda social, a través de una institucionalidad especializada, descentralizada y con solvencia técnica. Esta entidad deberá articular actores públicos, privados y ciudadanos, garantizando entornos habitables, equitativos y sostenibles. Los lineamientos propuestos buscan revertir la segregación urbana y establecer un sistema inclusivo y territorialmente equilibrado.



Figura 8
Fotograma de un mega operativo para capturar organizaciones criminales (2017).

Nota. Fotograma del video *¿Cómo combatir el tráfico de terreno?*, por canal RPP noticias (2017), 10 de enero de 2018. <https://rpp.pe/lima/actualidad/video-como-combatir-el-trafico-de-terrenos-noticia-1061630?ref=rpp>

E

EL PROBLEMA

Esta investigación plantea como problema central la posibilidad de que una nueva política de vivienda social, impulsada por el Estado, pueda mitigar los impactos negativos derivados de la informalidad, el desorden urbano y los desafíos de sostenibilidad en ciudades como Lima. Se exploran nuevas estrategias de acceso al suelo y a la vivienda dirigidas a los sectores de menores ingresos, con el objetivo de que el Estado lidere proyectos habitacionales integrales mediante esquemas colaborativos que incluyan al sector privado. Esta propuesta requiere de una articulación efectiva en planificación e inversión pública, incorporando principios de gobernanza y participación ciudadana como bases para su sostenibilidad.

De este modo, el Estado deberá asumir un rol activo para involucrarse directamente en la atención de la brecha habitacional que afecta a los sectores más vulnerables del país. Actualmente, el tráfico de tierras y la autoconstrucción se han convertido en “males necesarios” para muchas familias excluidas del sistema formal, que, ante la limitada intervención del gobierno, han encontrado en estas prácticas una vía para resolver sus necesidades de vivienda. Esto ha generado la ocupación informal de cerros, quebradas y márgenes ribereños, consolidando dinámicas de crecimiento urbano no planificado; se estima que hoy, cerca del 48 % de la población de Lima Metropolitana reside en Barrios Urbano Marginales.

O

OBJETIVO PRINCIPAL

Formular lineamientos que contribuyan a reestructurar la política de vivienda social en el Perú, orientados a mitigar el crecimiento urbano descontrolado e ilegal producto del tráfico de tierras y la autoconstrucción, promoviendo alternativas viables de acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos.

O

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Entender la dinámica y las características del crecimiento acelerado e ilegal de nuestras ciudades por el tráfico de tierras y la autoconstrucción, para poder determinar las razones que los constituyen como “la alternativa” para acceder a la vivienda por las familias más pobres de nuestro país.
- Analizar los aciertos y fracasos de las políticas del estado en el tema de la vivienda social de las desde 1930 hasta la actualidad, a través de sus diferentes instituciones gubernamentales, de modo tal que se puedan rescatar algunas acciones positivas, afinarlas y poder aplicarlas en la actualidad.
- Comparar los costos que enfrentan los hogares de bajos ingresos en el acceso informal a la vivienda frente a los del sistema formal, y determinar condiciones económicas viables que les permitan acceder a una vivienda adecuada de manera sostenible.
- Recoger las visiones y propuestas de especialistas en urbanismo, sociología urbana, vivienda colectiva y desarrollo inmobiliario sobre el acceso a la vivienda social como medio para transformar la ciudad y mejorar los barrios, valorando el rol articulador de diversos actores en el desarrollo de proyectos habitacionales inclusivos y sostenibles.
- Establecer criterios proyectuales que orienten nuevas alternativas de acceso a una vivienda adecuada, tomando en cuenta el contexto actual, la realidad socioeconómica y cultural de los hogares vulnerables, así como la necesidad de transformar las limitaciones del sistema vigente de infraestructura urbana y de políticas habitacionales, cuya configuración actual restringe el acceso equitativo a la ciudad y refuerza dinámicas de segregación espacial y social.

H

IPÓTESIS

La provisión anticipada de suelo urbano y soluciones habitacionales para los sectores más vulnerables del país, a través de una renovada política pública de vivienda social, es el instrumento para paliar el crecimiento descontrolado e ilegal de las ciudades a través del tráfico de terrenos y el autoconstrucción.

En este sentido esta nueva política de vivienda social, debe incorporar mecanismos efectivos que garanticen el derecho a una vivienda adecuada, mediante la formulación de un conjunto amplio de lineamientos orientados a la generación de proyectos articulados y de carácter multisectorial que permitan las asociaciones pública – privadas en la planificación e inversión de proyectos de vivienda social, considerando la accesibilidad económica de las familias de menores recursos y la participación preventiva del estado que garantiza su bienestar y la transformación sostenible de nuestras ciudades..

M

METODOLOGÍA

Esta investigación adopta una perspectiva metodológica de carácter cualitativo, con un enfoque interpretativo, analítico y orientado a la propuesta de comprender la evolución histórica, las estructuras institucionales y los procesos sociales vinculados al acceso a la vivienda en el Perú, con énfasis en la articulación entre el Estado, la sociedad y el territorio. Asimismo, se propone generar lineamientos estratégicos para una política nacional de vivienda social, con fundamento en evidencia contextual, incorporando procesos colaborativos, orientada a mejorar la eficacia de los instrumentos actuales e integrar acciones e ideas contemporáneas que contribuyan a garantizar un acceso a la vivienda más sostenible y eficaz.

Enfoque de la investigación

La elección del enfoque cualitativo responde a la necesidad de analizar fenómenos complejos que no pueden ser reducidos únicamente a variables cuantificables, tales como la informalidad urbana, la exclusión habitacional, y las implicancias territoriales de las políticas públicas. A partir de una perspectiva descriptiva y analítica, se busca reconstruir críticamente las trayectorias históricas y normativas de la vivienda social en el Perú, así como identificar los factores estructurales que inciden en su persistente déficit.

De manera complementaria, el componente propositivo de la investigación posibilita la formulación de una alternativa de intervención estatal orientada a la transformación estructural del modelo habitacional vigente, a través de un trabajo articulado entre el Estado, las entidades públicas y los actores privados, integrando criterios de sostenibilidad, inclusión territorial y participación ciudadana.

Estrategia metodológica

La investigación se divide en cinco grandes bloques temáticos, los cuales responden a objetivos progresivos:

1. Revisión histórica y crítica de la vivienda social en el Perú y experiencias internacionales paradigmáticas (capítulo I).
2. Análisis de políticas públicas de vivienda desde 1930 hasta la actualidad, evaluando sus aciertos y limitaciones (capítulo II).
3. Estudio de la informalidad y acceso desigual - limitado a la vivienda, incluyendo el estudio de la movilidad urbana, estructuras de costos de proyectos, valor de la vivienda, financiamiento y capacidad de pago de los NSE D y E (capítulo III).
4. Entrevistas a especialistas y revisión de enfoques contemporáneos, con énfasis en la articulación entre actores públicos, privados y la ciudadanía (capítulo IV).
5. Formulación de una propuesta estructurada de política de vivienda social, basada en los hallazgos anteriores, la realidad e idiosincrasia actual y articulada con el sistema urbano nacional (capítulo V).

Estrategias metodológicas e instrumentos para la recolección de datos

- Análisis documental: Revisión de legislación, sistemas urbanos, capacitaciones e informes institucionales (MVCS, INEI, ENACE, ASEI, etc.), prensa especializada y literatura académica nacional e internacional.
- Estudio de caso: Análisis de experiencias históricas como la CNV, FONAVI, ENACE y MIVIVIENDA, así como del fenómeno de la informalidad a través del tráfico de tierras y la autoconstrucción.
- Entrevistas semiestructuradas: A actores clave del sector vivienda, urbanismo, sociología urbana y especialistas en el desarrollo de proyectos.
- Comparaciones económicas: Estimación costos x m2 según ubicación, valor de venta de la vivienda, financiamientos, aplicación de subsidios, cuota mensual, capacidad de pago y estructura de costos en proyectos de vivienda formal e informal.
- Cartografía urbana: Para la localización de zonas vulnerables, estructura urbana, espacios públicos, equipamientos e infraestructura de transporte (como el Metro de Lima), y potenciales zonas de intervención con vivienda colectiva.

Justificación metodológica

El enfoque adoptado permite entrelazar las dimensiones históricas, sociales, económicas, institucionales y urbanas de la problemática habitacional. Además, la metodología busca sustentar con evidencia empírica y técnica la propuesta de una nueva política de vivienda social, capaz de revertir las desigualdades actuales, reducir el crecimiento informal y fomentar una articulación territorial sostenible e inclusiva.

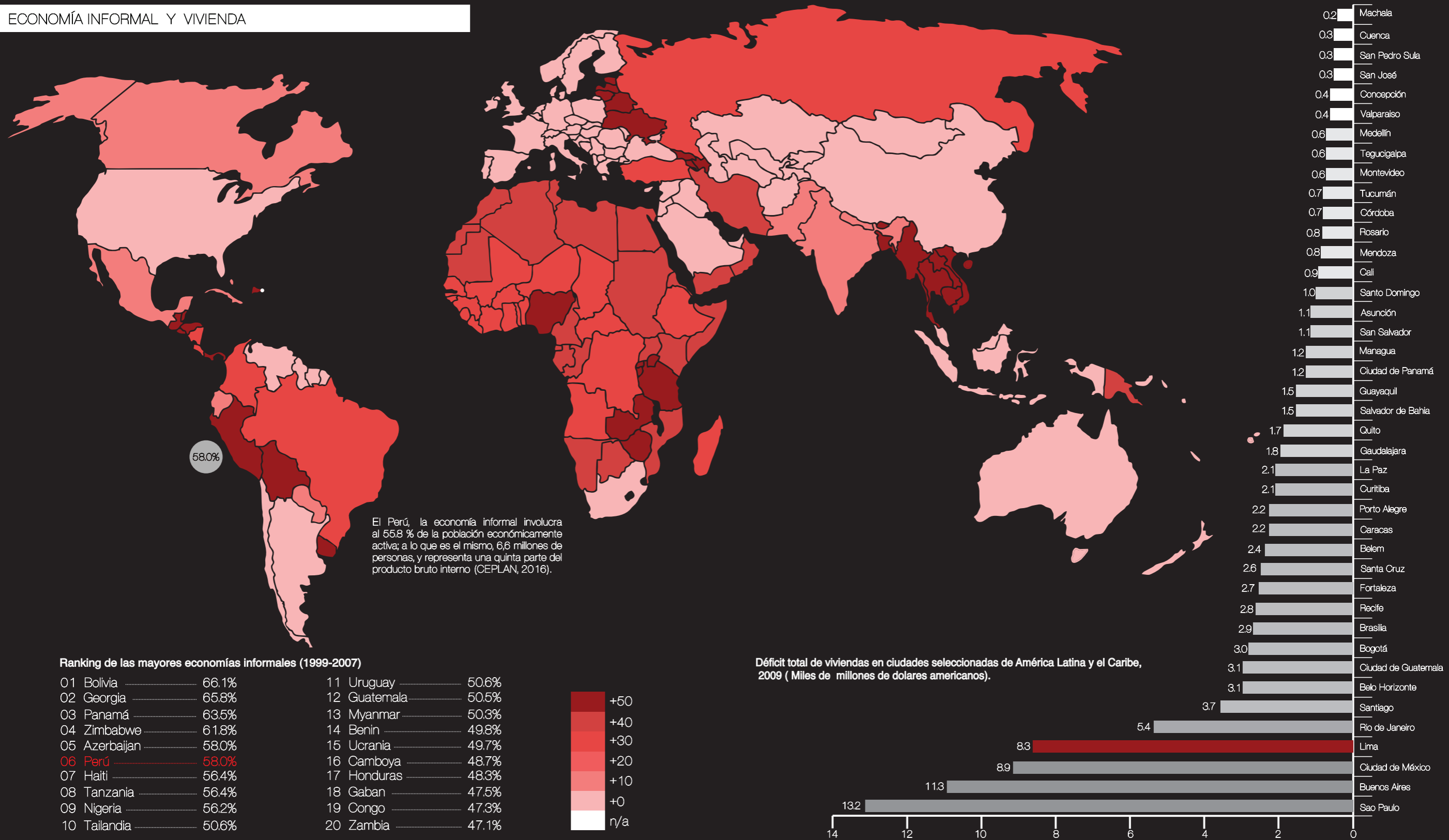


Figura 9

Economía Informal y Déficit de vivienda.

Nota. Elaboración propia con base en Informal Market Worlds ATLAS, Rotterdam (2015).

Adaptado de Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe (Bouillon, 2012).

¿Cuántas familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad en América Latina?



¿Cuánto cuesta la vivienda más barata de América Latina?

Número de meses de ingresos totales necesarios para comprar la viv. más barata del sector privado

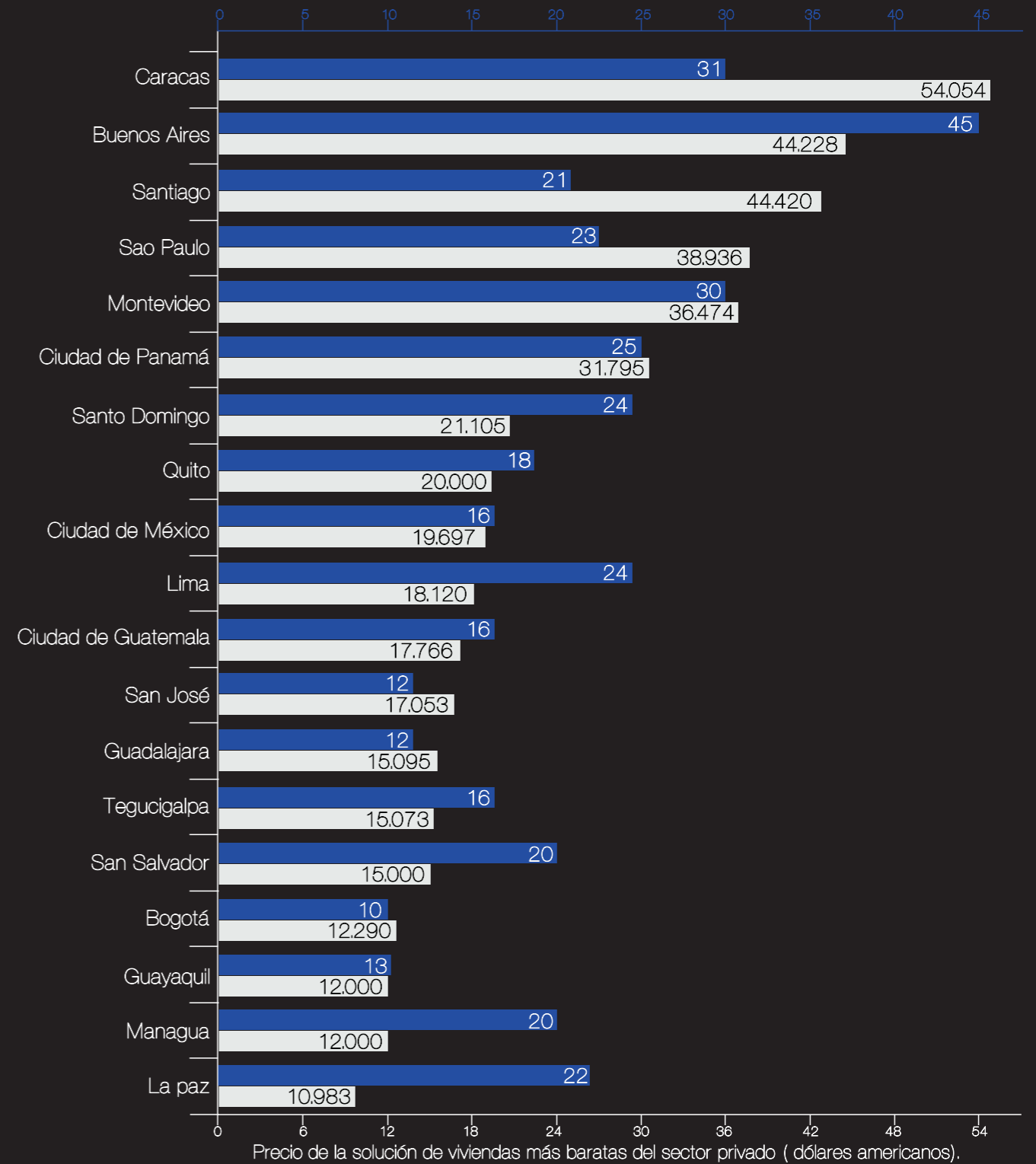


Figura 10

La vivienda en América Latina y el Caribe.

Nota. Elaboración propia con base en Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe (Bouillon, 2012).

El arquitecto chileno Alejandro Aravena desarrollaba talleres en temas de vivienda social en la Universidad de Harvard con el aporte de David Rockefeller Center for Latin American (DRCLA), con motivo de la visita del mismo David Rockefeller a Chile en 2003, se propuso contar al ilustre visitante en un minuto, cuáles habían sido los avances de su proyecto, dos años de trabajo fueron sintetizados en el siguiente discurso:

Ha habido 2 momentos importantes en la historia de la vivienda social: El primero en 1927, en Alemania, cuando los mejores arquitectos de la época se juntaron y construyeron un barrio modelo en Stuttgart. El segundo en los años 70, en Perú, cuando los más importantes arquitectos del mundo de ese momento, por última vez, se juntaron y construyeron un barrio modelo en las afueras de Lima. Elemental busca escribir el tercer capítulo de esta historia y traer de vuelta a los mejores arquitectos del mundo a construir vivienda social.

(Aravena & Iacobelli, 2016, p. 41)

BARRIO MODELO DE STUTTGART (1927)

1.1.1

La capacidad propositiva de Alemania llevó a un experimento pionero que sentó precedente: la colonia Weissenhof (1925-1927), en Stuttgart, planteada como una exposición de arquitectura residencial, con diversidad de tipos de vivienda: aislada, pareada, en hilera y en bloque. Dentro de un plan urbano coordinado por Mies van der Rohe había, además de suyas, obras de Le Corbusier y Pierre Jeanneret, Walter Gropius, Hans Scharoun, Peter Behrens, Hans Poelzig, Ludwig Hilberseimer, Bruno y Max Taut, J. P. Oud, Ferdinand Kramer, Josef Frank, Mart Stam, Adolf Rading, Adolf Gustav Schneck, Richard Döcker y Victor Bourgeois; es decir, una selección de los mejores arquitectos europeos dedicados a la vivienda, que construyeron diversos prototipos, parte de ellos hoy en uso, y que potenciaron un gran debate en su momento. En esta selección, sin embargo, están ausentes las mujeres arquitectas expertas en vivienda, como Margarete Schütte-Lihotzky, Lilly Reich o Charlotte Perriand.

(Montaner, 2015, p. 31)

Entre 1925 y 1927, Alemania fue escenario de un experimento arquitectónico sin precedentes que marcó un hito en la historia de la vivienda social: la colonia Weissenhof, desarrollada en Stuttgart como una exposición permanente de arquitectura residencial. En un contexto en el que aún predominaban los estilos académicos y neoclásicos, esta muestra representó una ruptura radical al introducir un lenguaje arquitectónico moderno, funcional y vinculado a nuevas formas de habitar. Bajo la dirección de Ludwig Mies van der Rohe, el proyecto respondió a la necesidad urgente de vivienda tras la Primera Guerra Mundial, convocando a 17 reconocidos arquitectos europeos. A través de la exploración de diversas tipologías habitacionales, la exposición no solo visibilizó nuevas soluciones constructivas, sino que anticipó una transformación profunda en la manera de concebir la vivienda colectiva en el siglo XX.

Montaner subraya que esta experiencia, lejos de ser una simple muestra arquitectónica, redefinió la manera de entender la vivienda, integrándola dentro de un sistema más amplio de relaciones sociales, espaciales y urbanas. Además, sirvió como campo de pruebas para estrategias que posteriormente orientarían políticas de vivienda pública en distintas regiones del mundo, especialmente en Europa y América Latina. Los maestros convocados —entre ellos Le Corbusier, Gropius, Mies van der Rohe y Oud— se consolidarían con el tiempo como figuras emblemáticas de la arquitectura universal, y su participación en este experimento colectivo representó una primera síntesis entre ética proyectual y compromiso social. En consecuencia, aunque no fue un proyecto de vivienda social en sentido estricto, la Colonia Weissenhof instauró un imaginario arquitecto-

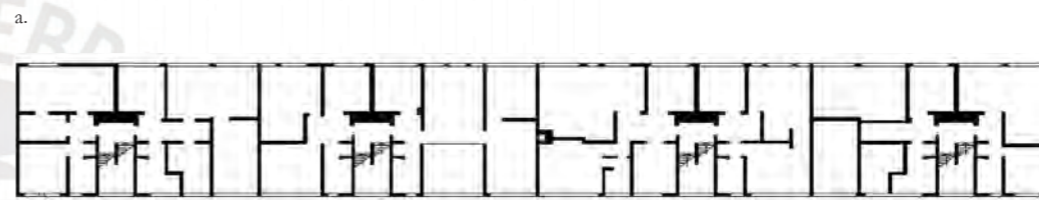
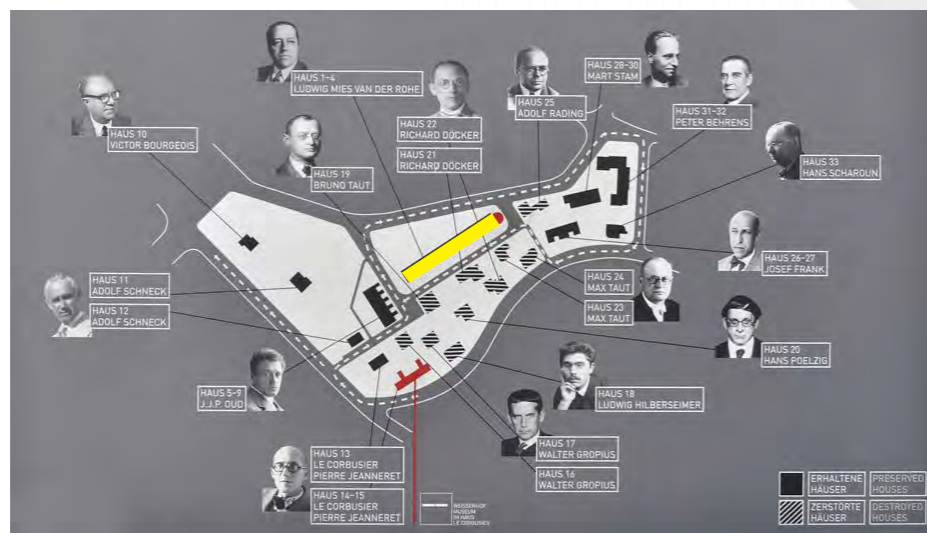
nico que articuló diseño, justicia urbana y construcción de ciudadanía.

La Colonia Weissenhof no fue concebida estrictamente como un programa de vivienda social, sin embargo, aportó fundamentos esenciales que influirían decisivamente en el desarrollo de este tipo de iniciativas a lo largo del siglo XX. Desde una visión claramente modernizadora, el conjunto promovió una arquitectura sobria, versátil y orientada a responder de manera eficiente a las necesidades habitacionales emergentes, aplicando principios de racionalidad funcional y optimización de recursos. Las tipologías exploradas, la integración de sistemas constructivos innovadores y la planificación urbana articulada evidenciaron que era factible diseñar soluciones habitacionales asequibles sin renunciar a la calidad.

La Weissenhof representa un momento clave en el devenir de la arquitectura moderna, cuando esta asumió un rol activo como agente de cambio social. Su apuesta se centró en ofrecer espacios habitables dignos, higiénicos y funcionales, dirigidos a las crecientes masas urbanas. Cada propuesta del conjunto materializó los principios fundamentales del pensamiento moderno: modularidad, estandarización, claridad formal, eficiencia material y vinculación con el entorno urbano inmediato. Más que una exhibición de nuevas formas, la colonia constituyó un manifiesto colectivo sobre el potencial del diseño como herramienta para imaginar una ciudad más equitativa.

Las potencialidades de las nuevas tecnologías constructivas se evidenciaron a través de múltiples so-

Figura 11
Mapa del Barrio de Weissenhof con los arquitectos colaboradores.
Nota. Imagen tomada de *Weissenhof: the estate designed by mies van der rohe, le corbusier, walter gropius & more*. Recuperado de https://www.designboom.com/architecture/weissenhof-estate-mies-van-der-rohe-le-corbusier-08-05-2021/?utm_source=chatgpt.com



SEGUNDA PLANTA



TERCERA PLANTA

Ludwig Mies van der Rohe, 1927.

Colonia Weissenhof, Am Weissenhof 14/20, Stuttgart Estructura de acero con fachadas de ladrillo.

24 viviendas en 3 plantas:

- 12 de 2 Hab(48m²).
- 9 de 3 Hab.(62 m²),
- 3 de 4Hab(180 m²),
- semisotano.

- calefacción central.

- cubierta aterrizada con lavanderías.

- cuartos de plancha.

aticos.

Municipalidad de Stuttgart (via DWB).

a. fachada este;

b: variantes abiertas y cerradas de la planta baja.

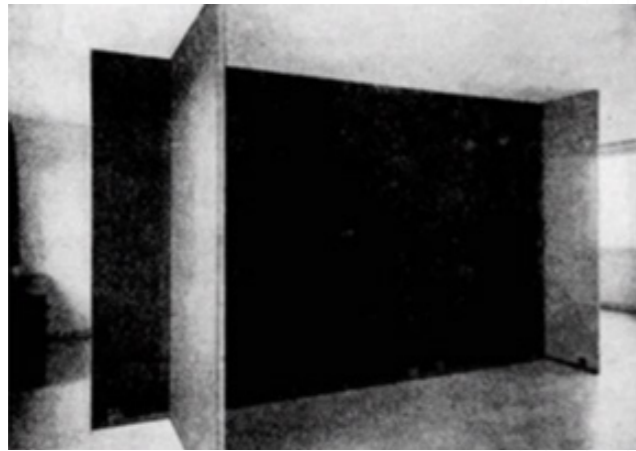
c: planta baja de la 2da y 3ra plantas.

Figura 12
Casa modelo "Die Wohnung" (la vivienda), Mies van der Rohe.
Nota. Fotografía de Auke van der Woude (1999). Planos elaborados por el autor a partir de documentación original de Weissenhofsiedlung.

Figura 13

Paneles móviles que permiten unificar o dividir espacios, Mies van der Rohe.

Nota. Fotografía extraída de *Previ – Proyecto experimental de vivienda*. Recuperada de <https://previ-losolivoslimalaperu.blogspot.com/>



luciones estructurales, que incluyeron sistemas con armazones de acero, hormigón armado, estructuras monolíticas y el uso de componentes prefabricados. Para los acabados se incorporaron materiales recientemente desarrollados o poco convencionales en ese momento, como tableros de virutas prensadas, corcho, madera laminada, fibrocemento y hormigón aligerado con piedra pómez. Las fachadas exteriores fueron revestidas con estuco blanco, y los techos, siguiendo la lógica funcionalista, se resolvieron con cubiertas planas.

Resulta fundamental subrayar la propuesta habitacional de Mies van der Rohe, quien materializó una visión innovadora de la vida moderna en su edificio de apartamentos. Esta obra, compuesta por cinco niveles estructuralmente equivalentes, se organiza mediante una retícula metálica de 21 pórticos de tres ejes cada uno. Gracias a la topografía inclinada del terreno, el primer nivel se destina a estacionamientos, optimizando así el desnivel natural del sitio. Se trata de la primera aplicación de Mies de una estructura portante de marcos de acero, la cual posibilita una distribución interior flexible —la denominada planta libre—. Esta configuración permite que únicamente la cocina y los baños mantengan una ubicación fija, mientras que el resto de los ambientes se adaptan a las necesidades cambiantes de sus ocupantes. De este modo, los departamentos, aunque similares en área y estructura, adquieren singularidad en su organización. Los muros divisorios, ejecutados en concreto y acabados en blanco, varían su disposición en cada unidad; algunos incluso funcionan como paneles móviles que posibilitan la transformación del espacio al interior.

Le Corbusier por su parte, presentó dos propuestas residenciales conocidas como casas Citrohan, en las que materializó sus principios fundamentales de

la arquitectura moderna. Una de ellas, concebida como vivienda unifamiliar, se configuró como un volumen ortogonal elevado sobre pilotes, con planta abierta, terraza ajardinada y generosos vanos orientados al sur. La otra, de tipología adosada, se desarrolló a partir del esquema estructural Dom-ino, lo que permitió una disposición interior flexible y transformable. Ambas soluciones sintetizaban los “cinco puntos” formulados por el arquitecto: uso de pilotes, planta libre, fachada independiente, ventana horizontal y cubierta funcional. Estos criterios buscaban dilatar el espacio, optimizar la funcionalidad y enriquecer la experiencia del habitar. Además, sus diseños promovían los ideales del movimiento moderno, priorizando el ingreso de la luz natural, la ventilación cruzada, la exposición solar y el bienestar físico de los ocupantes.

Las viviendas del conjunto Weissenhof tradujeron con claridad los principios de la arquitectura moderna en soluciones habitacionales concretas, priorizando la apertura espacial, la orientación solar y la ventilación cruzada como condiciones esenciales de habitabilidad. Esta experiencia marcó un momento decisivo en la evolución del diseño y la producción de vivienda, al introducir una arquitectura racional que combinaba eficiencia técnica, economía de medios y calidad espacial orientada al bienestar. La transición de métodos artesanales a procesos industrializados permitió optimizar recursos sin sacrificar las condiciones de vida. Elementos como ventanas horizontales, terrazas ajardinadas y la adecuada orientación solar expresaron una preocupación funcional por el confort ambiental. Esta visión integral de la vivienda, sintetizada por Le Corbusier en la noción de *machine à habiter*, se materializó en Stuttgart como un modelo proyectual que aún resuena en los enfoques contemporáneos del habitar urbano.

Durante la segunda mitad del siglo XX, surgieron nuevas perspectivas sobre el diseño de vivienda, centradas en la participación activa del usuario. Umberto Eco, en 1962, introdujo el concepto de “obra abierta”, donde el receptor se convierte en coautor de la obra. Esta idea influyó en arquitectos como John Habraken y John Turner, quienes impulsaron modelos habitacionales flexibles y autogestionables. Paralelamente, el grupo Team 10 cuestionó el urbanismo funcionalista del CIAM, proponiendo una arquitectura moderna vinculada a la diversidad cultural, la inclusión social y la reconstrucción del tejido comunitario mediante el espacio público.

En el Perú, estas corrientes internacionales encontraron una traducción concreta en la labor del arquitecto Peter Land, quien fue convocado en 1966 por el gobierno de Fernando Belaunde Terry, a través del Banco de la Vivienda, con el encargo de desarrollar estrategias innovadoras de vivienda popular que respondieran a las urgencias sociales, económicas y urbanas del país. Su enfoque partía del reconocimiento de las limitaciones del modelo tradicional de producción habitacional, apostando en cambio por soluciones progresivas, adaptables y participativas. Bajo su liderazgo se formularon cuatro proyectos piloto: nuevos asentamientos (PP1), renovación urbana (PP2), urbanización mínima (PP3) y autoconstrucción en zonas de desastre (PP4). Cada uno de ellos abordaba una problemática distinta del hábitat urbano popular, desde la expansión planificada hasta la intervención en áreas consolidadas o vulnerables.

El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI-Lima), correspondiente al PP1, se consolidó como la propuesta más ambiciosa por su escala, carácter experimental y proyección internacional. Fue concebido como un barrio modelo en la periferia norte de Lima, específicamente en el distrito de Los Olivos, en un terreno de 400 hectáreas destinado a la construcción de 10,000 viviendas. De esta extensión, se seleccionó un área piloto para el desarrollo inicial de 2,000 unidades habitacionales, que serían diseñadas en el marco de un concurso internacional de arquitectura. Esta convocatoria, sin precedentes en la región, contó con el respaldo del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y reunió a algunos de los equipos más destacados del momento, nacionales y extranjeros,

con el objetivo de explorar soluciones replicables, de bajo costo, culturalmente pertinentes y técnicamente eficientes para los sectores populares. De esta manera, el PREVI se convirtió no solo en una apuesta técnica, sino en un experimento social, urbano y arquitectónico que buscaba redefinir el papel del Estado en la producción de ciudad.

En 1969 se convocó a 13 equipos peruanos y 13 internacionales. Tras visitas de campo a Lima y Cuzco, las propuestas fueron presentadas y se premiaron seis equipos —Atelier 5, Kurokawa-Kikutake-Maki y Ohl por parte del grupo internacional, y Mazzari-Llanos, Chaparro-Smirnoff-Wyszkowski-Ramírez y Crousse-Páez-Pérez León por el grupo nacional—. Las bases exigían soluciones viables ante la escasez de recursos, incentivando el uso de materiales alternativos, prefabricación, organización eficiente del suelo y valorización del espacio público tradicional hispanoamericano. Kahatt (2015) explica que, en PREVI, se plasmó una visión de vivienda entendida como obra abierta colectiva, capaz de integrar la expansión progresiva, la autoconstrucción, la estandarización, la escala humana y la cohesión social a través del espacio público (p. 456).

García-Huidobro, Torres y Tugás (2008) explican que el concurso internacional del PREVI planteó seis desafíos fundamentales en torno al diseño de vivienda urbana. El primero consistió en configurar un conjunto residencial caracterizado por una alta densidad y edificaciones de baja altura, promoviendo una estructura urbana continua. El segundo reto abordó la implementación del concepto de “clúster”, es decir, la agrupación de viviendas en conjuntos alrededor de una plaza central, con el fin de fortalecer el sentido de comunidad. En tercer lugar, se planteó el principio de crecimiento progresivo de las unidades habitacionales en torno a patios o jardines, articulado bajo la idea de la “casa que crece”. El cuarto desafío destacó la necesidad de integrar un diseño paisajístico integral que incorporara elementos urbanos como mobiliario, iluminación y vegetación. Por su parte, el quinto punto abogó por establecer una escala peatonal que priorizara el desplazamiento a pie dentro del barrio y

Figura 14

Primera etapa – Proyecto Previ / Master Plan.

Nota. Fotografía extraída de Previ – Proyecto experimental de vivienda. Recuperada de <https://previ.solviv.com/2018/08/0.html>

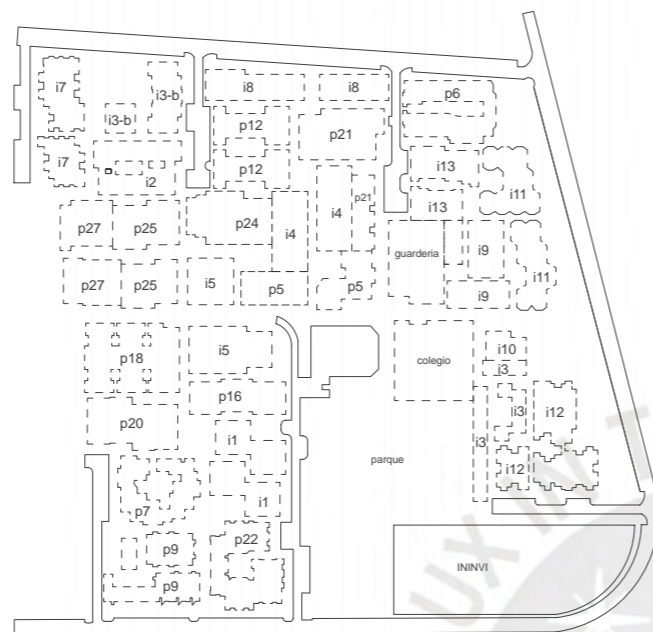
Arquitectos internacionales:

- I1 James Stirling - Inglaterra
- I2 Knud Svenssons - Dinamarca
- I3 Esquerri, Samper, Sáenz, Urdaneta - Colombia
- I4 Atelier 5 - Suiza
- I5 Toivo Korhonen - Finlandia
- I6 Herbert Ohl - Alemania
- I7 Charles Correa - India
- I8 Kikutake, Maki, Kurokawa - Japón
- I9 Itigüez De Onzoño, Vásquez De Castro - España
- I10 Hansen, Hatloy - Polonia
- I11 Aldo Van Eyck - Holanda
- I12 Candilis, Josic, Woods - Francia
- I13 Christopher Alexander - Eeuu

Arquitectos peruanos :

- P5 Miguel Alvaríno
- P6 Ernesto Paredes
- P7 Miró-Quesada, Williams, Núñez
- P8 Gunter, Seminario
- P12 Morales, Montagne
- P16 Juan Reiser
- P18 Eduardo Orrego
- P20 Vier, Zanelli
- P21 Vella, Bentín, Quiñones, Takahashi
- P22 Mazzari, Llanos
- P24 Cooper, García-Bryce, Graña, Nicolini
- P25 Chaparro, Ramírez, Smirnoff, Wiskowsky
- P27 Crousse, Páez, Pérez-León

Primera Etapa - Proyecto PREVI / Master Plan.



segregara el tráfico vehicular. Finalmente, el sexto reto promovió la innovación en los sistemas constructivos mediante el uso de materiales prefabricados y estandarizados de bajo costo, orientados a la producción masiva de viviendas. (p. 13)

Los objetivos centrales del PREVI, tal como fueron expuestos por el arquitecto Carlos Jara Calderón —jefe del equipo peruano a cargo del Proyecto Piloto 1 (PP1)—, se orientaban a: (1) desarrollar soluciones técnicas, sociales y económicas en el ámbito del diseño urbano y de la vivienda de interés social; (2) perfeccionar las políticas habitacionales existentes; y (3) promover una inversión estatal continua en investigación, innovación y construcción de viviendas sociales y comunales, asegurando el retorno económico y la generación de empleo formal.

Desde esta perspectiva, el programa proponía un agrupamiento de viviendas unifamiliares de bajo costo, baja altura y alta densidad, concebidas como espacios dignos que garantizaran acceso a salud, alimentación, educación, cultura, recreación y trabajo rentable. La propuesta se organizaba en torno a una unidad comunal de 1,500 viviendas, equipada con servicios estratégicos: 3 jardines de infancia con capacidad para 1,500 estudiantes cada uno, 3 escuelas primarias para 750 alumnos, 1 secundaria con 960 estudiantes, y 1 escuela técnica secundaria para 640 alumnos. Se integraban además 3 centros deportivos comunales, 3 subcentros comunales, 1 centro de salud y 1 centro comercial, gestionados en corresponsabilidad por el Estado y los propios adjudicatarios, que asumirían funciones productivas en el lugar como profesionales, empleados, obreros o microempresarios.

Se priorizaba la creación de plazas, parques y áreas verdes comunitarias, así como vías peatonales amplias y libres de tránsito vehicular, que facilitarían el acceso a centros educativos, de salud y comercio. Las vías vehiculares perimetrales permitían el acceso a estacionamientos residenciales y al equipamiento comunal. La dotación de infraestructura básica incluía redes de agua potable, electricidad, gas, drenaje pluvial, saneamiento y telecomunicaciones, en concordancia con lo que hoy establece la legislación nacional sobre habilitaciones urbanas. Este enfoque posibilitaba además la conformación de espacios urbanos abiertos que ampliaban la superficie funcional accesible para cada familia, al mismo tiempo que fortalecían la cohesión

social y favorecían la integración entre distintos estratos socioeconómicos.

En términos constructivos, el PREVI promovió soluciones industrializadas, modulares y de bajo costo. Se aplicaron sistemas prefabricados, albañilería armada, construcción in situ, y versiones mejoradas de tecnologías convencionales. Los sistemas más tecnificados requerían una escala mínima de 500 a 1500 viviendas para ser económicamente viables; en cambio, los convencionales mejorados eran eficaces con 80 a 250 unidades. La modularidad permitió mejorar la calidad, acortar tiempos y reducir costos.

Tras el golpe militar de 1969, el proyecto se vio restringido por decisiones de la nueva administración del Banco de la Vivienda. El número de viviendas se redujo a 500 unidades, seleccionadas por criterios políticos, aunque se respetaron los lineamientos técnicos originales. Se construyeron finalmente 465 viviendas en un área de 114,462 m², con un 59% de área libre, destinadas a 2,790 habitantes, alcanzando una densidad de 244 hab/ha.

Las viviendas se diseñaron a partir de núcleos básicos habitables, cuyos valores corresponden a los promedios resultantes de las propuestas formuladas por los equipos nacionales y extranjeros que participaron en el concurso. Estos contemplaban áreas de 25–30 m² para dos personas, 50–60 m² para cuatro y 75–90 m² para seis personas, con posibilidades de expansión progresiva que oscilaban entre 100 y 130 m², alcanzando un máximo de 148 m². En cuanto a las estrategias de crecimiento, se estimó que un 70% sería en sentido vertical, un 5% en sentido horizontal, y un 25% de manera mixta. Los lotes propuestos tenían un promedio de 90 m², con un 55% de ocupación, y un área per cápita calculada entre 10 y 12.5 m².

Así, el PREVI-Lima se consolidó como una experiencia pionera de urbanismo experimental en América Latina, fruto de una iniciativa estatal con respaldo de las Naciones Unidas, que demostró la viabilidad de articular participación ciudadana, sostenibilidad y tecnología constructiva en torno a la investigación, innovación y construcción de viviendas de bajo costo para familias de menores recursos. Su legado sigue vigente como modelo de referencia para políticas públicas de vivienda inclusiva y planificación urbana en contextos de desigualdad.

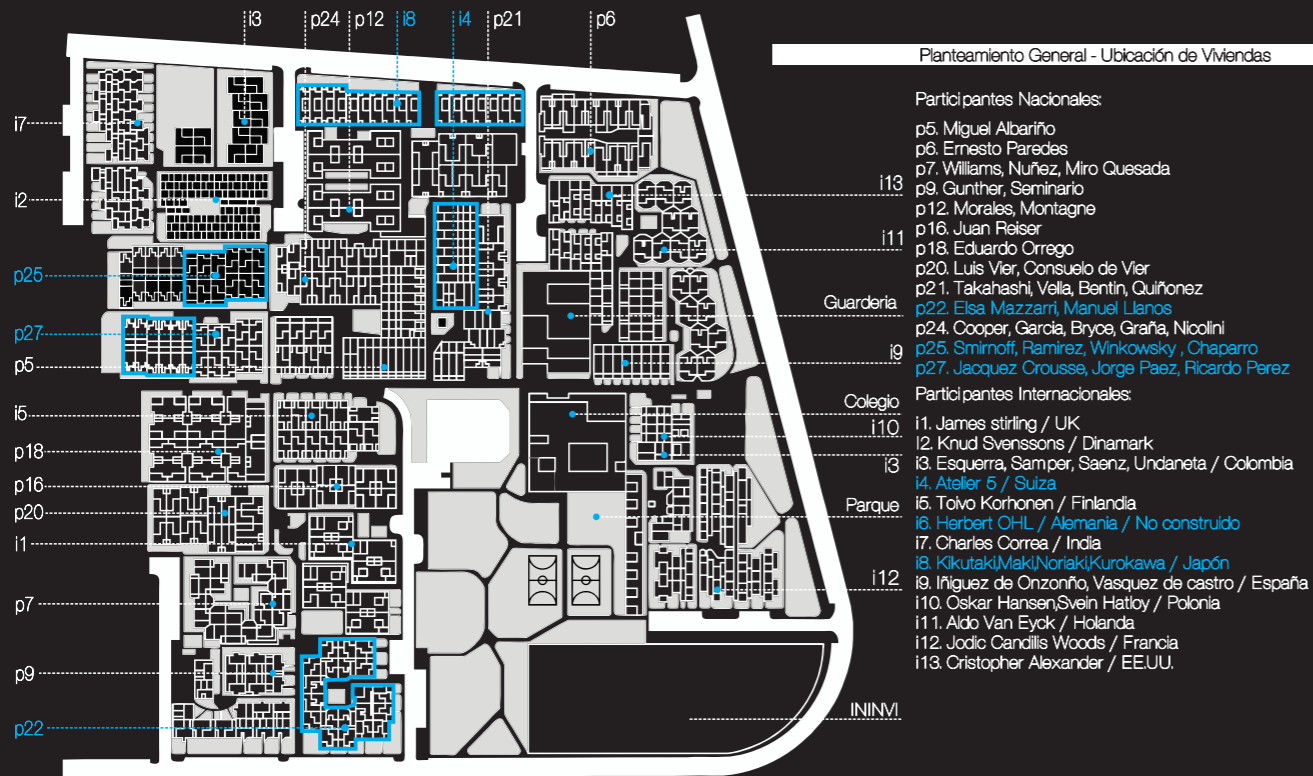


Figura 15

Vista aérea del Proyecto Experimental de Vivienda, PREVI.

Nota. Fotografía extraída de PREVI Lima Proyecto Experimental de Vivienda. Recuperada de <http://quaderns.coac.net/es/2013/05/previ-lima/>

PREVI (Proyecto Experimental de Vivienda).



En 1968 se inició el Proyecto Experimental de Vivienda, PREVI este representa la experiencia más importante que, en materia de investigación en el campo de la VIVIENDA URBANA DE BAJO COSTO, que se llevo a cabo en el Tercer Mundo. Mediante la firma de un convenio entre el Gobierno Peruano de las Naciones Unidas este organismo Internacional comprometió su participación por considerar que la problemática habitacional de Lima era representativa de los países latinoamericanos en particular los que estaban en vías de desarrollo. De los 26 participantes del concurso 13 fueron extranjeros, 13 nacionales, de los cuales se premiaron a 3 propuestas de cada representación. Se llevo a cabo la construcción de todos los proyectos de manera íntegra en un espacio cedido por el estado peruano, (el proyecto de Herbert OHL no se construyó ya que en el Perú aun con contaba con la tecnología necesaria para poder realizar este tipo de proyectos).

El concurso PREVI marco un hito en Latinoamérica, por la revolución en las tipologías de vivienda, la importancia del orden urbano barato que satisfacía las necesidades de la población con el uso de pocos recursos y su compromiso con el desarrollo de su medio inmediato como la ciudad de Lima.

"EL CONCURSO PREVI DEJO UN GRAN APORTE PARA LA SOLUCIÓN DE LOS NUMEROSOS ASPECTOS, QUE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL PLANTEA EN NUESTROS DÍAS".



Figura 16

PREVI (Proyecto experimental de vivienda), proyecto P22 y proyecto P25.

Nota. Elaboración propia con base en PREVI resultados y conclusiones – 20 años después.

1 PREVI - PROYECTO P22 (PERÚ) Elsa Mazzari-Manuel Llanos

Urbanización

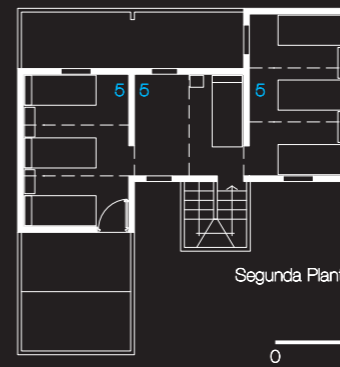
El planteamiento urbano de esta unidad vecinal se propone en base a 3 núcleos habitacionales con sus respectivos servicios y que se integran a través de una Alameda Peatonal en el que se consideran plazas y jardines.

Arquitectura

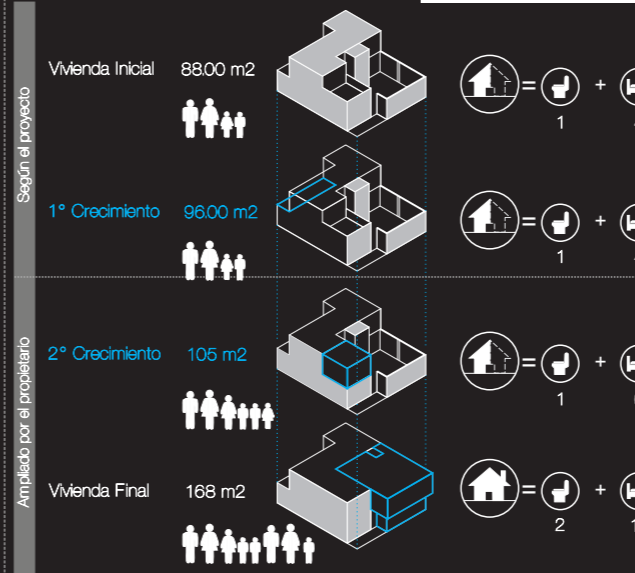
El proyecto de vivienda se desarrolla sobre un lote de terreno de 9 x 10,50 su forma en L crece en torno a un patio o jardín principal completándose progresivamente las distintas etapas de crecimiento con la utilización de módulos especiales pre-fabricados en diferentes dimensiones. El planteamiento permite como vivienda mínima un número básico con etapas de crecimiento hasta de 5 dormitorios.

LEYENDA

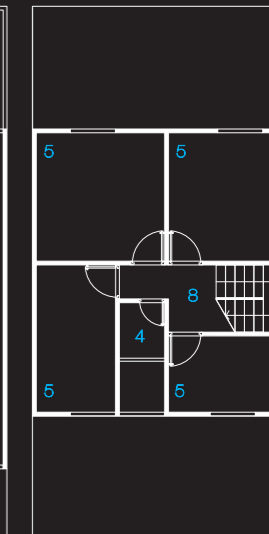
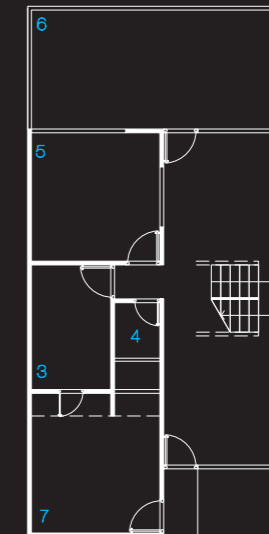
- 1 Sala
- 2 Comedor
- 3 Cocina
- 4 S.S.H.H.
- 5 Dormitorio
- 6 Jardín
- 7 Patio
- 8 Hall
- 9 Terraza



Crecimiento



2 PREVI - PROYECTO P25 (PERÚ) Smirnoff-Ramirez-Winkowsky-Chaparro



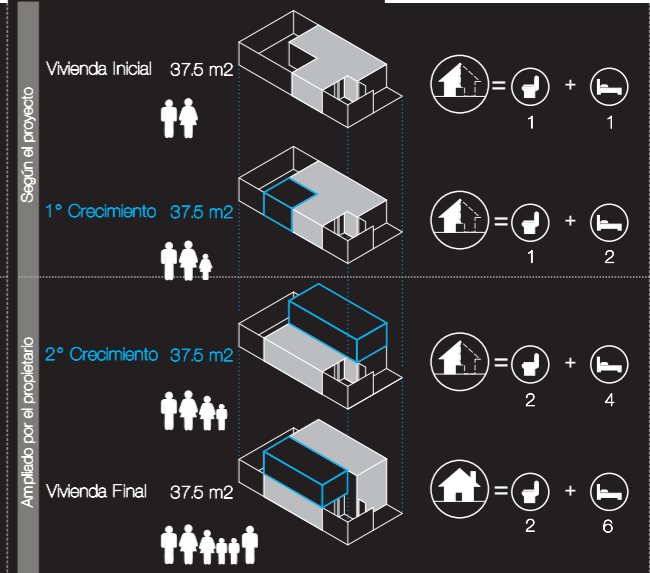
Urbanización

El planteamiento urbano de esta unidad vecinal se organiza a base de un Centro Comunal, una Vía Colectora, y una Alameda Peatonal que es el eje longitudinal de la urbanización en el cual están distribuidos los equipamientos principales.

Arquitectura

El proyecto de vivienda, se plantea básicamente un modelo con distintas variantes en primer piso, segundo y tercer piso que combinados entre sí ofrecen 432 posibilidades.

Crecimiento



3 PREVI - PROYECTO P27 (PERÚ)

Jacques Crousse-Jorge Paez-Ricardo Perez

4 PREVI - PROYECTO I4 (SUIZA)

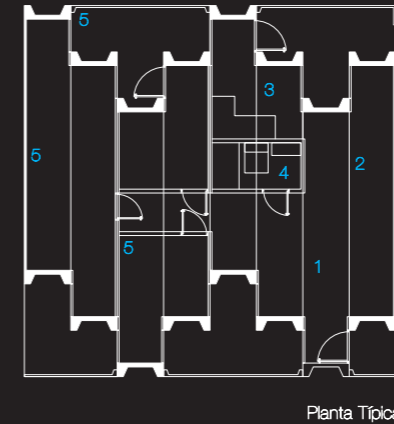
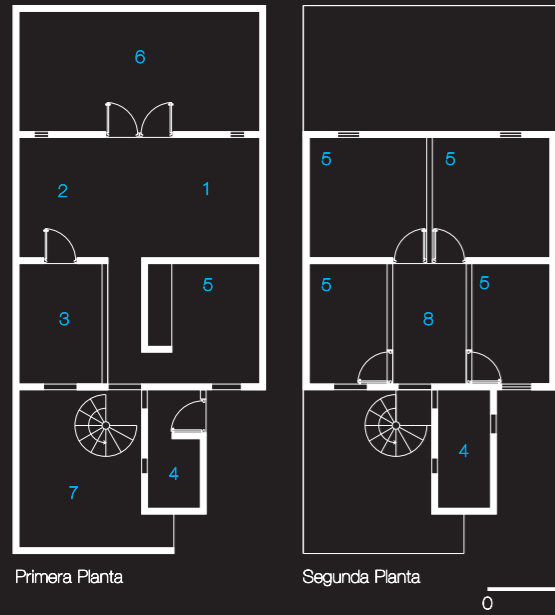
Atelier 5

5 PREVI - PROYECTO I6 (ALEMANIA)

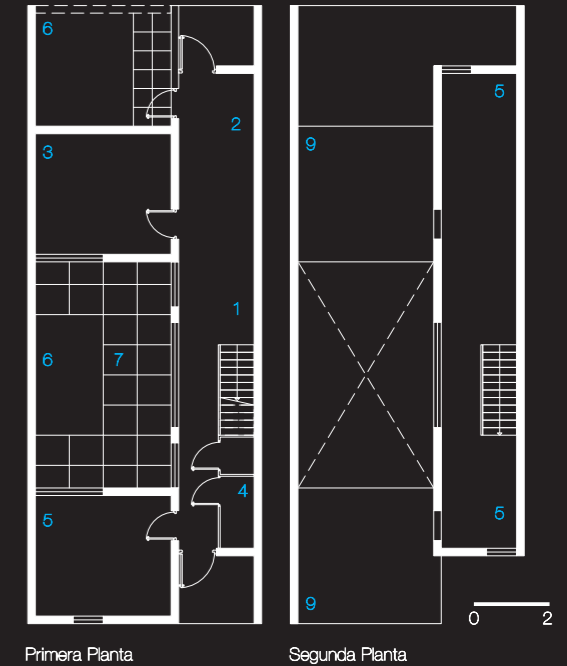
Herbert OHL

6 PREVI - PROYECTO I8 (JAPÓN)

Kikutaki-Maki-Noriaki-Kurokawa



- LEYENDA
- 1 Sala
 - 2 Comedor
 - 3 Cocina
 - 4 S.S.H.H.
 - 5 Dormitorio
 - 6 Jardín
 - 7 Patio
 - 8 Hall
 - 9 Terraza



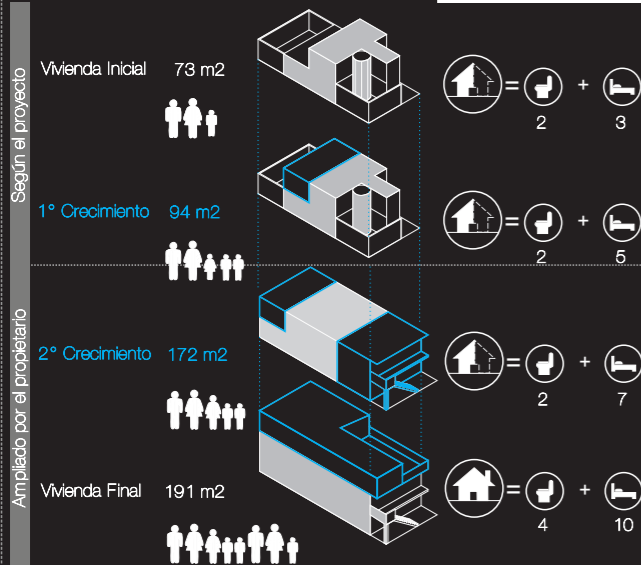
Urbanización

El planteamiento urbano de esta unidad vecinal genera conceptos que han sido considerados como básicos, especialmente a la circulación vehicular y al criterio del agrupamiento de viviendas.

Arquitectura

El proyecto de vivienda, se plantea básicamente un prototipo con 3 variantes ubicándose el área techada entre dos áreas libres siendo la interior un espacio de estar que se integra a la zona social, logrando así ser compacta y proporcionada.

Crecimiento



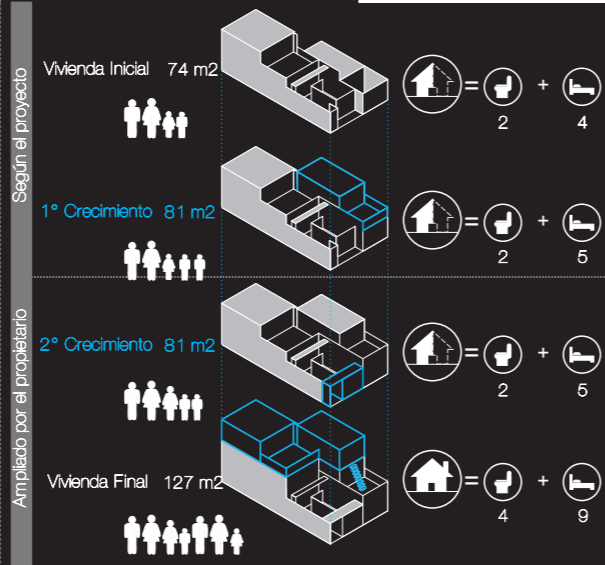
Urbanización

El planteamiento urbano de esta unidad vecinal se caracteriza por criterios como: La separación mediante vías metropolitanas, el orden en el crecimiento de las viviendas y el planteamiento inicial debe de permitir adiciones eventuales que se conviertan en factores para enriquecer el conjunto.

Arquitectura

El proyecto de vivienda, se plantea 2 modelos de viviendas típicas resueltas en función a la seguridad e intimidad familiar, permite el contacto directo con los espacios públicos, la correcta orientación y ventilación cruzada en sus diferentes ambientes.

Crecimiento



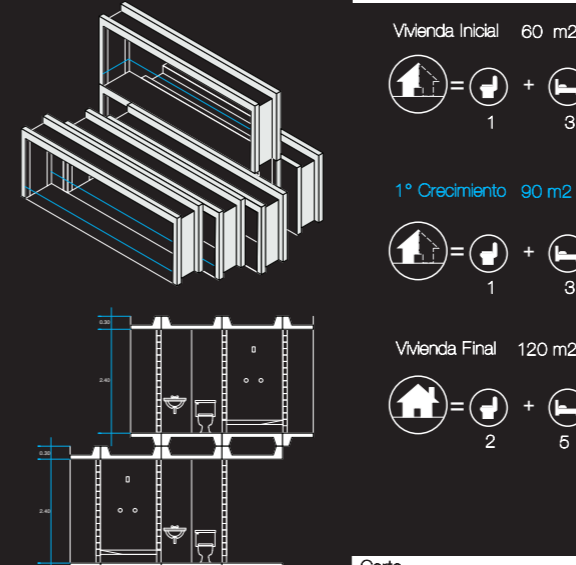
Urbanización

El planteamiento urbano de esta unidad vecinal específica La Unidad Comunal como un todo, donde las viviendas y los edificios comunales estructuran el complejo. Un espacio peatonal central modulado y la coordinación modular son características usadas en la organización de esta.

Arquitectura

El proyecto de vivienda, se plantea un criterio de proporción en un espacio estructural básico, dejando la flexibilidad en el uso y la disposición de los espacios, el módulo de 12m x 24m x 66m genera una vivienda accesible, por la falta de tecnología en el país no se pudo construir esta vivienda.

Crecimiento



Urbanización

El planteamiento urbano de esta unidad vecinal se organiza a base de un espacio urbano principal que atraviesa el conjunto en forma diagonal y quebrada formando un "zig zag" que uno los equipamientos existentes, las viviendas están dispuestas en el perímetro en las áreas que deja esta circulación dejando espacios interiores para la recreación.

Arquitectura

El proyecto de vivienda, se plantea 2 tipos de viviendas según el lote considerado destacando el concepto de zonificación de los espacios y de su relación con el patio central. Las viviendas tienen doble acceso uno por cada frente.

Crecimiento

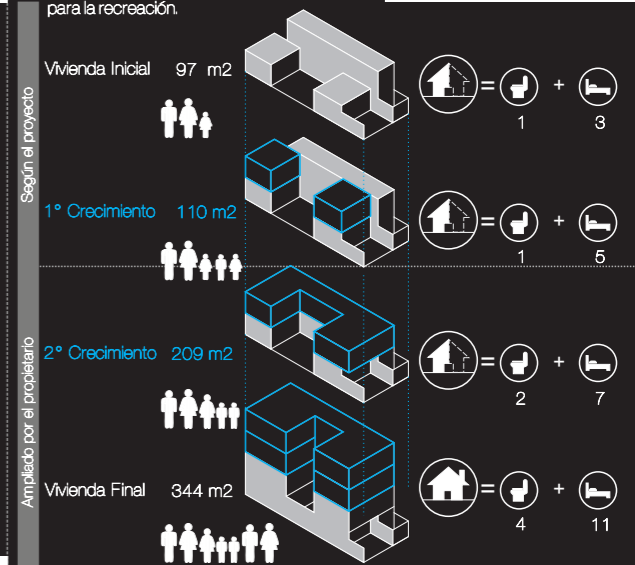


Figura 17

PREVI - proyecto P27, proyecto I4, proyecto I6, proyecto I8.

Nota. Elaboración propia con base en PREVI resultados y conclusiones - 20 años después.



Figura 18

Vista de una vivienda de Quinta Monroy ampliada por sus propietarios de 36 a 72 m².

Nota. Fotografía extraída de *Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo* (Aravena & Iacobelli, 2016).

El enfoque de la vivienda como Inversión y no como gasto social, constituye un enfoque importante que determina la importancia que cuando compramos una casa, esperamos que ella aumente de valor en el tiempo, por eso la vivienda casi por definición, es una inversión. Lamentablemente, en vivienda social, esto no ocurre.

La vivienda social parece más a comprar un auto que una casa; cada día que pasa, su valor decrece. Esto es muy importante porque el subsidio de vivienda es la ayuda que una familia recibe en toda su vida (y por única vez) de parte del estado. Si quienes reciben un subsidio habitacional se transforman en propietarios de la vivienda, como es el caso de Chile, sería deseable que el traspaso más importante de fondos públicos al patrimonio familiar, se comportase como un capital capaz de valorizarse en el tiempo.

La vivienda entonces, podría ser usada como una herramienta para pedir un crédito que le permita a una familia empezar con un pequeño negocio, acceder a una mejor educación o simplemente entrar al mercado normal de la movilidad habitacional. Si ello ocurriese, y la vivienda se comportase como una inversión más que como un gasto social, entonces estaríamos hablando de una herramienta para superar la pobreza y no solo de un techo proteger de la intemperie.

PRAGMATISMO Y REALISMO

Aravena y Iacobelli (2016) afirman que:

Para tener un real impacto en el tema de vivienda social, lo que se hiciera tenía que verificar cuatro condiciones:

- Pensar a escala de conjunto: Cualquier punto en vivienda sociales prueba a escala de conjunto y no con una sola unidad.
- Construirse: los proyectos en el papel o en las pantallas son inofensivos. Para confrontarse al descrédito y escepticismo con que normalmente se mira a los trabajos académicos, era necesario construir.
- Seguir las reglas del mercado: Sólo aceptando las mismas restricciones con que trabaja el mercado, la burocracia, los costos, los plazos, etc., los proyectos serán replicables.
- Formular la pregunta correcta (no inventaría): en lugar de preguntarnos a nosotros mismos respecto de lo que debía ser una vivienda social de calidad, lo cual podía llevarnos a ejercicios interesan-

tes pero irrelevantes, decidimos preguntárselo a quien tenía el problema concreto de haber muchas unidades de vivienda social y con urgencia- decidimos plantear nuestras decisiones al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile, aceptando operar íntegramente dentro de la política habitacional vigente. Por esas sincronías afortunadas, nos confirmaron que podríamos contribuir probando estrategias y proyectos en el marco de una nueva política habitacional que el Ministerio estaba a punto de lanzar: la Vivienda Social Dinámica sin deuda (VSDsD), un nicho que el mercado aún no había probado. (pp. 30–31)

Luego del discurso de 60 segundos que hizo Aravena a David Rockefeller para explicar el trabajo desarrollado por ELEMENTAL, condujo a la necesidad de contracción argumental permitiendo entender que el paso siguiente al trabajo que estaban desarrollando en Iquique, era identificar a esos arquitectos y cambiar de escala. Se reconoció entonces la urgencia de desarrollar nuevos proyectos capaces de responder a los diversos retos que imponían ciertas condiciones específicas: ciudades densamente pobladas, periferias emergentes habitadas por sectores medios, terrenos con pendientes pronunciadas, zonas con alta pluviosidad o ubicaciones estratégicas con suelos degradados que requerían ser rehabilitados. Para ello, era indispensable confirmar que dichas iniciativas se formularan dentro del marco de la política habitacional vigente, se ajustaran a las condiciones reales del mercado y contarán con la participación activa de la comunidad en su diseño y ejecución.

Se les ocurrió entonces organizar un concurso mundial de arquitectura para seleccionar tanto a profesionales como a estudiantes de excelencia y hacer converger así conocimiento relevante a los distintos casos que buscaban abordar. El problema era como financiar este concurso. Se elaboró entonces una propuesta dirigida al Fondo de Innovación y Transferencia Tecnológica de Fondef/Conicyt, en alianza con las facultades de Arquitectura e Ingeniería de la Universidad Católica, empresas privadas vinculadas al sector construcción y organizaciones no gubernamentales con experiencia directa en trabajo comunitario con familias y comités de vivienda.

El concurso tuvo más de 700 inscritos y se recibieron más de 500 propuestas en total, siendo

hasta ahora el concurso de mayor convocatoria en la historia de Chile. Parte de esta convocatoria se explica por el nivel de jurado que fueron capaces de reunir, el cual contaba con dos premios Pritzker, con el Ministro de Vivienda y máximos representantes de los gremios de la construcción y arquitectura locales. Pablo Allard fue el Director del concurso.

En julio de 2003, la Pontificia Universidad Católica de Chile, la Harvard School y el David Rockefeller Center for Latin American Studies, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, lanzaron una convocatoria para el Concurso Internacional de Arquitectura y Urbanismo ELEMENTAL. Las bases del certamen requerían el desarrollo de una propuesta urbana y arquitectónica destinada a la construcción de siete conjuntos habitacionales de crecimiento progresivo en distintas localidades del país. Dichas propuestas debían abordar de manera integral siete aspectos clave, identificados como nodos críticos en el abordaje de los asentamientos urbanos en proceso evolutivo: “un conjunto de vivienda ELEMENTAL (sin producir hacinamiento, con unidades que puedan crecer con facilidad, estructuralmente seguras, para al menos 150 familias, en una hectárea de terreno urbano, ampliables hasta 75m², capaz de garantizar la calidad del entorno urbano en el futuro, que conforme una comunidad reconocible en torno a uno o más espacios colectivos, considerando la eventual presencia del automóvil, todo por US \$7500 x familia, es decir 30m² iniciales”.

Posteriormente el primer encargo que recibe ELEMENTAL es la Quinta Monroy que era un campamento informal en el centro de Iquique, una ciudad del desierto chileno, localizada a 1500 Km al norte de Santiago. Silvia Araos – entonces directora de Infraestructura del Programa Chile Barrio decide contratar a ELEMENTAL para ver si sus ideas eran capaces de ofrecer una solución a la Quinta Monroy, el último campamento informal del centro de Iquique. Específicamente tenía que diseñar una propuesta para radicar a 100 familias en el mismo terreno de 0.5 Ha que habían ocupado por más de 30 años.

El enfoque de trabajo partía de la aceptación de dos restricciones inherentes al sistema. La primera consistía en asumir un área inicial construida de 36 m², como forma de adecuarse a los límites presupuestarios previstos en futuras licitaciones públicas. La segunda implicaba aceptar la naturaleza progresiva de la vivienda, aprovechando su condición incompleta como una oportunidad para incorporar la diversidad programáti-

ca, las distintas configuraciones familiares y la posibilidad de personalización arquitectónica, dentro de un diseño que, dadas sus limitaciones económicas, corría el riesgo de caer en la monotonía.

Frente a la pregunta sobre cómo abordar el problema, Aravena propuso un giro en la forma de pensar el diseño habitacional: en lugar de proyectar la mejor unidad posible con un presupuesto de 7,500 dólares y replicarla cien veces, el enfoque pasó a preguntarse cuál sería la mejor edificación de 750,000 dólares capaz de albergar a cien familias junto con su potencial de crecimiento. Se reconoció que los edificios tradicionales dificultan la expansión de las viviendas, con excepción del primer y último nivel: el primero permite crecer horizontalmente hacia el terreno adyacente, y el último, extenderse verticalmente hacia el aire. La solución adoptada fue, por tanto, concebir un edificio que estructuralmente funcionara como si sólo tuviera un primer y un último piso.

El aporte de la Quinta Monroy destaca por optimizar recursos públicos mediante un modelo habitacional que incorpora el crecimiento progresivo, concepto que Elemental denomina “Incrementalidad”. Esta estrategia define una envolvente arquitectónica que permite el uso inmediato y considera para la ampliación futura el espacio para ello.

Desde el inicio se establece una estructura básica con condiciones constructivas y espaciales adecuadas que permiten duplicar el área inicial de 36 m² hasta 72 m² mediante intervenciones realizadas por las propias familias. Estas ampliaciones, con el tiempo, incorporan acabados que personalizan a las familias, que reflejan la identidad de sus habitantes y se convierten en símbolos de progreso y aceptación social.

Un aspecto clave del proyecto es la valorización del inmueble. Con una inversión inicial de US\$ 8,500 —US\$ 7,500 de subsidio estatal y US\$ 1,000 de aporte familiar—, las viviendas se valorizan hasta US\$ 20,000. Ese incremento se evidencia en el potencial del diseño incremental para generar valor urbano, social y económico, convirtiendo la vivienda en un activo estratégico para la familia frente a la pobreza.

A ello se suma un valor intangible pero esencial: la vida en comunidad. El proceso compartido de la ampliación y mejora de la vivienda por cada familia, impulsado por el apoyo inicial del Estado, que fortalece la solidaridad, la pertenencia y la dignidad. Más que viviendas, el proyecto construye comunidades resilientes, con bases de equidad y proyección colectiva.

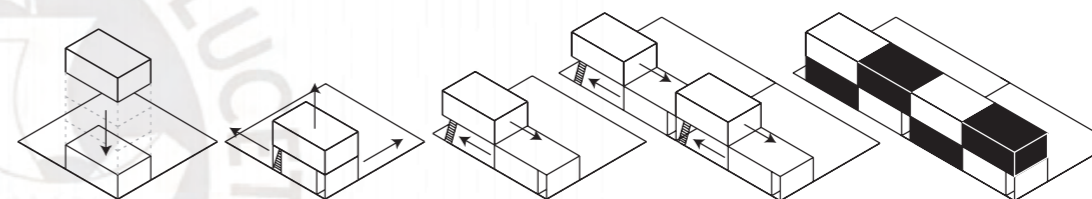


Figura 19
Emplazamiento de la Quinta Monroy.
Nota. Imagen extraída de *Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo* (Aravena & Iacobelli, 2016).

Figura 20
Esquema de crecimiento de viviendas en Quinta Monroy.
Nota. Imagen extraída de *Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo* (Aravena & Iacobelli, 2016).

Figura 21
Vista de la Quinta Monroy.
Nota. Fotografía extraída de *Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo* (Aravena & Iacobelli, 2016).

ELEMENTAL

En el 2003 se realizó en Santiago de Chile, "EL CONCURSO INTERNACIONAL ELEMENTAL", donde se inscribieron 730 participantes, se recibieron 520 propuestas, donde finalmente se seleccionaron 7 proyectos ganadores para ser construidos. El objetivo fue plantear proyectos que respondan al programa de vivienda chilena "Vivienda social dinámica sin deuda", que tenían un subsidio de \$7500 que debería alcanzar para una vivienda de 25 m² y 30 m² por familia, orientados para personas que no tienen la capacidad de endeudamiento. ELEMENTAL buscaba entonces propuestas arquitectónicas, a modo de ensayos proyectuales, capaces de producir un conjunto arquitectónico de calidad y densidad de barrio sin hacinamiento, bien localizado en la ciudad con un desarrollo armónico en el tiempo, con viviendas de calidad, flexibles para crecer y estructuralmente seguras. Construyéndose estos proyectos en distintos lugares se logró llegar al espectro más amplio de contextos presentes en ese país.

Mapa de ubicación de los proyectos ganadores



1 ELEMENTAL ANTOFAGASTA

Baptista & Equipo (UY)

Descripción

Antofagasta es la cuarta ciudad más grande de Chile con una población de 290.000 hab.

Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que proponía un módulo vertical que contenía todas las instalaciones de baño, cocina y servicios en general, así como las circulaciones verticales.

Nº de familias 95 familias

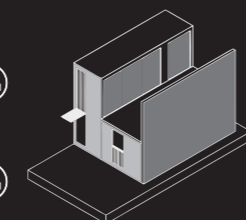
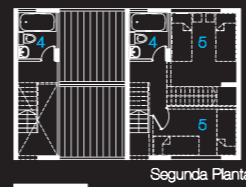
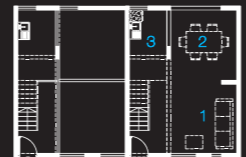
Subsidios Apróx. \$ 24 mil

Viv. Inicial 37.5 m² = +

Viv. Final 73.18 m² = +

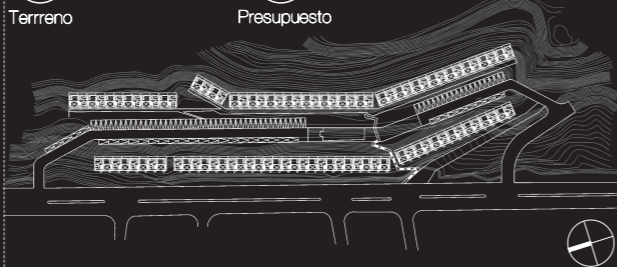
LEYENDA

- 1 Sala
- 2 Comedor
- 3 Cocina
- 4 S.S.H.H.
- 5 Dormitorio
- 6 Jardín
- 7 Patio
- 8 Hall
- 9 Terraza



Planta Conjunto

1,72 ha (185 hab/ha) Apróx. \$ 1.5 millones

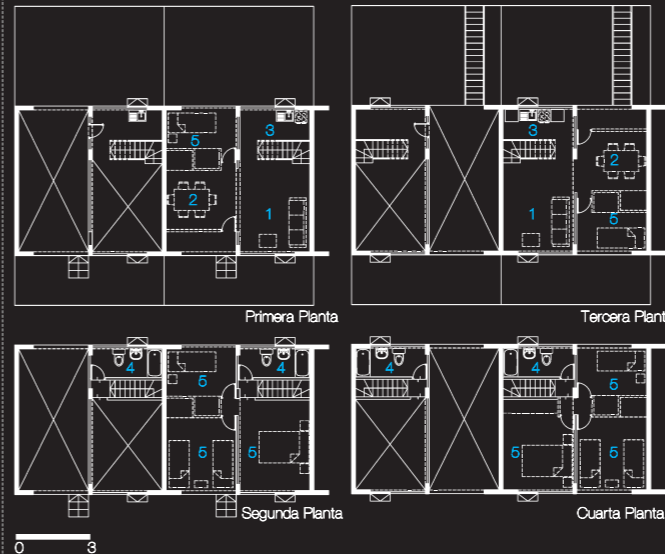


730 inscripciones
520 trabajos recibidos
70% extranjeros
30% chilenos
50% profesionales
50% estudiantes

Mapa de Convocatoria del Concurso Internacional Elemental

2 ELEMENTAL COPIAPÓ

Makowski, Dojc & Rosas (VZ)



Descripción

Copiapó es la capital de la III Región, con una población de 130.000 hab.

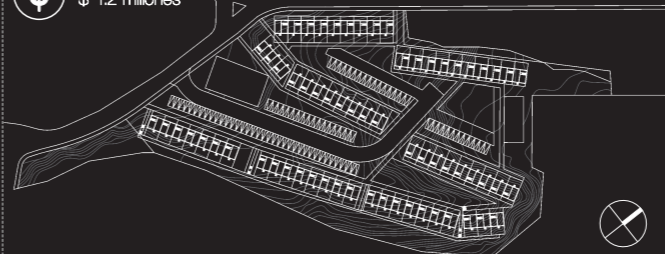
Este proyecto ganador fue asignado a esta porque consistía en un edificio placa, que construía la totalidad de un terreno y utiliza la cubierta para la circulación pública desde la que se bajaba a las viviendas.

120 familias 35 m² = +

Apróx. \$ 12 mil 73.8 m² = +

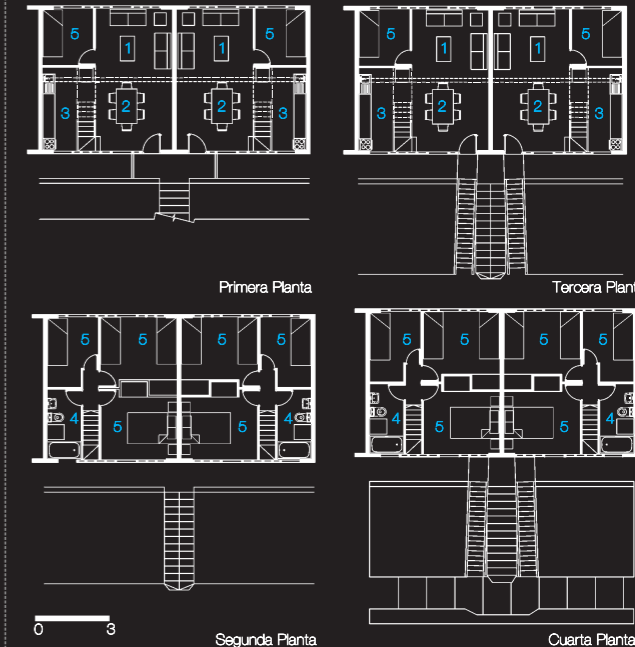
Planta Conjunto

1,46 ha (309 hab/ha) Apróx. \$ 1.2 millones



3 ELEMENTAL VALPARAISO

Office dA (US)



Descripción

Valparaíso es la segunda ciudad más grande de Chile, con una población de 800.000 hab.

Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que esta proponía una vivienda de tres niveles a la que se accedía por la parte superior de tal manera que la vivienda creciera hacia abajo.

150 familias 55 m² = +

Apróx. \$ 14 mil 66.59 m² = +

Planta Conjunto

1,76 ha (341 hab/ha) Apróx. \$ 1.8 millones

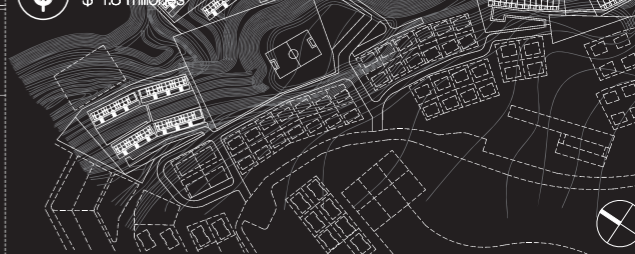


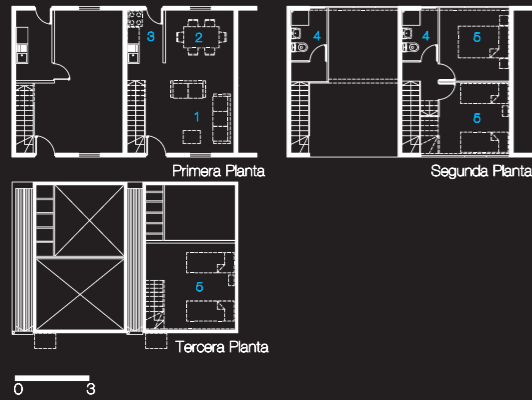
Figura 22

Elemental Antofagasta, Elemental Copiapó, Elemental Valparaíso.

Nota. Elaboración propia con base en Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo (Aravena & Iacobelli, 2016).

ELEMENTAL RENCA

Fernández, Hernández y Labbé (CL)



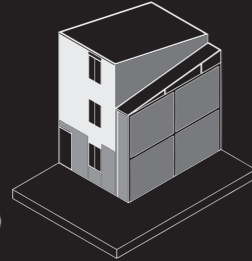
LEYENDA

- 1 Sala
- 2 Comedor
- 3 Cocina
- 4 SSHH
- 5 Dormitorio
- 6 Jardín
- 7 Patio
- 8 Hall
- 9 Terraza

Descripción

Santiago es la capital del país y tiene una población de 6 millones de hab.

Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que esta proponía una tipología de vivienda individual de tres pisos con patio y antejardín privado, con una cruja de 4,5 metros de ancho.



Isometría

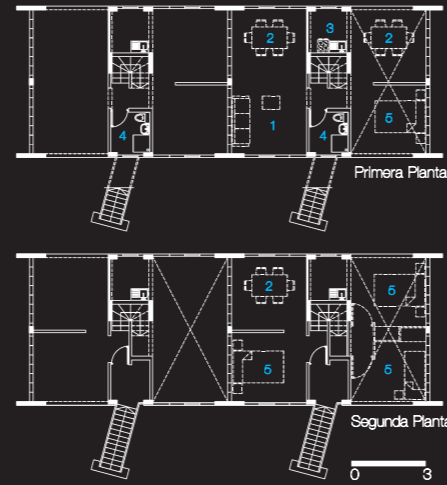


Planta Conjunto



ELEMENTAL CHIGUAYANTE

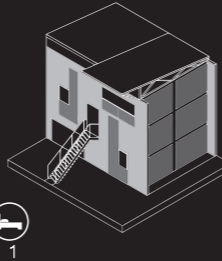
Ona Arquitectos (ES)



Descripción

Concepción es la tercera ciudad mas grande del país con una población de 670.000 hab.

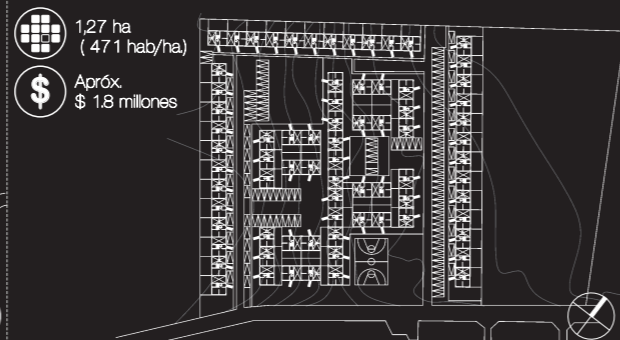
Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que planteaba dos módulos prefabricados que podrían combinarse de diversas maneras para conformar varios tipos de vivienda.



Isometría

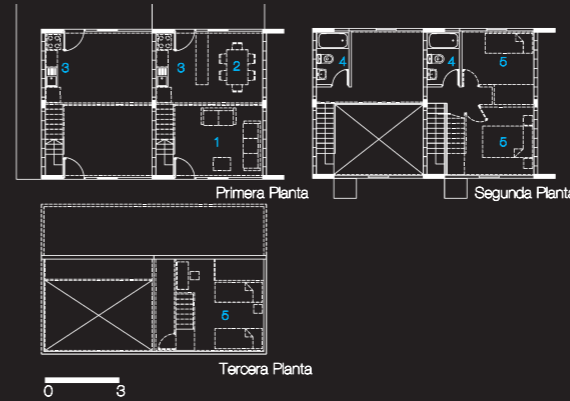


Planta Conjunto



ELEMENTAL TEMUCO

Pasel, Kunzel Architects (NL)



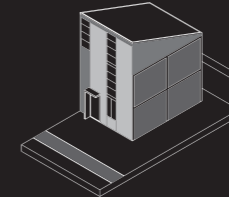
LEYENDA

- 1 Sala
- 2 Comedor
- 3 Cocina
- 4 SSHH
- 5 Dormitorio
- 6 Jardín
- 7 Patio
- 8 Hall
- 9 Terraza

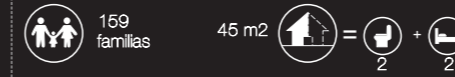
Descripción

Temuco es la ciudad con mayor índice de crecimiento con una población de 260.000 hab.

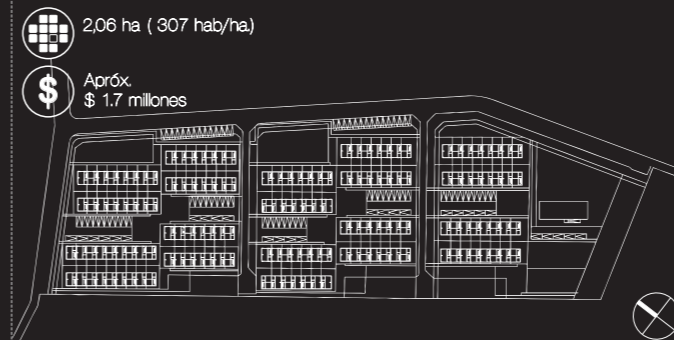
Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que esta proponía un medianero estructural de tres pisos que cumplía un rol definido y resolvía las obras críticas de una vivienda.



Isometría

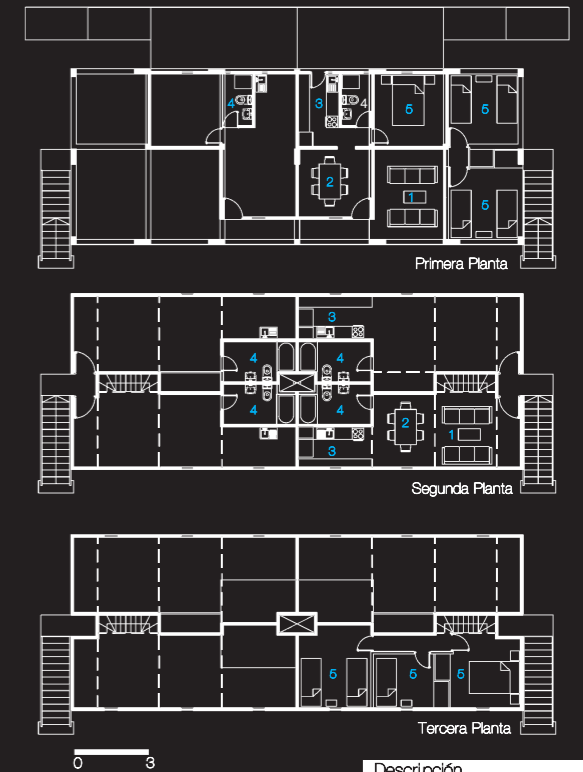


Planta Conjunto



ELEMENTAL VALDIVIA

BOG Arquitectos (ES)



Descripción

Valdivia es la ciudad más austral, con una población de 130.000 hab.

Este proyecto ganador fue asignado a esta, ya que esta proponía un edificio de tres niveles, donde se proponía cinco tipologías de vivienda; tres tipos de casas en la planta baja y dos tipologías de dúplex en las plantas superiores.



C casa D dúplex

Planta Conjunto



Isometría

Figura 23

Elemental Renca, Elemental Chiguayante, Elemental Temuco, Elemental Valdivia.

Nota. Elaboración propia con base en Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo (Aravena & Iacobelli, 2016).



Figura 24
Niños en la Ladera de Flor de Amancaes - El Rímac, Lima.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

Nosotros somos como la higuera, como esa planta salvaje que brota y se multiplica en los lugares más amargos y escarpados, véanla cómo crece en el arenal, sobre el canto rodado, en las acequias sin riego, en el desmonte alrededor de los muladares. Ella no pide favores a nadie, pide tan solo un pedazo de espacio para sobrevivir. No le dan tregua al sol ni la sal de los vientos del mar, le pisan los hombres y los tractores, pero la higuera sigue creciendo propagándose, alimentándose piedras y de basura. Por eso digo que somos como la higuera, nosotros, la gente del pueblo. Allí donde el hombre de la costa encuentra una higuera, allí hace su casa porque sabe que allí podrá también él vivir.
(Ribeyro, 1994, pp. 15–17)

Desde su aparición ha sido difícil definir a la Barriada, Inicialmente se la concibió como asentamientos originados al margen de la legalidad, poniendo énfasis en sus estatus jurídicos. Posteriormente se enfatizó su forma de producción: asentamientos en que la ocupación precede a la dotación de los elementos necesarios para un hábitat adecuado.

La Mayoría de las barriadas marginales se han establecido sobre tierras de propiedad fiscal y en algunos casos y en algunos casos de propiedad particular, sin derecho a ello. Esa ocupación no puede justificarse desde que la invasión de la propiedad no puede constituir un título jurídico, sino por el contrario constituye un acto delictivo. Por lo tanto, si bien se puede explicar la invasión por una necesidad real de alojamiento, el hecho producido no puede forzar a su reconocimiento legal, ni a desconocer las repercusiones morales y económicas del reconocimiento incondicional de la ocupación como medio para conseguir la propiedad. La comisión considera que se debe enfocar el problema de las barriadas con un criterio objetivo, igualmente alejado de prejuicios negativos y de una actitud sentimental que pretende justificar un régimen de excepción. “Lo que se debe buscar es proporcionar a la población que en ella habita las posibilidades y oportunidades de disfrutar de una vida higiénica, elevar su nivel de vida y darle acceso a la propiedad, todo eso, dentro del respeto a los principios del derecho y del cumplimiento de condiciones que en realidad son estímulos para su propia superación” (Córdova, 1958, p. 63).

John Turner (1976) identificó las transformaciones en las prioridades de las familias migrantes a medida que se integran al entorno urbano. Inicialmente, su objetivo es encontrar un espacio provisional cercano a las fuentes de empleo de la ciudad; posteriormente, establecen su residencia en sectores periféricos, comenzando un proceso de arraigo; y finalmente, orientan sus esfuerzos hacia la formalización de la propiedad, el ac-

ceso a infraestructura y servicios básicos, y la mejora progresiva de su vivienda. Esta dinámica evidencia que las barriadas no son expresiones de fracaso, sino territorios en constante evolución, donde se materializan aspiraciones de inclusión urbana y mejoras sostenidas en la calidad de vida.

Según el geógrafo Jean-Claude Driant (1991), las barriadas se caracterizan por ser asentamientos originados, ya sea por iniciativa de las propias familias o de instancias públicas, en terrenos que al momento de su ocupación carecen de habilitación urbana. La incorporación de servicios e infraestructura ocurre de forma posterior, usualmente impulsada por acciones colectivas de los pobladores o por organizaciones comunitarias.

Académicamente este patrón de asentamiento urbano ha sido objeto de gran diversidad de estudios, debates, reflexiones, visiones positivas y críticas.

Calderón (1990), al respecto hace una apreciación muy precisa:

Por un lado, se consideran como formas dinámicas de la producción del espacio, señalan que de operar un conjunto de correcciones ellas constituyen la alternativa o la solución al problema de la vivienda popular, susceptible a ser incorporada al desarrollo urbano global – visión Positiva. De otro lado quienes han enfocado el mismo fenómeno subrayando las causas estructurales que las originan, las condiciones penosas que se desarrollan, etc., para arribar a un conjunto de apreciaciones críticas que concluyen condenando esta modalidad barrial, denunciando sus características y consecuencias. Esa visión entiende a la barriada como un producto derivado de la urbanización capitalista, que debe ser corregido o, las posiciones más extremas, evitado. Esta es la visión Crítica” (pp. 29–30).

John Turner llegó al Perú invitado por el arquitecto Eduardo Neira, participando en diversos proyectos de vivienda en el interior del país. Su labor en la Oficina de Asistencia Técnica de Arequipa (OATA) le brindó experiencia en planificación territorial, que complementó con el trabajo directo en los asentamientos populares de Lima. A través de esta vivencia, Turner desarrolló una apreciación profunda por el tejido social de las barriadas y descubrió en la autoconstrucción una herramienta arquitectónica con enorme potencial. Su estancia en el país, entre 1957 y 1965, estuvo marcada por una sensibilidad hacia lo popular y por las influencias de la contracultura británica de posguerra, lo que lo llevó a defender la autoconstrucción como alternativa frente a la mercantilización de la vivienda y el desarrollo urbano.

Desde esta perspectiva, adoptó una postura crítica hacia el papel tradicional del urbanista, destacando incluso la ausencia de técnicos en los procesos de producción habitacional popular. Consideraba que los propios pobladores, guiados por la necesidad y la experiencia, eran más eficaces que los arquitectos o el Estado para resolver sus problemas habitacionales. Su análisis de distintos contextos urbanos lo llevó a afirmar que la “crisis de la vivienda” no era una excepción peruana, sino parte de una dinámica estructural en los países del sur global.

Turner propuso reconocer la legitimidad de las barriadas y valorar su configuración espacial, sin depender de planes urbanos formales ni de oficinas técnicas como la CRAV. Para él, estos asentamientos

expresaban libertades esenciales: elegir con quién vivir, cómo gestionar los recursos y cómo construir el propio entorno.

Desde esta perspectiva, Turner planteaba una crítica frontal al modelo de ciudad promovido por la sociedad industrial moderna, reivindicando la libertad individual de producir una arquitectura genuina y vinculada al entorno, en contraposición a la homogeneización propia de la cultura de masas. En sintonía con esta visión, el arquitecto Colin Ward afirmaba que las barriadas no debían entenderse como un problema social, sino como una manifestación exitosa de solidaridad comunitaria. A su juicio, el dinamismo social de estos asentamientos permitiría que, con el tiempo, se transformaran en suburbios consolidados e integrados a la ciudad formal, con servicios básicos y participación activa de sus habitantes en la economía urbana.

Turner sostuvo que las barriadas representaban la vía más eficaz para que la sociedad alcanzara formas reales de libertad en el contexto del mundo moderno. Aunque sus planteamientos fueron inicialmente considerados radicales por la visión urbana tradicional de la época, desde fines de la década de 1960 comenzaron a ganar influencia en organismos internacionales vinculados al desarrollo, especialmente dentro del Banco Mundial. Su principal aporte no radicó en haber creado la idea de autoconstrucción, sino en haberla sistematizado teóricamente, promovido activamente y proyectado a escala global. Fue a través de su trabajo que las experiencias, condiciones y estrategias aplicadas

en el Perú lograron visibilidad y reconocimiento en el debate internacional sobre vivienda y urbanización.

Sin embargo, hay una diferencia muy importante entre las ideas de los arquitectos peruanos y la propuesta de Turner. Mientras que los trabajos de le CNV y la CRAV se basaban en las ideas de lotes-y-servicios y construcción asistida técnicamente como recurso de ampliación y crecimiento de una unidad planeada “vivienda elemental”, Turner defendía la libertad total y autonomía de la construcción de la vivienda sin la participación de asistencia técnica. Irónicamente, su nombre ha quedado siempre asociado a las ideas de desarrollo social urbano a través de proyectos de lotes-y-servicios y auto construcción asistida. (Kahatt, 2015, p. 434)

Las barriadas se presentan en el Perú como un patrón de asentamiento urbano, como estrategia de las comunidades populares frente a la inestabilidad de sus fuentes de ingreso y por tanto una victoria frente al estado indiferente, asimismo se constituyen como la forma en que la comunidad y el estado atienden las demandas de habitación sin distraer recursos escasos, trasladándose los costos a los usuarios bajo el pretexto de otorgar libertad. Se trataría para Carlos Williams de modelos simultáneos, no excluyentes y que han llegado a un entendimiento de carácter explícito.

Frente a la inevitabilidad de la barriada como patrón de asentamiento urbano, Williams en su ponencia

de 1989 titulada: “Crisis y alternativas – patrones de asentamientos y Opciones de Expansión Urbana”, sugiere un urbanismo para la pobreza en que interactúan los sistemas del gobierno y los sistemas de comunidades produciendo la planificación urbana. Menciona dos formas probables de intervención: La provisión de servicios públicos a zonas que se ocupan con bajas densidades y el uso intensivo del espacio en las barriadas consolidadas.

A esta forma ilegal de ocupar el suelo de manera informal se le denomina comúnmente como: Barriadas, pero en Lima y principalmente en provincias se les denomina también como Asentamientos Humanos (AA. HH.). El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) los denomina Barrios Urbano Marginales (BUM) y estos se definen como un “núcleo urbano caracterizado por presentar altos niveles de pobreza monetaria y no monetaria y carecer, total o parcialmente, de servicios de infraestructura y servicios de equipamiento”. Las barriadas, en el marco de los estándares internacionales, también son reconocidas como Barrios Urbanos Vulnerables (BUV), conforme a la clasificación de “asentamientos precarios” establecida por ONU-Hábitat. Esta categorización se basa en la presencia de al menos una o varias de las siguientes condiciones: acceso limitado o deficiente a agua potable, carencias en infraestructura básica y servicios de saneamiento, baja calidad estructural de las viviendas, alta densidad de ocupación y tenencia informal o insegura del suelo.

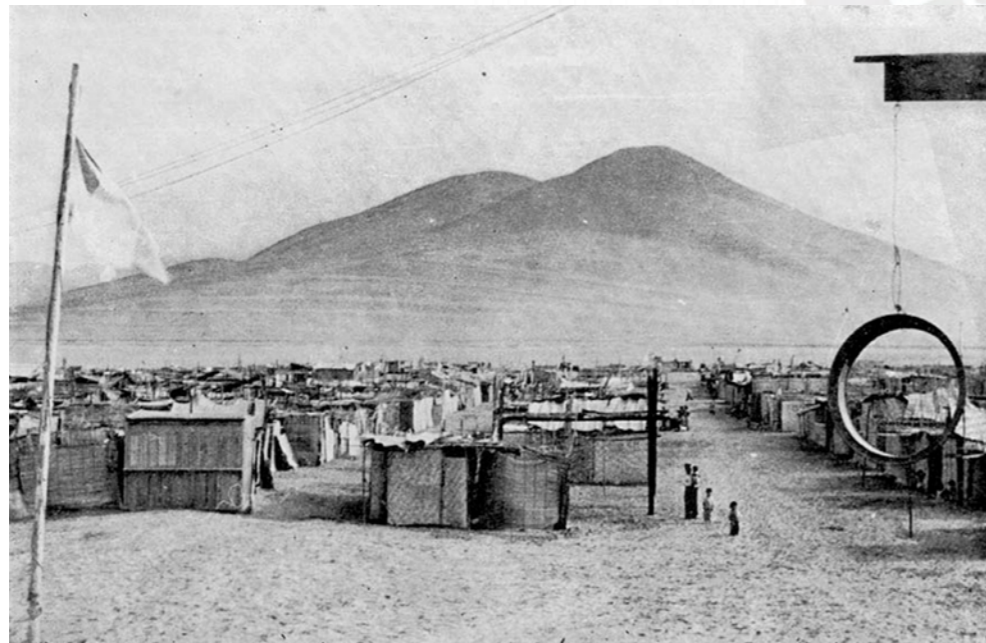


Figura 25
Vista de Barriada
Ciudad de Dios, Lima
1955.
Nota. Fotografía
extraída Barriadas en
Lima. Recuperada de
<http://caravanserai.org.uk>



Figura 26
Vista aérea de una
Barriada, Lima.
Nota. Fotografía
extraída Barriadas en
Lima. Recuperada de
<http://caravanserai.org.uk>

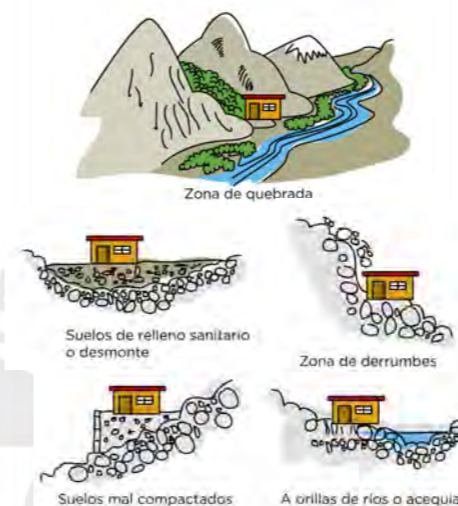
El crecimiento urbano de Lima ha estado fuertemente marcado por la expansión de las barriadas también conocidas como pueblos jóvenes o asentamientos humanos, cuyo origen se encuentra principalmente en los procesos migratorios ocurridos entre 1961 y 1972, y que posteriormente se intensificaron de manera sostenida. En 1961, estos asentamientos albergaban al 17% de la población metropolitana; sin embargo, para el censo de 2007, ya concentraban aproximadamente el 48% de los habitantes de la ciudad. Esta transformación demográfica refleja que cerca de la mitad de la población limeña reside en este tipo de urbanización informal, lo que equivale a más de cuatro millones de personas.

Para comprender este fenómeno, es necesario reconocer que el crecimiento de Lima en las últimas cinco décadas ha estado basado, en gran medida, en la ocupación informal del suelo como etapa inicial hacia su posterior urbanización. Ante la imposibilidad de controlar este proceso, el Estado adoptó una política de cesión de terrenos que, en el mejor de los casos, incorporaba ciertos elementos básicos de planificación urbana, como el trazado vial, los espacios públicos y algunos servicios mínimos. Esta modalidad fue definida por Gustavo Riofrío como “barriadas asistidas”, aludiendo a intervenciones estatales parciales dentro del desarrollo informal.

Esta política destinada a los más pobres, que consiste en “trazar” lo que se construiría en el futuro (habitar para luego habilitar), tuvo éxito mientras existió suelo disponible, con características hasta cierto punto aptas para urbanizar. Pero una vez que la ciudad agotó dichos espacios y se quedó sin tener donde crecer, la población optó por ubicarse en aquellos lugares residuales, los menos apropiados por poseer una topografía muy accidentada (quebradas) o con suelos de muy pobre resistencia (dunas). Esta situación dio como resultado que los barrios fundados en las dos últimas décadas se asentaron en los terrenos con las peores características para construir y ser dotados de servicios básicos. (Miyashiro, 2009, p. 22)

Al igual que Karl Popper describió al Estado como un mal necesario para evitar males mayores, las barriadas pueden entenderse bajo esa misma lógica: formas urbanas imperfectas de ocupación del suelo, sin embargo, representan una solución de emergencia a una exclusión más grave aún la negación total del acceso a la ciudad. Si bien es cierto las brechas de infraestructura y de servicios se empezaban a incrementar exponencialmente, pero al mismo tiempo, se sembraba la esperanza de tener todo lo necesario en un futuro cer-

cano o lejano, pero se empezaba con tener un pedazo de suelo. El migrante provinciano tiene instaurado en su cultura el arraigo a la tierra, y al resolver su necesidad habitacional en las barriadas no solo ejerce un acto de dignidad sino de pertenencia a la ciudad. Se instaura así un vínculo con el suelo urbano que constituye una forma de enraizamiento al desarraigo sufrido en sus lugares de origen.



Esta dinámica ha generado profundos problemas de segregación espacial en la ciudad, así como una alta exposición al riesgo de las poblaciones asentadas en zonas inapropiadas. Tal es el caso de los Asentamientos de la Margen Izquierda del Río Rímac (MIRR) y del cerro El Agustino, que representan ejemplos pa-

radigmáticos de la vulnerabilidad urbana en Lima. Por un lado, se trata de comunidades localizadas en áreas propensas a amenazas hidrológicas y geomorfológicas vinculadas al río Rímac, como procesos de erosión y socavamiento. Muchas de estas viviendas fueron construidas sobre antiguos botaderos de escombros y residuos, lo que agrava la inestabilidad del terreno. Además, el predominio de edificaciones autoconstruidas y de carácter precario incrementa significativamente el riesgo ante eventos sísmicos.

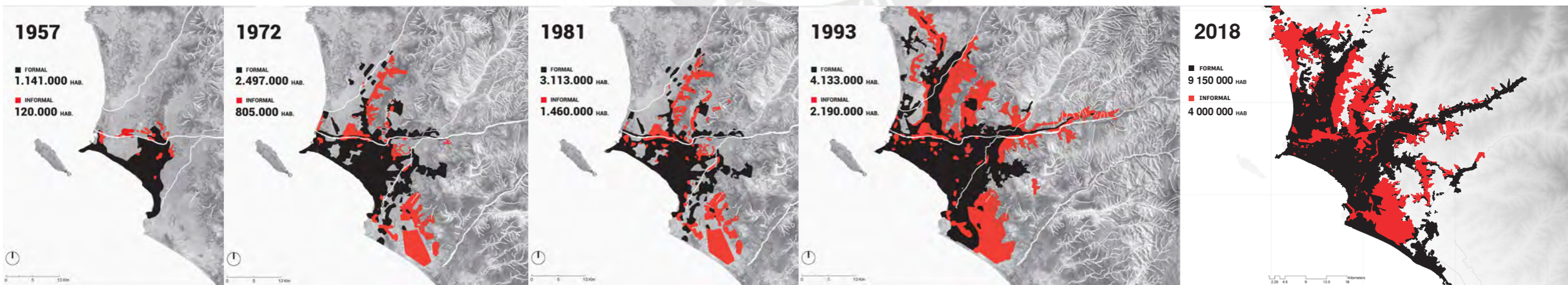
Por otro lado, existen sectores edificados sobre pendientes pronunciadas, expuestos a deslizamientos de rocas o colapsos de terreno, algunos incluso levantados sobre antiguas galerías mineras o canteras rellenas. Es frecuente también la ocupación informal mediante pequeños rellenos —o microrellenos— ejecutados con técnicas artesanales, como muros de contención construidos con pircas de piedra o sacos rellenos, lo que genera condiciones de gran inestabilidad estructural frente a los sismos. Estas zonas, marcadas por la precariedad, el déficit de equipamientos y una imagen socialmente estigmatizada, se caracterizan por su bajo valor del suelo, lo que atrae a sectores de la población con menores recursos que buscan alternativas habitacionales de bajo costo.

No es casual que, según CAPECO, alrededor del 80 % de las viviendas en Lima hayan sido construidas informalmente. A ello se suman las advertencias del Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), que señalan que un sismo de magnitud similar al de Méxi-

Figura 27 Factores de vulnerabilidad en las BUM. Nota. Elaboración propia con base en Puntos de riesgo. Recuperada de <https://rpp.pe>

Figura 28 Crecimiento Urbano de Lima (1957 – 2018). Nota. Esquemas de elaboración propia a partir de documentación diversa disponible sobre el crecimiento de Lima.

Crecimiento Urbano de Lima(1957 – 2018)



co en 2017 tendría efectos devastadores en la capital peruana. De ocurrir un terremoto de magnitud 8.8 en la costa central, se estima el colapso de más de 350 mil viviendas, generando una urgente necesidad de soluciones habitacionales para las familias damnificadas. Además, se proyectan entre 83 mil y 100 mil fallecidos, según variables como la hora del evento, la profundidad del epicentro y la capacidad de respuesta institucional (COEN, 2022; INDECI, 2023).

Esta problemática, extendida en toda la metrópoli limeña, demanda medidas urgentes y coordinadas. El primer paso consiste en identificar sistemáticamente los territorios más expuestos al riesgo sísmico, no solo en ciertos distritos, sino en toda la ciudad. Para ello, es clave utilizar los mapas de vulnerabilidad físico-habitacional ante sismos como base para un plan de acción integral que contemple prevención, preparación, respuesta y recuperación.

El siguiente paso requiere que el Estado implemente intervenciones articuladas entre diversas entidades públicas, para delimitar con precisión zonas seguras destinadas a vivienda, equipamiento urbano y espacio público. En estas áreas, debe iniciarse el proce-

so de saneamiento físico-legal de los predios, como fase previa a una densificación planificada que permita acoger a más familias, incluyendo aquellas reubicadas desde zonas de alto riesgo. Esta estrategia exige una activa participación estatal mediante la provisión de vivienda subsidiada para hogares de bajos ingresos, junto con servicios básicos, equipamiento y condiciones adecuadas de accesibilidad. Todo ello debe basarse en mapas de vulnerabilidad sísmica que, además de ser públicos, se integren en la gestión interinstitucional, evitando su marginación —como ocurrió en el distrito de Tambo de Mora, Chincha, afectado por el sismo de 2007— donde un mapa de riesgos existente no fue difundido ni considerado por las autoridades.

Es esencial recuperar experiencias como la impulsada por Desco en la elaboración participativa de mapas de vulnerabilidad sísmica en el Parque Metropolitano de Villa El Salvador y la Quebrada de Santa María en Villa María del Triunfo. En ambos casos, los pobladores participaron activamente en talleres apoyados en el Manual Básico para la Estimación del Riesgo, que incorporó tres componentes: vivienda (diseño, materiales y construcción), territorio (condiciones geológicas y geotécnicas), y organización social (mapeo participativo comunitario).

VULNERABILIDAD FÍSICO HABITACIONAL DE SANTA MARÍA

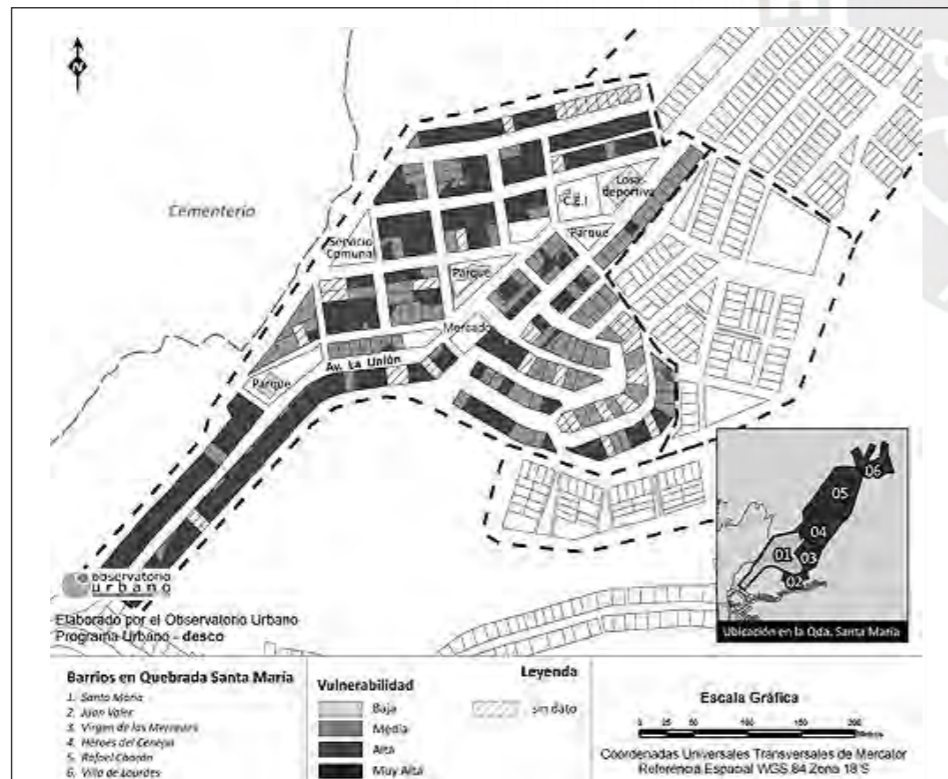


Figura 29
Vulnerabilidad Físico Habitacional de Santa María.
Nota. Imagen extraída de *Vulnerabilidad físico-habitacional: Tarea de todos y responsabilidad de alguien?* (Miyashiro, 2009).

EL TRÁFICO DE TIERRAS Y LAS BARRIADAS EN LA ACTUALIDAD.

En la actualidad la formación de las barriadas se encuentra ligadas al tráfico de tierras y a la delincuencia a través de bandas organizadas; según Rubén Vargas - ex viceministro de Orden Interno, “El 90% de invasiones en Lima y la costa norte ha sido dirigido por organizaciones criminales”. Se ha reportado mafias dedicadas al tráfico de tierras mueven de 15 a 20 millones anuales desde hace 10 años, en algunas de ellas se ha detectado la participación de alcaldes.

Estas organizaciones delictivas operan bajo la fachada de asociaciones de vivienda legalmente inscritas en los Registros Públicos, y muchas veces actúan en connivencia con funcionarios públicos para invadir o apropiarse de terrenos de propiedad pública o privada. Una vez ocupadas las zonas, proceden a construir algunas estructuras en material noble para dar apariencia de legalidad. A través de contactos dentro de los gobiernos locales, obtienen constancias que los identifican como poseedores antiguos, facilitando así procesos de formalización ilegítima. Posteriormente, atraen a personas en situación de necesidad habitacional, ofreciéndoles estos terrenos a precios accesibles, lo que facilita su comercialización informal. Este modus operandi ha sido documentado en investigaciones periódicas recientes, como se muestra en la siguiente cita.

Ahí empieza la extorsión. Presionan al comprador por otros pagos [de construcción o por servicios básicos] con el fin de abrumarlo y que se vaya. Si no lo logran, obtienen del municipio una constancia de posesión más antigua para un nuevo comprador del predio y desalojan al anterior... En suma, la banda busca que el comprador se mantenga endeudado siempre, por cualquier concepto, bajo amenazas de muerte. Si este no paga, la mafia va tras más clientes que sí lo puedan hacer. Es decir, un mismo terreno puede ser vendido en varias oportunidades y, a veces, los eventuales dueños no llegan a ocuparlo por las intimidaciones. Así, los terrenos invadidos generan fuertes ingresos para el hampa, aunque siempre luzcan vacíos, fantasmales. (Vera, 2018, párr. 3 y 4)

Estas nuevas barriadas ocupadas de manera ilegal se van generando de manera informal con maquinaria pesada, cortando cerros y abriendo trochas para que insinúen accesos y los lotes para vivienda; por

ejemplo estos “lotes” desprovistos de todos los servicios básicos, son ofrecidos por estas “asociaciones de vivienda” a los compradores en 36 cuotas mensuales de S/.300.00 soles en la zona de las laderas de los cerros del Zapallal, Puente de Piedra – Norte de Lima, tal como se documenta en un reportaje televisivo (Hidalgo, 2018). Lógicamente a esta inversión luego se le sumaran un enorme derroche de recursos como resultado de los costosos procedimientos de invasión, compra ilegal y las inseguridades propias de la ilegalidad.

Es evidente que muchas familias de bajos recursos económicos, impulsadas por la desesperación y el deseo legítimo de acceder a un pedazo de suelo, terminan adquiriendo lotes que carecen de las condiciones mínimas de habitabilidad. Lo hacen conforme a sus posibilidades económicas, con la esperanza de edificar progresivamente su vivienda a lo largo de los años, y de gestionar, con esfuerzo constante, la provisión de servicios básicos y vías de acceso. Sin embargo, este proceso suele estar marcado por múltiples riesgos: desde la estafa y la extorsión, hasta el robo, las amenazas y, en muchos casos, el peligro real de perder la vida.

De acuerdo con una nota publicada por El Comercio (2018), el jefe de la División de Investigación de Delitos de Alta Complejidad (Diviac) de la Policía Nacional del Perú señaló que los delitos vinculados a la usurpación de terrenos - como la extorsión y el sicariato - representan aproximadamente el 40 % de la delincuencia a nivel nacional. En la misma línea, el coordinador nacional de las fiscalías contra la criminalidad organizada, Jorge Chávez Cotrina, informó que un 40 % de las más de 100 mega operaciones ejecutadas por el gobierno hasta febrero de ese año estuvieron dirigidas contra mafias dedicadas fundamentalmente al tráfico de tierras.

A diferencia de las invasiones impulsadas por colectivos sociales en el pasado, la informalidad de hoy no obedece a una demanda autogestionada de vivienda, sino que está dominada por organizaciones criminales especializadas en el tráfico de tierras, muchas de las cuales actualmente operan con total impunidad. Según Reina de la Selva (2024), estas organizaciones criminales pueden generar dividendos ilícitos hasta de S/ 20 millones anuales, siendo el segundo delito más rentable del país, después del narcotráfico.

Estas mafias invaden terrenos públicos, comunales y zonas ecológicamente vulnerables —como

laderas inestables, quebradas o márgenes de ríos— con el fin de lotizarlos y venderlos fraudulentamente a familias en situación de pobreza. En Mangomarca, San Juan de Lurigancho, se han ocupado más de 400 hectáreas de áreas protegidas (La República, 2023). A nivel metropolitano, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) ha recuperado más de 2 millones de m² en apenas seis meses (Andina, 2023).

Estas organizaciones ilícitas operan con la complicidad de funcionarios públicos, entre ellos autoridades municipales, personal de COFOPRI, notarios y representantes de comunidades campesinas. En Chilca, por ejemplo, el propio alcalde denunció la venta ilegal de siete kilómetros de playa, operación que involucró a funcionarios estatales (RPP, 2023). También se han registrado casos en los que notarios validan ventas irregulares utilizando identidades falsas o documentos de personas fallecidas. Asimismo, se ha comprobado que algunos dirigentes comunales inscriben y transfieren tierras colectivas de manera fraudulenta, muchas veces en alianza con redes criminales (El Comercio, 2014; La República, 2023).

El impacto de este fenómeno no solo es urbano y ambiental, sino también violento. Según el Minis-

terio Público, al menos 36 personas han sido asesinadas en Lima en los últimos años debido a conflictos vinculados a este negocio ilícito, además de numerosos casos de amenazas y extorsiones (Ojo, 2024).

A diferencia de décadas anteriores, hoy en día las familias más vulnerables ya no acceden al suelo urbano mediante formas organizadas, sino a través de estas mafias, convirtiéndose en víctimas de estafas sistemáticas. Es común que un mismo lote sea vendido varias veces o que se exijan pagos por “cuotas de vigilancia”, “faenas” o “gestiones de formalización”, obligando a las familias a tomar posesión de sus lotes de manera precaria y sin acceso a servicios básicos, bajo amenaza de perder lo invertido.

Mientras el Estado no intervenga directamente en garantizar el acceso al suelo para los hogares más pobres, estas redes criminales seguirán creciendo y atrapando a más familias. Como advierte Julio Calderón:

“Debemos recordar que toda atención de la vivienda conjuga al Estado, el mercado y a la necesidad de la gente. Cuando el Estado y el mercado fallan, la necesidad aflora a través de las invasiones o el mercado ilegal de tierras” (Calderón, 2016, p. 162).

TIPO DE URBANIZACIÓN ORIGINAL DEL TERRITORIO (FORMAL O INFORMAL)

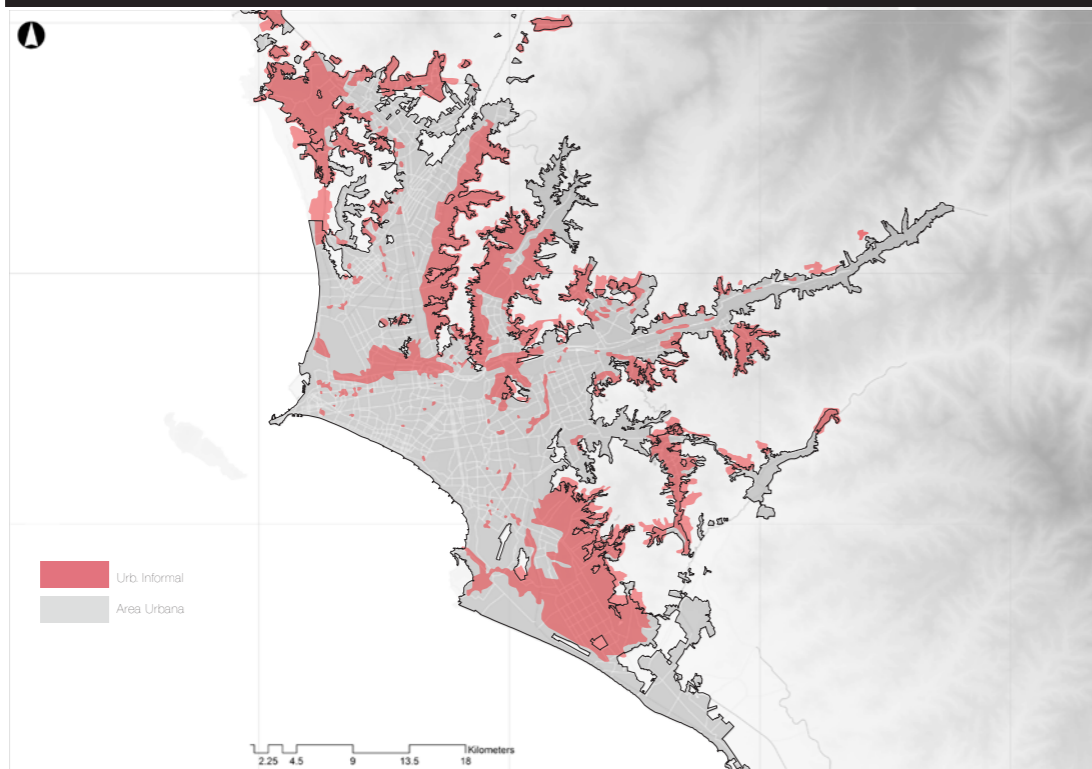


Figura 30

Tipo de Urbanización original del territorio (formal o informal).

Nota.

Elaboración propia con base en datos de Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035.

La Nueva Agenda Urbana de Hábitat III, tiene como uno de sus objetivos “Convertir a las ciudades y a los asentamientos humanos en lugares incluyentes, seguros, resilientes y sostenibles”. Para el año 2030, se pretende garantizar el acceso de todos a una vivienda adecuada, segura y asequible y a los servicios básicos, así como la modernización de los barrios pobres.

ONU-Hábitat (2016) señala:

Pues la vivienda determina la relación mutua entre un ser humano, su entorno físico y su espacio social. Esto involucra diferentes grados de exclusión o inclusión en términos de vida cívica y colectiva, lo cual, junto con las condiciones socioeconómicas, son la esencia de la dinámica urbana. El futuro sostenible de las ciudades y los beneficios de la urbanización, dependen fuertemente de la forma en que se aborde la vivienda en el futuro. (p. 43)

Es de suma relevancia considerar los criterios en el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español, ya que varios de ellos pueden ser aplicados y adaptados al contexto de la vivienda social.

A. Criterios de actuación sobre el entorno de la ciudad.

El planteamiento para la vivienda social debe responder a una lógica integradora entre lo edificado y su contexto, la vivienda social no debe replicar esquemas de ocupación por descarte (en los bordes o zonas de menor valor), sino formar parte de un modelo territorial inclusivo, ecológicamente responsable y cohesionado, cada intervención en vivienda social debe:

- Preservar los ecosistemas existentes, deben respetar e integrarse en el territorio pre existentes, conectar las diversas zonas protegidas, deben respetar el paisaje como son las lomas, cuencas hidrográficas y las riberas hidrológicas.
- Aprovechar lo existente, evitando urbanizar innecesariamente nuevas áreas. Esto es clave para frenar la expansión periférica que suele marginar a los sectores de menos recursos.
- Valorar el paisaje y los recursos naturales del entorno, una vivienda digna no puede hacerse en zonas de riesgo, degradadas, aisladas o contaminadas.

- Promover la integración social y urbana, evitando la segregación espacial, el entorno de la vivienda debe invitar al encuentro, la mezcla y la seguridad.

Se debe fortalecer la conectividad, garantizando acceso real a servicios básicos, transporte público y empleo. No se trata de solo construir casas, sino de insertar a las personas en una red urbana funcional.

B. Criterios de actuación en suelo urbano.

La cohesión social no debe ser entendida como una consecuencia automática del desarrollo urbano, sino un objetivo que debe ser planificado desde el inicio, y más aún cuando hablamos de vivienda social. Paradójicamente se han visto casos que los programas habitacionales separan a la población vulnerable a la periferia, lejos del tejido urbano, lejos de las oportunidades de trabajo, lejos del acceso a los equipamientos urbanos y sin redes sociales activas.

Por eso, los criterios de sostenibilidad exigen:

- Evitar la segregación espacial, distribuyendo la vivienda social en diferentes zonas de la ciudad, no en guetos aislados.
- Diseñar espacios públicos de encuentro, como parques, plazas y equipamientos comunitarios que faciliten el contacto y refuercen el sentido de pertenencia.
- Fomentar la mezcla social, combinando distintos tipos de vivienda y niveles socioeconómicos en un mismo entorno (Mezclar a la población de distintas edades, culturas, religiones, nacionalidades, oficios y profesiones).
- Incluir a los pobladores en el proceso de diseño y gestión del hábitat, reconociendo su capacidad organizativa y fortaleciendo su identidad colectiva.

Definitivamente, una vivienda social sostenible no solo debe ser accesible y bien ubicada, sino también capaz de construir comunidad, generar vínculos y ofrecer oportunidades para una vida urbana digna y compartida.

C. Criterios de actuación en tema de transporte:

Los criterios de actuación en suelo urbano planteados por el Libro Blanco de las Sostenibilidad son de suma importancia, para evitar repetir los errores de crecimiento desordenado. El suelo urbano es un recurso limitado y estratégico.

- Se debe definir una estructura y un modelo urbano más sostenible, ello implica complejizar los usos de suelo, de modo tal que exista diversidad de usos de suelo, mezclando usos y servicios, buscando un equilibrio entre actividad y residencia. El suelo no solo debe albergar vivienda, sino también equipamientos, áreas verdes, comercio y servicios. Así se garantiza calidad de vida y se evita que los barrios populares se conviertan en zonas de dormitorio sin oportunidades y las zonas netamente comerciales se conviertan en lugares inhóspitos y abandonados durante las noches.
- Se debe priorizar la actuación sobre el suelo ya urbanizado, es decir, intervenir donde ya hay infraestructura, servicios y conectividad. Esto permite consolidar la ciudad y no extenderla innecesariamente, evitando el aislamiento típico de los conjuntos de vivienda social mal ubicados.
- Se propone reciclar y reutilizar suelo infrutilizado, vacíos urbanos o espacios degradados, lo que ayuda a revitalizar sectores consolidados de la ciudad y mejora la equidad territorial. La vivienda social debe entenderse como una herramienta de regeneración urbana, no de expansión marginal.

En el caso de la vivienda social actuar con inteligencia sobre este, implica aprovechar lo ya existente, densificar con criterios de sostenibilidad y generar entornos mixtos e inclusivos.

D. Criterios de actuación en cuanto a recursos.

En el caso de la vivienda social, esto resulta fundamental: no se trata únicamente de construir con bajo costo, sino de hacerlo con responsabilidad ambiental y eficiencia a largo plazo. En el Perú, la mayoría de viviendas sociales se edifica con escasa o nula calidad térmica, sin una orientación climática adecuada, con instalaciones básicas que se deterioran rápidamente y sin criterios de eficiencia hídrica o energética. Estas deficiencias generan altos costos ocultos para las familias debido a malas decisiones de diseño y construcción: tarifas elevadas en servicios, redes sobrecargadas, espacios calurosos y mal ventilados, además de un deterioro prematuro de las edificaciones.

- Aprovechamiento de recursos naturales disponibles, como la ventilación cruzada, la iluminación natural, la generación de sombra y la captación de agua de lluvia, con el fin de optimizar el confort

ambiental sin depender de soluciones artificiales costosas.

- Disminución de la huella ecológica de los materiales constructivos, priorizando aquellos de procedencia local, baja energía incorporada, alta durabilidad y fácil mantenimiento.
- Incorporación de sistemas eficientes de agua y energía que reduzcan el consumo sin afectar el confort, lo que incluye minimizar pérdidas en redes, promover tipologías de bajo consumo hídrico, implementar sistemas de captación y filtrado de aguas pluviales, recuperar cauces naturales y emplear pavimentos permeables para facilitar la recarga de acuíferos.
- Promoción de una cultura de uso responsable, integrando activamente a las familias en la gestión de los recursos desde el diseño, fomentando así su compromiso con el cuidado ambiental y la sostenibilidad a largo plazo.

El enfoque verdaderamente sostenible en el hábitat popular no se mide solo por el costo por metro cuadrado, sino por la capacidad de cada proyecto para generar bienestar duradero sin comprometer recursos clave. Desde el diseño, se prioriza el uso racional de insumos, permitiendo que las familias accedan a condiciones de vida dignas, saludables y económicamente sostenibles en el tiempo.

Con respecto a la utilización final de la energía en el ámbito doméstico, transporte e industria tiene un fin de utilizar de manera adecuada porque “Un excesivo consumo de energía tiene un efecto negativo desde un punto de vista global, colapsando los recursos naturales y contribuyendo al cambio climático” (SMIS, 2010, p. 17)

E. Criterios de actuación en tema de transporte

El libro blanco de la sostenibilidad subraya que el transporte no puede ser un tema aislado del planeamiento urbano: es un componente estructural de la calidad de vida y de la equidad social, se deben reducir distancias asociando el lugar de la residencia con el empleo.

En el contexto peruano, esto es aún más crítico, ya que las familias de menores recursos destinan hasta 30% de su presupuesto mensual solo para movilizarse. Esto evidencia un problema estructural: la vivienda social en el Perú no puede ubicarse lejos de las centralidades urbanas y del empleo, obligando a los pobladores a recorrer grandes distancias y gastar más tiempo y dinero, muchas veces en sistemas informales, lentos y poco seguros.

Desde los criterios del Libro Blanco, la solución pasa por integrar vivienda y movilidad desde el diseño urbano, promoviendo:

- Ubicaciones conectadas al transporte público masivo y estructurado.
- Reducción de la dependencia del transporte motorizado, fomentando barrios caminables y con servicios cercanos.
- Infraestructura intermodal que permita a los sectores populares moverse con eficiencia y dignidad.

Así, el transporte no debe ser un “gasto asumido”, sino una herramienta de inclusión. La vivienda social bien planificada es aquella que acerca oportunidades, en lugar de expulsar a las familias a los márgenes de la ciudad.

Debemos ser conscientes además, que Emisiones del CO₂, atribuidas al sector de la energía y transporte, son principales responsables del efecto invernadero, “Es importante establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático a partir de la proyección de escenarios de mínima o nula emisividad de emisiones de CO₂ a la atmósfera” (SMIS, 2010, p. 21), así poder aumentar la calidad del aire porque la contaminación atmosférica constituye un problema medioambiental muy grave relacionado directamente con la salud, donde también una posible mejora es usar transportes que generen menor contaminación (a pie, bicicleta o transporte público).

F. Criterios de actuación en cuanto a residuos

En una ciudad sostenible no solo debe de gestionarse bien los residuos, sino producir menos desde su diseño. En caso de la vivienda social se debe tomar decisiones que reduzcan la generación de residuos durante la construcción, el uso y el mantenimiento de los hogares.

En el contexto peruano, la gestión de residuos es precaria o inexistente. Para ello, la planificación debe ir más allá del relleno sanitario e incluir los siguientes criterios:

- Reducir los residuos desde el diseño arquitectónico, evitando materiales descartables o de corta vida útil.
- Incorporar zonas para separación y reciclaje dentro del diseño urbano, incluso en conjuntos de vivienda de bajo costo.
- Educar desde el espacio, diseñando barrios que promuevan hábitos sostenibles (como composteras, puntos limpios, o sistemas de recolección diferenciada).

Es necesario entender que el manejo responsable de residuos no es añadido: es parte integral de un modelo de vivienda social que respete su entorno, reduzca impactos y promueva una cultura de sostenibilidad en la vida cotidiana de sus habitantes.

G. Criterios de actuación en temas de gobernanza

El tema de la gobernanza es especialmente importante, pues la sostenibilidad urbana se logra con una gobernanza eficaz, participativa y transparente, además históricamente en el caso de la vivienda social, los procesos han sido verticales, lentos y con escasa participación ciudadana. Por tanto, se deben aplicar criterios de buena gobernanza en vivienda social:

- Incluir a las y los pobladores desde las etapas iniciales mediante mecanismos efectivos de consulta, diseño participativo y control ciudadano del proceso urbano.
- Superar enfoques asistencialistas y clientelistas, reconociendo a las familias como actores activos y corresponsables, no solo como receptores pasivos de soluciones habitacionales.
- Promover una coordinación real entre los distintos niveles de gobierno, evitando duplicidades, conflictos de competencias y planes fragmentados entre el Estado, los municipios y las comunidades organizadas.
- Impulsar una formación ciudadana sólida, mediante materiales didácticos accesibles, talleres, cursos y espacios de diálogo sobre planificación urbana, así como la promoción de la educación y conciencia ambiental en todos los niveles.
- Asegurar continuidad institucional y normativa para que los proyectos de vivienda no dependan de coyunturas políticas breves ni de decisiones improvisadas.

Sin una gobernanza sólida, transparente y con participación activa de la sociedad civil, toda iniciativa de vivienda social corre el riesgo de ser frágil, inequitativa o insostenible en el tiempo. Gobernar bien también implica construir bien.

En esta articulación del hábitat, la participación ciudadana debe conjugarse con la coordinación efectiva entre los diferentes niveles de gobierno - ministerial, regional, provincial y local -, evitando la producción de proyectos restringidos por fronteras administrativas, disputas de competencia o fines electorales. Se debe priorizar una visión territorial articulada y de impacto real, guiada por lineamientos integrales como los aquí planteados.



Figura 31
Expansión de la ciudad en zonas vulnerables: Ladera de Flor de Amancaes - El Rímac, Lima.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

BARRIOS OBREROS (1930).

2.1.1

El primer antecedente de barrio obrero en el Perú se remonta a 1890, con la formación espontánea del Barrio Obrero de Vitarte, concebido para albergar a los trabajadores de la Fábrica Textil de Vitarte. Este conjunto incluía 16 manzanas de viviendas unifamiliares de un solo piso, todas homogéneas. Se complementaba con una capilla dedicada a Santa Rosa, una estación ferroviaria del tren central, un cine que posteriormente albergó la Universidad Popular Gonzales Prada, una comisaría y dos plazuelas. Su ubicación estratégica, cercana al río Rímac y a la Carretera Central, respondía a la necesidad de conexión con la fábrica. Sin embargo, hacia fines de los años noventa, la demolición de la fábrica y la construcción del centro comercial Plaza Vitarte deterioraron su calidad urbana. Este espacio es considerado el primer centro histórico de origen popular en Lima y cuna del movimiento sindical peruano.

Por otro lado, la intervención estatal en vivienda social comenzó formalmente en la década de 1930. Hasta entonces, la atención a la demanda habitacional popular estaba a cargo de la Beneficencia Pública, que promovió quintas de diseño racional inspiradas en el callejón espontáneo, pero concebidas como conjuntos planificados.

La necesidad de una política estructurada se evidenció en 1930, cuando Lima experimentó un proceso de industrialización con creciente concentración urbana. Esto dio lugar al surgimiento de una clase obrera necesitada de soluciones habitacionales frente a la tugurización e insalubridad. En respuesta, el gobierno de Óscar R. Benavides (1933–1939) impulsó una política activa de construcción de “barrios obreros” como alternativa. Estos conjuntos incorporaron conceptos innovadores para la época, como viviendas mínimas y áreas libres para integración social, jardines, campos deportivos y otros equipamientos.

Durante ese período se ejecutaron 36 proyectos de vivienda, de los cuales 27 fueron para obreros. El primero fue el Barrio Obrero del Frigorífico del Callao, iniciado en 1925 y entregado en 1936. Incluía 118 viviendas distribuidas en ocho manzanas, un cine para 400 personas, servicios médicos, botica, proveeduría,

carnicería, escuela para 300 niños, 8000 m² de áreas verdes y una piscina de 18 x 8 metros con duchas integradas.

Es de suma relevancia el aporte realizado por el Arq. Alfredo Dammert Muelle cuyos diseños se enmarcan en la tónica del Racionalismo Alemán, incorpora en sus proyectos de barrios obreros conceptos fundamentales como el área libre, vivienda mínima, el área mínima, el estilo mecanicista – despojando a las edificaciones de toda ornamentación denominado también estilo Buque, asimismo la racionalización de la circulación mediante corredores en segundo nivel y al descubierto. Dammert diseñó el Barrio Obrero N°1 en la Victoria – Lima (1937) con 61 viviendas en 2 manzanas (43 000 m²), “el proyecto que consistía en un conjunto de casas unifamiliares ordenadas a través de un campo deportivo, concepción totalmente nueva en ese momento” (Ledgard, 2015, p. 42).

De igual forma, se proyectó el Barrio Obrero N° 2 – Rímac (1937), compuesto por 44 viviendas unifamiliares de 3 a 5 dormitorios, junto con campos deportivos y un comedor popular. Al año siguiente se ejecutó el Barrio Obrero N° 3 – Rímac (1938), que albergaba 254 unidades habitacionales de 2 a 5 habitaciones, destinadas a una población de 1917 personas. En 1939, se construyó el Barrio Obrero N° 4 – Rímac, con 324 viviendas de 2 a 4 habitaciones, con capacidad para 2691 habitantes. Finalmente, el Barrio Obrero N° 5 fue concebido como refugio para damnificados del terremoto que sacudió Lima en 1940, a través de 146 viviendas agrupadas en 24 barracas de madera.

El acceso a estas viviendas se realizaba mediante sorteo, dirigido exclusivamente a hombres casados con empleo estable, al menos dos hijos y sin antecedentes penales. Una vez adjudicadas, las viviendas estaban sujetas a inspecciones periódicas del Ministerio de Salud, para verificar el cumplimiento de condiciones mínimas de salubridad. La financiación de estos proyectos fue posible gracias a la Junta de Pro Desocupados de Lima, que destinó el 20.2 % de sus fondos entre 1931 y 1939 para su ejecución.

EL ESTADO Y LA VIVIENDA (1939-2019)

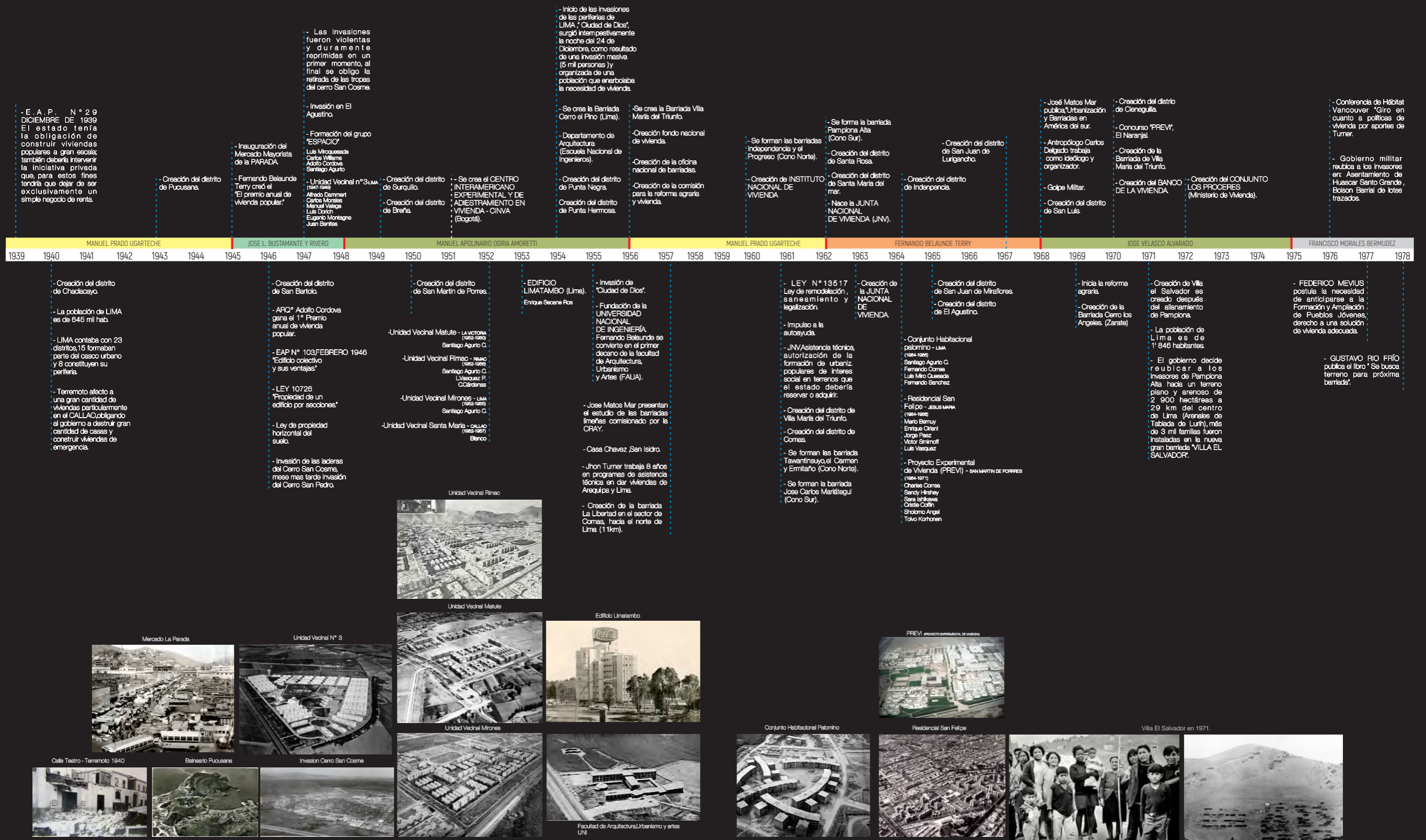


Figura 32

EL ESTADO Y LA VIVIENDA (1939-2019)

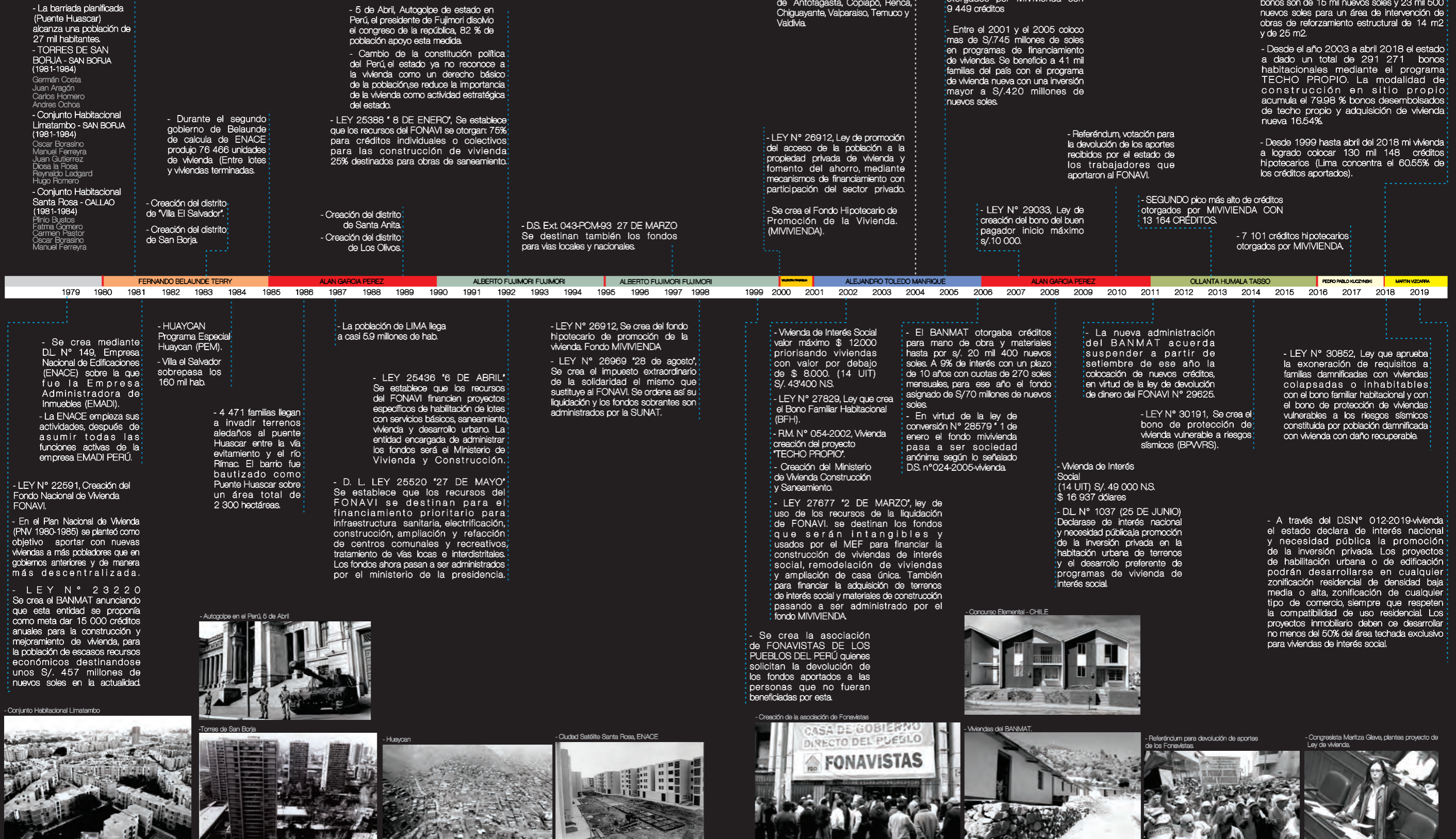


Figura 33

53 El estado y la vivienda en el Perú, segunda parte (1939 - 2019).

Nota. Línea de tiempo de elaboración propia a partir de documentación diversa disponible sobre la vivienda en el Perú.



S-C Sala - Comedor
 K Cocina
 S Ss.Hh.
 D Dormitorio
 P Patio



Figura 34
 Barrio Obrero N°1 La Victoria.
 Nota. Fotografía extraída de *El Arquitecto Peruano*, N.º 26 (1939). Planos elaborados por el autor a partir de documentos diversos sobre los Barrios Obreros.

La creación de esta institución es el resultado de una serie de acontecimientos académicos, políticos, económicos y sociales que se dieron en el Perú en la década de los 40s. El gestor fue el Arquitecto – Diputado Fernando Belaunde Terry, quien es el articulador académico y político en favor de la Modernización del Urbanismo en el Perú, a esos años se le denomina época de oro de la vivienda social en el Perú. Belaunde estudio en la Universidad de Texas, desde su etapa estaba universitaria se había identificado con el tema de vivienda social a partir de los trabajos de visita y estudios en distintos barrios pobres mexicanos, de importante influencia para encarar posteriormente grandes problemas sociales en el Perú.

Ya de regreso en el Perú, Fernando Belaunde fundó y asumió la dirección de la revista *El Arquitecto Peruano*, la cual tuvo una circulación constante entre los años 1937 y 1966. A través de esta publicación, se promovió activamente la difusión de la arquitectura nacional, se incentivó el desarrollo de la incipiente industria de la construcción y se fortaleció la cohesión gremial entre los arquitectos. Asimismo, la revista se constituyó en una plataforma de reflexión y debate al incluir artículos de gran relevancia sobre vivienda y

urbanismo. “Para ella, el estado tenía la obligación de construir viviendas populares gran escala; también debería intervenir la iniciativa privada que, para esos efectos tendría que dejar de ser exclusivamente un simple negocio de renta”. Asimismo, desde promovió la creación de la Corporación Nacional de la Vivienda (CNV – 1946), La Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU – 1946) y la Oficina del Plan Regulador de Lima (1946).

Asimismo, Belaunde establece contactos muy importantes de arquitectos del CIAM, como Paul Wiener y Richard Neutra quienes por intermedio de él, visitan el Perú e imparten charlas académicas de importante contribución para el progreso de la arquitectura en el Perú, Neutra por su parte da opiniones muy favorables al Plan Nacional de Vivienda basado en las unidades vecinales, de gran influencia de los idearios del CIAM y una serie de puntos clave recomendados para el planteamiento e implementación de los “neighborhood units” – propuesta teórica desarrollada por Walter Gropius y Martin Wagner en los talleres de Urbanismo de la escuela de Harvard (1943), bajo el nombre de “Programa de Reconstrucción de ciudades” bajo la coyuntura de la Segunda

Esquema general de Ubicación – Unidades Vecinales.

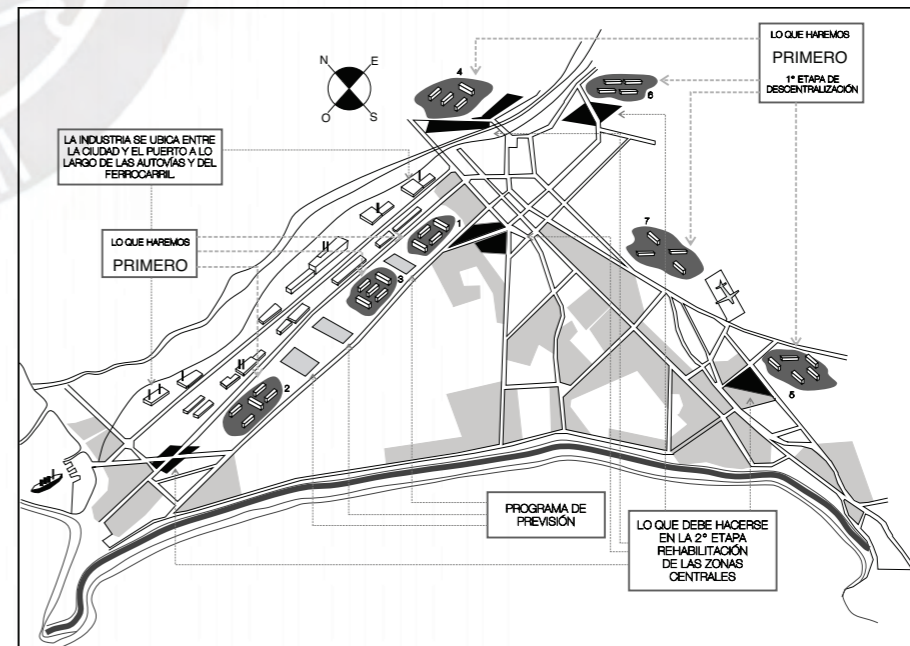


Figura 35
 Esquema general de Ubicación – Unidades Vecinales.
 Nota. Elaboración propia con base en el esquema presentado en *El Arquitecto Peruano*, N.º 98 (1945).

Guerra Mundial, donde se pretendía la Renovación Urbana de los barrios degradados de las ciudades americanas que al final de la guerra tenían que dar vivienda, trabajo y servicios a los veteranos de guerra y a su vez enfrentar el crecimiento demográfico. Este modelo fue el ejemplo base de “Barrio – Unidad”.

A lo largo de 1944 y 1945 el equipo de arquitectos liderados por Belaunde aglutino, adapto, transformo y coágulo las ideas de los garden cities británicos, los neighborhood units norteamericanos, los Siedlungen alemanes, los new towns ingleses y la experiencia de los barrios obreros de Lima, convirtiéndolos en el principio de la Unidad Vecinal en el Perú. Ya hacia finales del año, en noviembre de 1944, se podía leer en El Arquitecto Peruano una nota del Instituto de Urbanismo “corrigiendo” los defectos de una propuesta de vivienda obrera para Lima, que no tenía en cuenta el funcionamiento el concepto de unidad vecinal. Con esta nota podemos deducir que el plan de Vivienda había tomado cuerpo y estaba cerca de ser presentado en sociedad en la campaña política del arquitecto Belaunde. (Kahatt, 2015, p. 102)

Una vez que asumió la presidencia Bustamante y Rivero en 1945, y teniendo a Fernando Belaunde elegido como diputado, ambos por el Frente Democrático Nacional (FDN), se presenta al congreso: los proyectos y construcción de las unidades vecinales; la ley N° 10359 que crea la Corporación Nacional de la Vivienda – oficina nacional encargada del diseño, construcción y manejo de vivienda para la mano de obra; la Ley N° 10723 que crea la ONPU – con la función de planificar el crecimiento urbano de las ciudades y la ley N° 10726 que dispone que las secciones de una edificación vertical pueden pertenecer a distintos propietarios, facilitándose así el desarrollo inmobiliario de varios pisos para alquiler o venta; se genera así el Marco Político – Legal, financiero y administrativo para implementar el Plan de Vivienda.

El Plan tenía como objetivo dar vivienda digna a los trabajadores de la emergente industria nacional, localizada principalmente a lo largo de las vías del tren de Lima – Callao y la Periferie de Lima. Planteando como solución a la vivienda turgurizada de las manzanas del centro

histórico, el plan proponía Reubicar estas poblaciones progresivamente en nuevos barrios hasta ofrecer a todos los trabajadores Vivienda en óptimas condiciones de higiene y confort y servicios complementarios en lugares cercanos a sus centros de trabajo en las zonas industriales, como se apuntaba en la presentación del proyecto.

(Kahatt, 2015, p. 101)

La lógica era primero construir siete unidades vecinales de mil viviendas en distintas zonas de la ciudad, para realojar a las familias de los tugurios y luego reconstruir las manzanas degradadas en el centro de Lima, constituyéndose así las unidades vecinales los “medios” para la reconstrucción moderna de la ciudad.

La Unidad Vecinal N°3 (UV3), es la primera Unidad Vecinal que se construye en el mundo de forma integral (1945 – 1949), es el primer paradigma urbanístico mundial, diseñado y construido por técnicos peruanos, se le asignó el N° 3, pero sin embargo fue la primera propiedad en ser expropiada y por tanto en ser construida, la expropiación para las demás unidades vecinales tardaría más años. Este modelo fue creado originalmente en Estados Unidos en 1928, Radburn – New Jersey que quedó inconcluso por la gran depresión norteamericana de 1929. La UV3 adelantó a sus pares británicos de las New Towns – Stevenage, que según el Plan de la Gran Londres se inaugurarían 2 New Towns en 1951. En 1947, durante el Congreso Panamericano de Arquitectos celebrado ese año, los delegados presentaron a representantes de diversos países del continente americano las obras que se encontraban en plena fase de ejecución, generando una profunda admiración entre los asistentes. A raíz de este impacto, el modelo fue replicado en otras naciones; un ejemplo notable de ello es la edificación de la Unidad Vecinal Diego Portales en Chile, llevada a cabo una década después.

La Unidad Vecinal N.º 3 (UV3) fue diseñada para albergar a familias de clase trabajadora, especialmente obrera, debido a su cercanía con zonas industriales próximas a la avenida Argentina. Su planificación urbanística concentró equipamientos comunales —mercado, escuelas, cine-teatro, centro de salud, parroquia, etc.— en el núcleo central, rodeado por 26 bloques residenciales. Este modelo urbano promovió una separación clara entre el tránsito peatonal y vehicular, este último confinado a la periferia del conjunto,

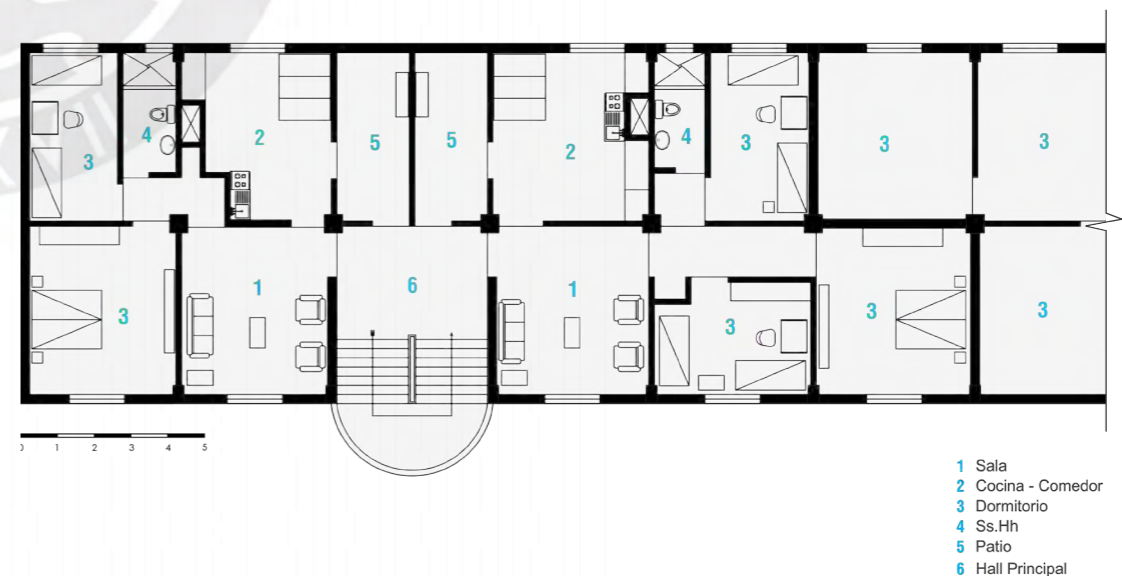
favoreciendo una comunidad autosuficiente con infraestructura integral. Se adoptó una densidad media, con bloques de cuatro niveles que albergaban 1,112 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios (78 m², 92 m² y 127 m² respectivamente), en un terreno de 30 hectáreas, de las cuales el 88 % se destinó a espacios libres para una población estimada de 6,000 personas.

Según el artículo N.º 157 de la Corporación Nacional de la Vivienda, en proyectos con más de 200 viviendas se exige incorporar servicios complementarios para conformar comunidades integrales (Congreso de la República del Perú, 1946).

Posteriormente, se encargó al arquitecto Santiago Agurto la ejecución de nuevas unidades vecinales: Mirones (1955), Angamos, Miraflores, Matute (La Victoria) y Rímac, destinadas a sectores de clase media. Esta estrategia iniciada durante el gobierno de Bustamante y Rivero y continuada bajo el régimen de Odría (1948–1956) fue clave para proyectos urbanos de gran escala posteriores, como la Residencial San Felipe en Jesús María —diseñada para clases medias altas— y las ciudades satélites de Santa Rosa y Ventanilla, que replicaron los principios de las unidades vecinales.



Unidad Vecinal N° 3



1 Sala
2 Cocina - Comedor
3 Dormitorio
4 Ss.Hh
5 Patio
6 Hall Principal

Figura 36
Esquemas de la Unidad Vecinal N°3.
Nota. Fotografía extraída de *Unidad Vecinal Número 3*. Recuperada de <https://entornoalpatio.wordpress.com/2013/05/22/unidad-vecinal-numero-3/>

Figura 37
Planta típica Vivienda Tipo 1 – Unidad Vecinal N°3.
Nota. Elaboración propia con base a los planos presentados en *El Arquitecto Peruano*, N.º 146 (1949).

Figura 38

Vista aérea de la Unidad Vecinal del Rímac.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



BANCO DE LA VIVIENDA DEL PERÚ (1962).

2.1.3

El Instituto de Vivienda, creado por decreto ley N° 4220, impulsó por primera vez en el Perú una política de vivienda de mediano plazo mediante el Plan de Vivienda 1962-1971. Este plan, con una orientación liberal, asignó un rol protagónico al capital privado como vía para enfrentar el déficit habitacional. El Estado dirigió sus subsidios hacia la clase media, utilizando el sistema mutual de crédito hipotecario, una estrategia que había funcionado previamente en los Estados Unidos y que fue implementada legalmente en el Perú durante el gobierno de Prado en 1958. (Calderón, 2015, p. 191).

Esta política tuvo el respaldo de la Agencia Interamericana de Desarrollo (AID) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Esta política a la luz de sus resultados, la investigación social la calificó de “Dos Caras” como lo describió el sociólogo Riofrío, años más tarde, porque se estructuró de tal forma que benefició a los promotores inmobiliarios, las clases media y altas, pero en su retórica nunca dejó de lado a los sectores populares quienes “fueron su prioridad”. El estado en el afán de apoyar la oferta inmobiliaria formal, concedió a las empresas urbanizadoras exoneraciones del orden de 50% de los impuestos sobre la renta, así como exenciones, durante 10 años, sobre los honorarios de construcción y licencias para quienes edificaran viviendas de bajo costo.

En este contexto, el 21 de noviembre de 1962, se promulgó el Decreto Ley N.° 14241, mediante el cual el Gobierno de la Junta Militar (1962–1963) estableció la necesidad de abordar de manera integral y sostenida la problemática del déficit habitacional en el país. Para ello, se planteó la construcción masiva de viviendas de bajo costo como solución prioritaria, en concordancia con el plan de promoción y organización económica delineado por dicho régimen. Con el objetivo de viabilizar esta estrategia, se creó el Banco de la Vivienda del Perú, concebido como un organismo financiero que permitiera canalizar recursos tanto estatales como del ahorro e inversión privada, fortaleciendo así la acción pública en el sector. Se asignó al nuevo banco un capital social inicial de S/. 500 millones de soles. Cabe señalar que, hasta el año 1957, el país contaba únicamente con el Banco Central Hipotecario como institución pública facultada para otorgar créditos hipotecarios individuales destinados a la adquisición de viviendas por parte de particulares.

El propósito fundamental consistía en fomentar la inversión de capitales tanto públicos como privados, nacionales y extranjeros, orientados al financiamiento de viviendas a nivel nacional. En esa línea, el Banco de la Vivienda del Perú fue facultado para otorgar toda clase de créditos destinados a facilitar el acceso a una vivienda propia para quienes no la poseían. Asimismo, tenía la atribución de promover y constituir Cajas de Ahorro y Préstamo para Vivienda, así como Asociaciones Mutuales de Crédito con la misma finalidad. También podía conceder préstamos a entidades estatales dedicadas exclusivamente al fomento de la vivienda popular, siempre que estos recursos provengan de fondos específicamente asignados para ese objetivo.

Entre sus funciones complementarias se incluía la asesoría técnica a dichas instituciones, la concesión de créditos hipotecarios u otros con garantías equivalentes para la edificación, adquisición o mejoramiento de viviendas, así como para el desarrollo de urbanizaciones. De igual modo, el banco podía otorgar fianzas que facilitarían directamente la creación de urbanizaciones o lotizaciones de carácter popular, así como la construcción de viviendas de bajo costo. Cabe destacar que el Banco de la Vivienda fue exonerado de todo tipo de impuesto, tributo o tasa, sean de índole fiscal, regional o municipal, incluyendo los gravámenes sobre utilidades, rentas de capital o ingresos derivados de préstamos y emisiones de bonos. Finalmente, la normativa permitía la apertura de sucursales en todo el territorio nacional, habilitándolo para desarrollar actividades descentralizadas orientadas a la promoción habitacional en todo el país.

La constitución del Banco de Vivienda del Perú como persona jurídica, tal como lo describía el Artículo N°15 se efectuaba dando cumplimiento a todas las obligaciones asumidas en el convenio celebrado entre el Gobierno y el Development Loan Fund de Washington D.C. del 27 de julio de 1961, con el objeto de obtener derecho a utilizar el íntegro del crédito concedido por dicha institución.

De este modo, la política de vivienda en el Perú se proyecta a nivel nacional, promoviendo una cobertura territorial más amplia. El Estado fomenta la participación del sector privado, impulsa la creación de cooperativas y asociaciones mutuales de crédito orientadas a la vivienda, y otorga beneficios fiscales como mecanismo para facilitar la capitalización de inversiones destinadas a la producción habitacional.

Figura 39

Vista aérea de la Residencial San Felipe – Primera etapa.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



En febrero de 1963, mediante la Ley N.º 14936, se constituyó la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), organismo estatal que integró las funciones de la Corporación Nacional de la Vivienda (creada en 1946) y del Instituto de Vivienda (establecido en 1962). Esta nueva entidad fue dotada de autonomía económica y administrativa, a fin de desarrollar actividades de investigación, planificación y ejecución de programas habitacionales orientados al interés social, en concordancia con los lineamientos de la política estatal de vivienda. Se concibió como una institución de carácter permanente, con sede central en Lima y facultada para establecer delegaciones regionales o locales en otras zonas del país. Entre sus atribuciones se incluyó también el fomento de la autoconstrucción y la implementación de lo dispuesto en la Ley N.º 13517, así como la promoción de las Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS).

El artículo 3.º de la referida ley establece que la Junta tendría diversas atribuciones fundamentales en materia habitacional. Entre ellas, se contempla la investigación del problema de la vivienda, orientada a identificar soluciones óptimas en aspectos como el desarrollo urbano, el uso de materiales y sistemas constructivos, la estandarización normativa, la capacitación técnica, el financiamiento, la gestión administrativa, el marco legal y el componente de intervención social en proyectos de bajo costo. Asimismo, se le asigna la responsabilidad de elaborar un plan general de vivienda de interés social y presentarlo al Poder Ejecutivo para su aprobación. La Junta también estaría facultada para establecer directrices aplicables a las viviendas tanto urbanas como rurales, administrar los recursos públicos destinados a enfrentar el déficit habitacional, y gestionar créditos provenientes de fuentes nacionales e internacionales. Además, debía fomentar la constitución de cooperativas y otras formas organizativas orientadas a la producción de vivienda; brindar apoyo técnico, económico y social a familias interesadas en la autoconstrucción que carecieran de medios suficientes; y promover la participación de empresas privadas en programas de vivienda social. Entre sus funciones adicionales se incluía la remodelación, saneamiento, regularización legal y erradicación de asentamientos precarios, así como el impulso a urbanizaciones populares y la emisión de bonos u otros instrumentos de crédito para financiar estos procesos.

El Plan Nacional de Vivienda 1961–1972, formulado por el Estado peruano, proponía una intervención de gran escala que requería un esfuerzo articulado entre el aparato público y la participación comunal, aunque su implementación resultaba altamente compleja. El objetivo era construir 800 mil viviendas nuevas y rehabilitar otras 340 mil ubicadas en barriadas y tugurios. Para lograrlo, se estimaba necesaria una inversión total de 797 millones de dólares. Dentro del esquema propuesto, se contemplaba un aporte comunal de 45 dólares por lote en zonas de barriadas destinado a financiar la provisión de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. Este monto representaba aproximadamente el 59 % del ingreso anual promedio de los habitantes de estas zonas, calculados en 413 mil personas, lo que habría significado una inversión de 20 millones de dólares en conjunto. Sin embargo, tanto por limitaciones de carácter político como por evidentes restricciones económicas —ya que ni el Estado ni la población contaban con los recursos requeridos—, el plan fue desestimado apenas dos años después, coincidiendo con el inicio del primer gobierno de Fernando Belaunde Terry (1963–1968).

En 1972, Manuel Valega lamentaba que durante el gobierno del arquitecto Belaunde se abandonaran los avances logrados en la concepción evolutiva del problema habitacional. A pesar de su experiencia previa en vivienda desde 1946, Belaunde —según Valega— no acogió las nuevas ideas y retornó a enfoques tradicionales centrados en construir casas y venderlas, interrumpiendo así el proceso innovador que se venía desarrollando (Calderón, 1990, p. 37).

El arquitecto Fernando Belaunde siempre tuvo una posición de rechazo a la barriada, sentada en su condición de docente universitario y debido a su formación como urbanista moderno, en 1955 tras la caída del gobierno de Bustamante y Rivero fijó su posición en cuanto a la barriada a través de la revista el Arquitecto Peruano, afirmando que: “Lima está actualmente rodeada de tales zonas malsanas en que la gente se instala precariamente careciendo de agua, desagüe y luz, ocupando ilegalmente terrenos del estado, de los municipios o de particulares, lo que constituye un obstáculo a la expansión urbana dentro de las normas que establecen las leyes y los reglamentos, a la par que

es un abuso que hace tabla rasa del derecho de la propiedad”. Contraria era la posición por aquel entonces de su detractor Pedro Beltrán, un exitoso empresario, sentaba una posición bajo un pensamiento liberal pragmático en la que sostenía: que no era el estado a quien correspondía solucionar el problema de la vivienda, debiendo ser la iniciativa privada quien debería dar la solución, y en el caso de los sectores de menores recursos se debería promover la entrega de lotes sobre los cuales deberían edificar.

Tal como señala Calderón (2016), el rechazo de Fernando Belaunde a la barriada estuvo acompañado por la afirmación de una visión urbana orientada al crecimiento planificado, la defensa de la propiedad privada, el impulso de la industria de la construcción y la implementación de una política pública basada en la producción estatal de vivienda formal (p. 169).

En este marco, y con una perspectiva más académica que social, Belaunde asumió que el problema habitacional excedía la capacidad resolutoria del Estado. No obstante, optó por reforzar la presencia pública en el sector, orientando a la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) hacia la construcción formal de viviendas. Durante su gobierno se edificaron 7,899 unidades habitacionales destinadas a sectores medios y medios

bajos, con una inversión total de 2,646 millones de soles. De este monto, el 91 % fue destinado a programas dirigidos a la clase media, mientras que apenas un 9 % se orientó hacia poblaciones de menores ingresos. En coherencia con esta política, se dio prioridad a la construcción de la segunda etapa de las unidades vecinales de Mirones, Matute y Rímac, así como a importantes conjuntos residenciales como San Felipe, Palomino y Santa Cruz, entre otros.

Así, el único organismo encargado del problema nacional de vivienda se concentró en finalizar el trabajo de las unidades vecinales (inconclusas del periodo 1948 – 1956) y a proyectar nueva vivienda colectiva para la clase media y trabajadora en forma de unidades vecinales, de acuerdo con los arquitectos que trabajan en vivienda en esos años, esa decisión significó un retroceso total y se volvió a la fórmula inicial de los años cuarenta. (Kahatt, 2015, p. 420)

Durante esos años, la edificación impulsada por la Junta Nacional de la Vivienda no habría sido posible sin la influencia del enfoque académico de Belaunde. Su oposición a respaldar la autoconstrucción en las barriadas generó una implementación lenta de

El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) fue creado en 1979, hacia el final del gobierno militar encabezado por el presidente Francisco Morales Bermúdez. Mediante el Decreto Ley N.º 22591, se estableció el FONAVI como un mecanismo adscrito al Banco de la Vivienda del Perú, con el propósito de atender, de manera progresiva, las necesidades habitacionales de los trabajadores, en función de sus niveles de ingreso y del contexto de desarrollo económico y social del país. Este fondo se constituyó a partir de diversos recursos financieros, entre los que destacan los aportes obligatorios de empleadores y trabajadores, contribuciones voluntarias de trabajadores independientes, aportes estatales obligatorios, ingresos provenientes de la venta o alquiler de inmuebles, y rendimientos obtenidos por intereses de depósitos y créditos otorgados, entre otros. La administración de estos recursos fue encargada al Fondo Nacional de Vivienda y Bienestar Social. Asimismo, el inciso A del artículo 2.º establecía que los fondos recaudados serían destinados a la construcción de viviendas destinadas al alquiler o venta para los trabajadores aportantes, así como al otorgamiento de créditos habitacionales dirigidos a quienes contribuyeran al fondo.

El FONAVI obtenía sus recursos financieros principalmente a través de una contribución obligatoria impuesta tanto a empleadores como a trabajadores. A estos últimos se les descontaba un 1 % de su remuneración mensual en la planilla, mientras que las empresas empleadoras actuaban como agentes de retención, debiendo depositar dicho monto, junto con su propio aporte equivalente, en la cuenta del FONAVI administrada por el Banco de la Vivienda del Perú. Asimismo, las empresas constructoras que desarrollaban proyectos habitacionales financiados por el FONAVI estaban obligadas a efectuar aportes al fondo. En paralelo, el Estado debía destinar al FONAVI el 20 % del total de contribuciones anuales realizadas por trabajadores y empleadores, monto que se incluía en el Presupuesto General de la República. Además, se contemplaba la posibilidad de que los trabajadores independientes realizaran aportes voluntarios equivalentes al 5 % de su ingreso mensual.

En el segundo gobierno del arquitecto Belaunde, los fondos del FONAVI se destinaron para el desarrollo de viviendas para la clase media y de conjuntos habitacionales en

las ciudades de Lima, Arequipa y Piura principalmente. Entre los proyectos más destacados en Lima se encuentran las Torres de San Borja 2405 viviendas, Precursores en Surco con 931 viviendas, Marbella con 300 viviendas, Torres de Limatambo con 2316 viviendas, Pachacámac con 7069 unidades (3116 núcleos básicos + 3953 lotes con servicios), la Ciudad Satélite de Santa Rosa con 4056 viviendas, y el proyecto Carlos Cueto Fernandini con 1091 viviendas. Se desarrolló un plan de viviendas para Lima y otras 36 ciudades. Se estima que el 56% de las viviendas construidas durante este periodo fueron en Lima y el 44% en provincias (Orrego, 2010).

Gracias a la implementación del FONAVI, miles de familias en todo el país lograron acceder a una vivienda, en la mayoría de casos mediante mecanismos de sorteo. No obstante, esta dinámica se modificó durante el gobierno de Alberto Fujimori. Para el año 1992, con la promulgación de una nueva Constitución Política, el Estado dejó de reconocer expresamente la vivienda como un derecho fundamental de la población, lo que conllevó una progresiva disminución del rol estratégico de la vivienda en las políticas públicas y en la agenda estatal.

Así se promulgan leyes que van variando poco a poco el destino de los fondos. Es así que a través de la Ley N.º 25388 de Presupuesto del 8 de enero de 1992, se establece que los recursos del FONAVI se otorguen de la siguiente manera: 75% créditos individuales o colectivos destinados a la construcción de viviendas y 25% destinado a obras de saneamiento.

Luego a través del Decreto Ley N.º 25436 del 16 de abril de 1992, se destina que los fondos deben financiar proyectos específicos de habilitación de lotes con servicios básicos, saneamiento, vivienda y desarrollo urbano y además se establecía que la entidad encargada de administrar los fondos era el Ministerio de Vivienda y Construcción.

A menos de cinco meses de promulgada la primera ley modificatoria, el Decreto Ley N.º 25520, emitido el 27 de mayo de 1992, dispuso un redireccionamiento de los recursos del FONAVI, priorizando su uso en el financiamiento de obras de infraestructura



Figura 40
Vista aérea de la Residencial San Felipe – Segunda etapa
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

sanitaria, electrificación, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de centros comunales y recreativos, así como en el tratamiento de vías locales e interdistritales, entre otras intervenciones. Además, esta norma estableció que la administración de los fondos quedaría a cargo del Ministerio de la Presidencia. Posteriormente, mediante el Decreto Supremo Extraordinario N.º 043-PCM-93, del 27 de marzo de 1997, se amplió el destino de los recursos para incluir también el financiamiento de obras viales tanto a nivel local como nacional.

Con ello, se desactiva la intervención estatal directa en vivienda y se priorizan proyectos de infraestructura. En consecuencia, la Ley N.º 26969, del 28 de agosto de 1998, creó el Impuesto Extraordinario de Solidaridad en reemplazo del aporte al FONAVI, ordenando su liquidación y dejando la administración de los fondos restantes en manos de la SUNAT.

Durante el gobierno de Alejandro Toledo, se promulgó la Ley N.º 27677, el 2 de marzo de 2002, que declaró intangibles los recursos provenientes de la liquidación del FONAVI. Estos serían gestionados exclusivamente por el MEF y destinados al financiamiento de programas de vivienda social, incluyendo construcción, remodelación, ampliación, adquisición de terrenos y compra de materiales, bajo administración del Fondo MIVIVIENDA.

En 1999, se fundó la Asociación Nacional de Fonavistas de los Pueblos del Perú para exigir la devolución de aportes de trabajadores que no accedieron a los beneficios del FONAVI. Esta demanda logró reconocimiento legal mediante el Referéndum del 3 de octubre de 2010, cuando la ciudadanía votó por la restitución de los fondos aportados.



Figura 41
Vista aérea de la
Unidad Vecinal de
Mirones.

Nota. Fotografía
realizada por el autor
(2019).

El 15 de noviembre de 1980 el presidente Fernando Belaunde puso en funcionamiento del Banco de Materiales, única entidad en su género que otorgaría préstamos para las viviendas populares por un monto aproximado de 45 mil millones de soles anuales, aproximadamente unos 457 millones de soles en la actualidad. “En esa ocasión el mandatario subrayó que el Banco de Materiales está basado en la buena fé, y que solo bastara la palabra y las manos encallecidas de los trabajadores, como garantía para el otorgamiento de los créditos”.

El Banco de Materiales (BANMAT) fue instituido mediante la Ley N.º 23220 con el propósito de contribuir al desarrollo integral de las comunidades tanto urbanas como rurales. Su ámbito de acción comprendía actividades de promoción, ejecución y provisión de recursos, bienes y servicios destinados a la construcción y mejora de la vivienda básica mínima, así como al desarrollo de habilitaciones urbanas, infraestructura urbana y rural, y equipamiento productivo y de servicios.

Entre los objetivos centrales del Banco de Materiales se encontraba el de brindar apoyo a la población en la construcción y mejora de su vivienda mínima, dando prioridad a los sectores con menores ingresos. Asimismo, se proponía contribuir al mejoramiento de habilitaciones urbanas, así como de infraestructuras urbanas, rurales y de servicios. La institución impulsaba el diseño y ejecución de programas y proyectos habitacionales, promoviendo modalidades como la Vivienda Progresiva y la Vivienda Básica. Además, fomentaba la adopción de soluciones constructivas no convencionales que permitieran ofrecer viviendas dignas a costos reducidos, acordes con la capacidad económica de las familias. Otro de sus fines era facilitar el acceso a una vivienda adecuada para la población de bajos recursos mediante el fortalecimiento de la demanda habitacional. Finalmente, desarrollaba líneas de crédito orientadas a la construcción masiva de viviendas, en concordancia con los lineamientos establecidos por el “Plan Nacional de Vivienda”.

En aquella ocasión el flamante presidente de Directorio Juan de Madelengoitia en la apertura del BANMAT, anuncio que el Banco de Materiales se proponía dar hasta 15 mil créditos anuales, asimismo que tenían recursos propios e importantes aportes de organismos internacionales y del Banco de Vivienda.

BANCO DE MATERIALES (1980-2012).

Anunciando que la tarea de descentralización se haría pronto y que el banco llegaría a todas las provincias, lo cual efectivamente se materializo.

El Banco de Materiales contribuía a la autoconstrucción de viviendas, a través de su programa Vivienda Nueva, financiaba la construcción de viviendas, para familias que no podrían acceder a un programa de vivienda, pero que contaban con un terreno propio para construir. Por ejemplo, para el 2006 otorgaba un préstamo “para materiales y mano de obra que ascendía a S/. 20 400 soles, con una tasa de interés de 9% anual, con un plazo de 10 años para pagar en cuotas fijas que en promedio eran de S/. 270 soles mensuales. En fondo asignado para ese año era de S/ 70 millones de soles” (La República, 2006).

Para acceder a ese programa se debía acreditar la titularidad del terreno, así como la no tenencia de otra propiedad. Debiendo tener un ingreso de S/. 1250.00 soles mensuales, los cónyuges no debían ser mayores de 60 años. En el caso de exceder ese límite de edad deberían presentar a un coprestatario y así accedían al crédito.

El Banco en esos años otorgaba una tarjeta de débito Visa del Banco de Materiales, mediante el cual el prestatario compraba sus materiales entre un 70 y 80% de su línea de crédito (en más de quinientos establecimientos afiliados a nivel nacional) y destinaba hasta un 30% para el pago a su maestro constructor, en un inicio era para cancelar a los ingenieros encargados de la construcción.

Beneficiándose un total de 41 mil familias del país con este programa Vivienda Nueva, con una inversión superior a los S/. 420 millones. Entre el 2001 y 2005 el Banco de Materiales colocó más de S/. 745 millones de soles en programas de financiamiento de viviendas.

Dentro de su cartera de productos hacia el 2009, el BANMAT ofrecía CASA BONITA, crédito creado para financiar los proyectos de ampliación de vivienda en los sectores de bajos recursos hasta por S/. 15,400, a una tasa preferencial de 9% y con un plazo de 15 años para pagar. Los requisitos para obtener este crédito son: no ser mayor de 60 años, ser propietario de una vivienda y contar con un ingreso familiar neto igual a cinco veces el valor de la cuota mensual del préstamo (Perú21, 2009).

En 2009, el Estado peruano condonó las deudas con el Banco de Materiales (Banmat) a más de 267 mil beneficiarios, mediante la Ley N° 29231 y su reglamento. La medida, que incluyó créditos otorgados entre 1992 y 2001, alcanzó a personas vulnerables como adultos mayores, damnificados y familias en pobreza extrema. Sin embargo, al aplicarse sin un estudio previo ni criterios de focalización, se convirtió en una decisión de tinte populista que debilitó la institucionalidad.

La condonación de deudas superó los S/ 800 millones y, si bien representó un alivio económico significativo para numerosas familias, tuvo un impacto negativo considerable en la sostenibilidad financiera del Banco de Materiales, lo que finalmente condujo a su desarticulación como entidad promotora de vivienda social. Esta situación evidenció una contradicción en la política pública: mientras se realizaba una condonación masiva de obligaciones, se habían desviado previamente los recursos del FONAVI, lo que produjo una doble afectación. Por un lado, se debilitó el sistema estatal de

financiamiento habitacional, y por otro, se dificultó el proceso de restitución de los aportes realizados por los trabajadores.

Una estrategia más técnica habría sido aplicar condonaciones solo a quienes realmente lo necesitaban, y ofrecer esquemas de refinanciamiento para el resto. Así se habría resguardado la sostenibilidad del Banmat y promovido la justicia distributiva. La desaparición de esta entidad también tuvo como consecuencia el aumento de la informalidad, al perderse la asesoría técnica profesional que acompañaba el financiamiento de la construcción a través de esta entidad.

En la actualidad esta entidad se haya en proceso de liquidación. “La nueva administración de BANMAT acordó suspender desde setiembre de 2011 la colocación de nuevos créditos, debido a la redefinición de los procesos y las funciones desarrolladas por la empresa, y en virtud de la Ley N° 29625, Ley de Devolución de Dinero del FONAVI, que dispuso que el nuevo administrador de los recursos que administra BANMAT es la Comisión Ad Hoc MEF-FONAVI”.



Figura 42

Vista aérea de Las Torres de San Borja.

Nota.

Fotografía realizada por el autor (2019).

La empresa Nacional de Edificaciones, fue una empresa del estado peruano, que fue fundada en 1981. ENACE fue creada como empresa de derecho público, íntegramente de propiedad del estado, al interior del Sector Vivienda y Construcción, según lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 149, sobre lo que fue Emadi Perú – Empresa Administradora de Inmuebles. Después de asumir todas las funciones y activos de dicha empresa, inicia sus actividades el 16 de junio de 1981. El 7 de mayo de 1992, pasa a formar parte del sector institucional del Ministerio de la Presidencia.

Según su ley de creación y los estatutos que la regían, la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) fue constituida con el objetivo principal de promover, planificar, financiar, diseñar, ejecutar y adjudicar programas orientados a la habilitación urbana, construcción de viviendas y provisión de servicios complementarios, así como de otras edificaciones en el ámbito nacional. También contaba con facultades para realizar actos jurídicos y contractuales que permitieran cumplir sus objetivos institucionales.

Esta entidad fue concebida como una empresa estatal ágil y eficiente, enfocada en desarrollar proyectos habitacionales vinculados al Plan Nacional de Vivienda (PNV) 1980–1985, formulado durante el segundo gobierno de Fernando Belaunde Terry. Este plan proponía una ampliación significativa de la cobertura habitacional respecto a administraciones anteriores, bajo un enfoque territorial descentralizado. Para ello, ENACE organizó su estructura operativa de acuerdo con criterios geográficos y la magnitud de los proyectos. Se establecieron unidades en el norte (Piura y Trujillo), una unidad central (Ica, Lima, Ayacucho, Junín, Pasco y Huánuco), y unidades en el sur (Cusco y Arequipa).

Dada la alta demanda habitacional y el desorden urbano de Lima, se asignó a la unidad operativa de Lima la atención exclusiva de esta metrópoli. Asimismo, debido a la complejidad técnica de ciertos desarrollos, se crearon unidades operativas específicas por proyecto. Así surgieron la Unidad San Borja (para los conjuntos Torres de San Borja y Julio C. Tello), la Unidad Limatambo (para Las Torres de Limatambo), y la Unidad Santa Rosa (encargada de la Ciudad Satélite de Santa Rosa).

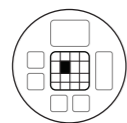
ENACE representó el último gran esfuerzo estatal sistemático en materia de vivienda social, habilitación urbana y dotación de equipamiento público a escala nacional. Constituyó una experiencia coherente de intervención pública para reconstruir el tejido urbano y ampliar el acceso equitativo al derecho a la ciudad. Durante el segundo gobierno de Belaunde Terry, la institución logró producir 76,466 soluciones habitacionales, entre lotes urbanizados y viviendas construidas. Como señalan Haymes y Peláez (2016), el acceso a estas unidades —ya fuesen lotes, viviendas unifamiliares o multifamiliares— se realizaba mediante concursos públicos, a los cuales podían postular los trabajadores que hubiesen contribuido al FONAVI por al menos tres años (p. 135).

Esta institución desarrollo cinco tipos de proyectos:

1. Lotes Tizados para vivienda con un total de 2550 unidades.
2. Proyectos de Lotes y Servicios (electricidad, agua y desagüe) con un total 28 319 unidades.
3. Proyectos del tipo Núcleo Básico y servicios (Núcleo básico: ambiente de uso múltiple y S.H. completo, para su ampliación según sus necesidades el propietario se apoyaría en la autoconstrucción) con un total de 1738 viviendas ejecutadas. Este tipo de proyectos fueron destinados para las familias de menos recursos. Para las familias de clase media - obrera se construyeron Proyectos de viviendas unifamiliares y multifamiliares:
4. Proyectos de vivienda unifamiliar con un total de 1821, proyectos tipo chalet con un total de 150 unidades (obra de un solo nivel con proyección a 3 niveles).
5. Proyectos de Vivienda Multifamiliar con un total de 16 025 unidades de vivienda en un total de 21 complejos habitacionales. Blockes entre tres y cinco pisos; con dos o tres tipos de vivienda que formaban el bloque. Se generaban espacios públicos entre blockes, y la organización del conjunto ofrecía espacios públicos más generosos que se integraban a la ciudad.

Proyectos Mixtos, donde se conjugaban unifamiliares y multifamiliares, tal es el caso del conjunto residencial Las Torres de Limatambo con 2405 viviendas. También se conjugaron Lotes Tizados y Núcleos Básicos con en el proyecto Urbanización Ignacio Merino en Piura con 1561 unidades.

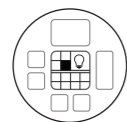
TIPOS DE PROYECTOS:



PROYECTOS DE LOTES:



Ciudad de los Constructores, San Juan de Lurigancho.



PROYECTOS LOTES CON SERVICIOS :



Los Chasquis, Comas, Lima.



NÚCLEOS BÁSICOS Y SERVICIOS:



Andres de los Reyes Buitron, Chancay.

Los Amautas, Comas.



PROYECTOS MULTIFAMILIARES:



Enrique Secane, San Juan de Lurigancho.

Ciudad Satelite Santa Rosa, Carmen de la Legua.

Julio Ponce Antúnez de Mayolo, Cercado de Lima.

Marbella, Magdalena del Mar.

Torres de Limatambo, San Borja, Lima.

Alfredo Dammert Muelle, Surquillo.



PROYECTOS MIXTOS:



Ciudad del deporte, Ventanilla, Callao.

Carlos Cueto Fernandini, Los Olivos.

Nuestra Señora de las Victorias, La Victoria.

Torres de San Borja, Lima.

Precursores, Surco, Lima.

Agrupamiento Pachacamac, Villa el Salvador, Lima.



Figura 43

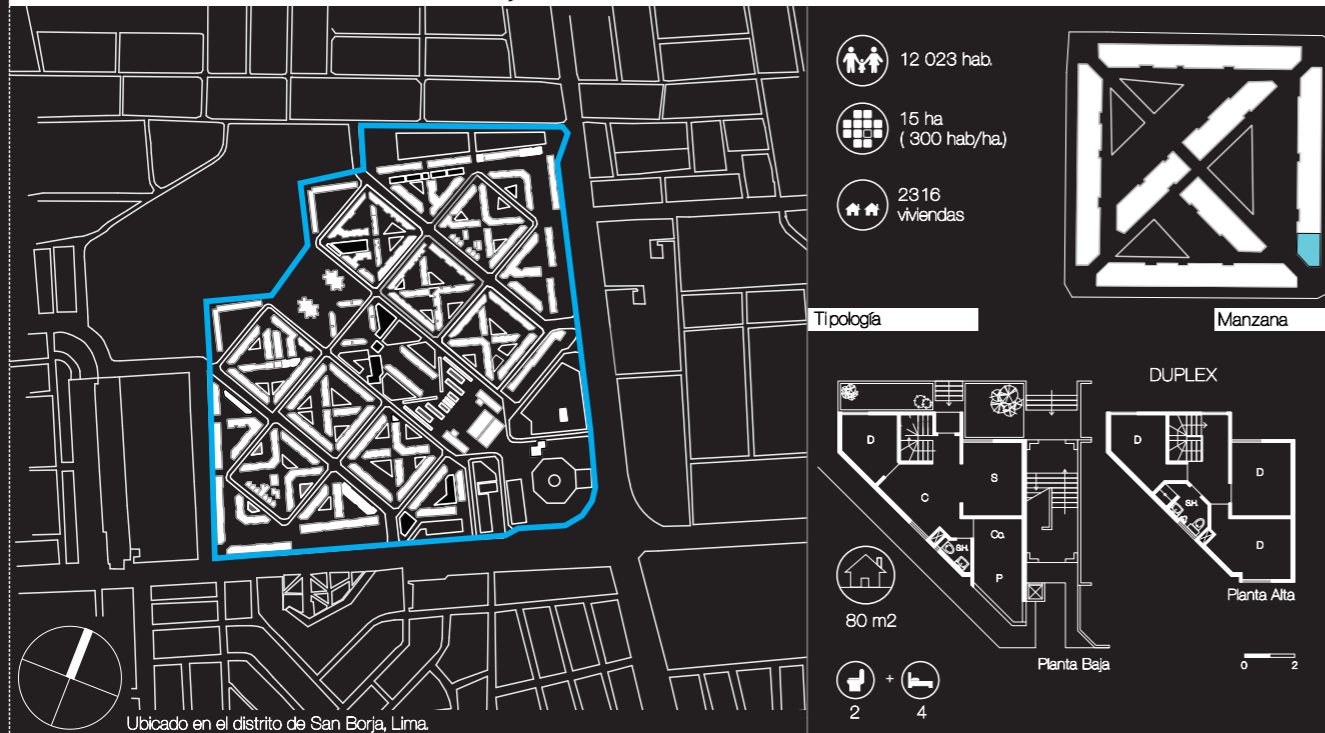
La Obra de ENACE (1981 – 1992).

Nota. Mapeo de elaboración propia a partir de documentación diversa disponible sobre ENACE.

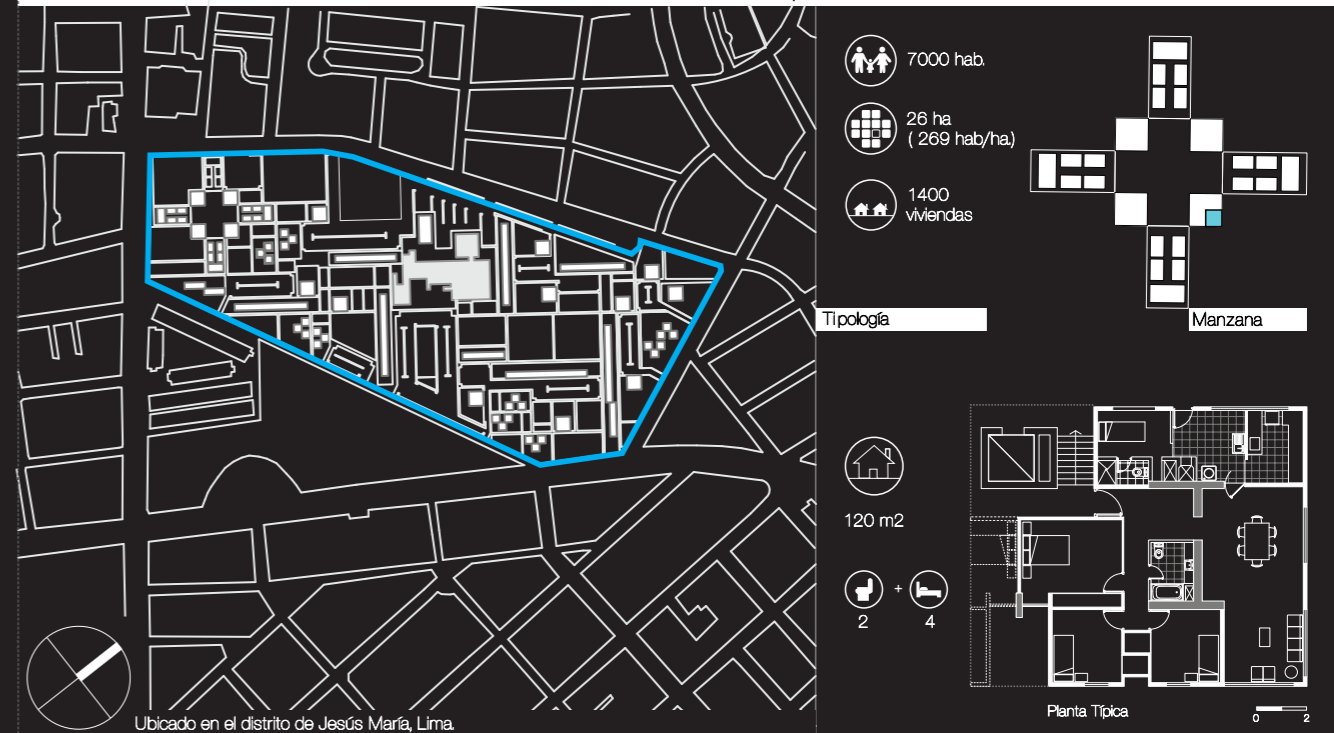
Figura 44
Vista aérea Conjunto Habitacional Limatambo.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



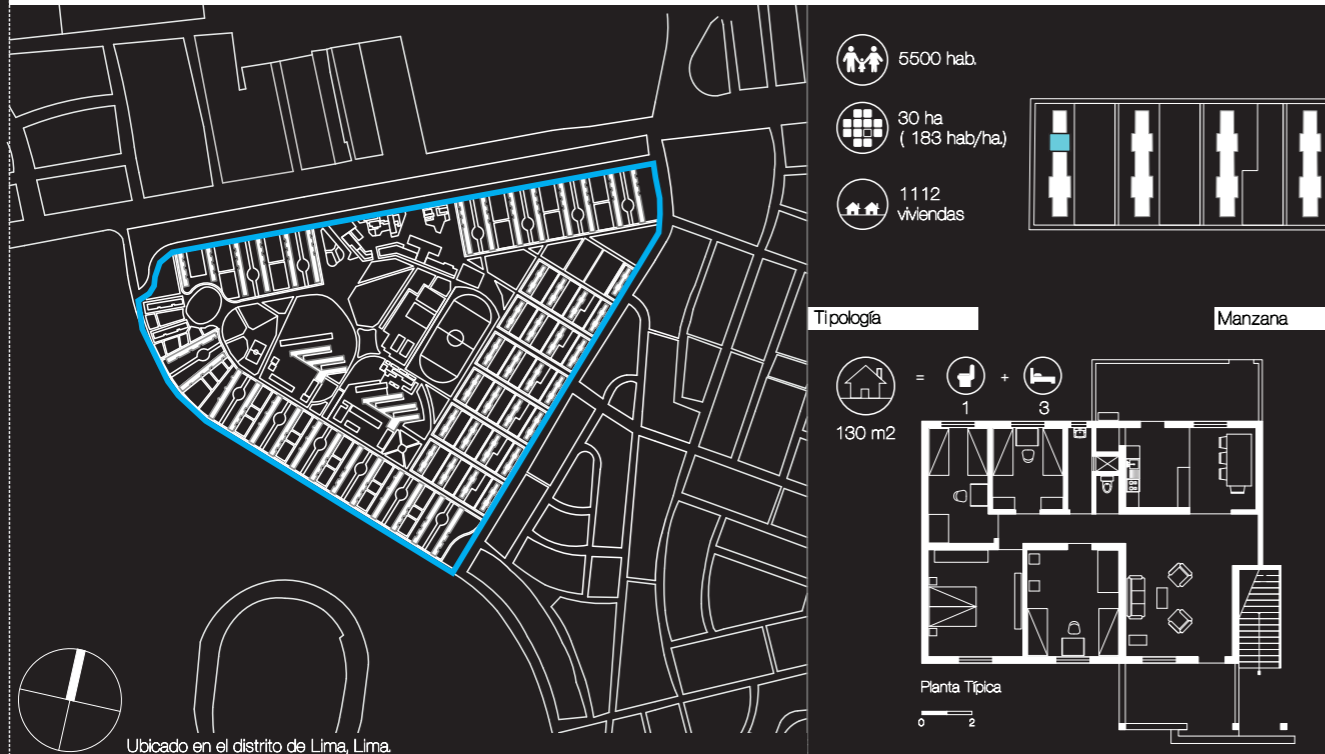
Conjunto Habitacional Limatambo



Residencial San Felipe



Unidad Vecinal N° 03



Unidad Vecinal Matute



Figura 45

Proyectos emblemáticos de vivienda en el Perú.

Nota. Diagramas y planos de elaboración propia a partir de documentación diversa disponible sobre vivienda en el Perú.

Figura 46

Vista aérea del Condominio Álamos del Prado y el Condominio Alto Colonial.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



FONDO MIVIVIENDA.

2.1.8

El fondo Hipotecario de Promoción de Vivienda – Fondo MIVIVIENDA, se creó el 15 de enero de 1998 mediante ley N° 26912, posteriormente en virtud de la ley de conversión Ley N° 28579 del 1 de enero de 2006, pasa a ser Sociedad Anónima, según lo señalado en el decreto supremo N° 024-2005-VI-VIENDA. Las actividades de este fondo están supervisadas por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP (SBS), y por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores del Perú (CONASEV).

Este fondo tiene como finalidad principal promover y financiar la adquisición, mejora y construcción de viviendas, con especial énfasis en aquellas de interés social. Asimismo, busca fomentar el flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento habitacional, participar tanto en el mercado primario como en el secundario de créditos hipotecarios, y contribuir activamente al fortalecimiento y desarrollo del mercado de capitales.

El estado como el promotor de la inversión privada en temas de vivienda, para brindar el acceso de la población a la vivienda crea mediante Ley N° 29033 del 25 de mayo de 2007 el “BONO DEL BUEN PAGADOR” (BBP), que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable, otorgada a personas que cumplen con los requisitos para acceder al crédito hipotecario y con el pago oportuno de sus cuotas mensuales derivadas del crédito MIVIVIENDA. Este Bono inicialmente se estableció hasta por un monto máximo de S/. 10, 000 Nuevos Soles para inmuebles que debían costar entre 14 UIT y 25 UIT (entre S/. 48, 300 y S/. 86, 250 nuevos soles para junio de 2007).

Estos montos fueron incrementados con el correr de los años, estableciéndose montos escalonados para los bonos según el costo de la vivienda y los valores de las UIT, en la actualidad los bonos se han establecido de la siguiente manera:

Montos del Bono del Buen Pagador según el valor de la vivienda (2025)

Valor de la vivienda	Porcentaje que representa el BBP respecto al valor máximo de la vivienda por rango	Valor del BBP
De S/ 68,800 hasta S/ 98,100	27.88%	S/ 27,400.00
Mayor a S/ 98,100 hasta S/ 146,900	15.51%	S/ 22,800.00
Mayor a S/ 146,900 hasta S/ 244,600	8.53%	S/ 20,900.00
Mayor a S/ 244,600 hasta S/ 362,100	2.14%	S/ 7,800.00

Quedando establecido la forma de financiar el crédito hipotecario, considerando la cuota mínima del 10% de la valor de vivienda y el bono, bajo el siguiente esquema:



Figura 47

Montos del Bono del Buen Pagador según el valor de la vivienda (2025)

Nota. Cuadro adaptado por el autor de incremento del Bono del Buen Pagador del Fondo Mivivienda.

Figura 48

Bonos del estado y valor de la vivienda.

Nota. Gráficos extraídos de Boletines del Programa MIVIVIENDA – MVCS.

Desde que inició sus operaciones hasta desde el año 1999 hasta marzo de 2025, el fondo Mivivienda ha otorgado más de 206 mil créditos hipotecarios, lo que representa un desembolso acumulado superior a los S/ 23 mil millones de soles. Su participación dentro del mercado hipotecario nacional mostró un crecimiento sostenido desde el 2018, año en que representaba el 21% del total de créditos, alcanzando un pico de 34% en 2023. No obstante, durante el año 2024, esta participación se redujo al 25% (Gana@Más, 2025). Lima concentra el 60% de los créditos otorgados, seguido de Ica con (10,4%), La Libertad con (11,9%), Lambayeque con 4,83% y Piura con (8,1%), según el boletín de mayo 2025 del Fondo MIVIVIENDA, Los picos más altos en la colocación de estos créditos hipotecarios se dieron en 2005 (9,449 créditos), en 2013 (13,164 créditos) y, más recientemente, en 2022 (13,507 créditos), superando el récord anterior. La crítica es que el estado no construye, sino incentiva al sector privado a construir y para ello otorga

bonos a las familias, este programa tiene un enfoque subsidiario, se prioriza el apoyo a la demanda más que a la oferta. La vivienda se ha convertido en un producto, ya no es considerada como un derecho social garantizado por el estado, porque solo acceden a ella las familias, cuyos jefes de hogar pueden demostrar su capacidad de endeudamiento y acceder a un crédito hipotecario, por ello las inmobiliarias dirigen su oferta a los estratos socioeconómicos B y C. La política habitacional resulta no solo insuficiente, sino que, en la práctica, beneficia a los sectores con mayores ingresos. Esto se evidencia en el interés de las empresas inmobiliarias por desarrollar proyectos de vivienda social, amparados en los reglamentos del MVCS, en distritos consolidados de Lima. Paradójicamente, los incentivos normativos y financieros diseñados por el estado para cerrar la brecha habitacional terminan favoreciendo a quienes tienen menos urgencia de asistencia (La República, 2024).

COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA(2010/2024):

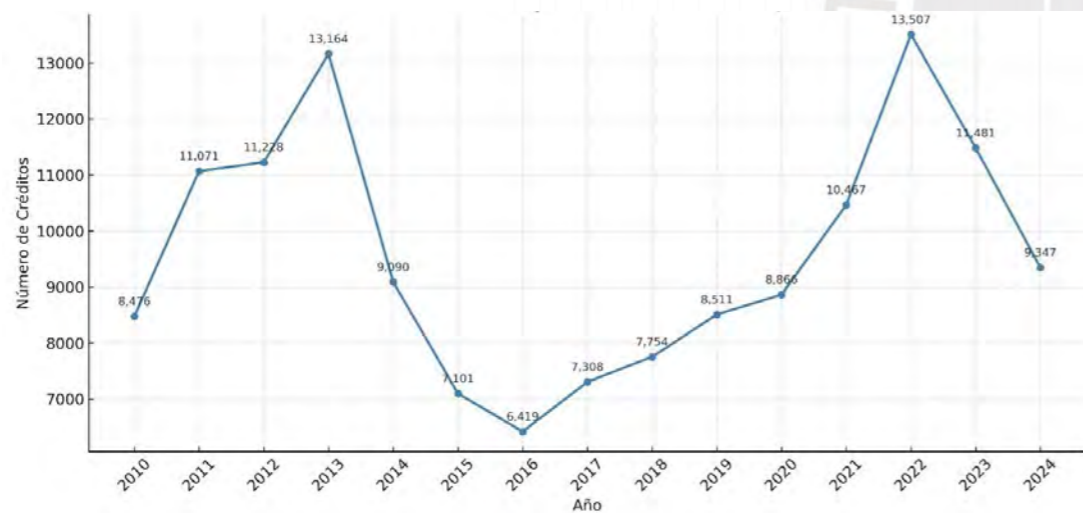


Figura 49
Colocación de Créditos Hipotecarios MIVIVIENDA.
Nota. Elaboración propia con base en datos del Fondo Mivivienda S.A. y del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

El programa Techo Propio fue creado mediante la Resolución Ministerial N.º 054-2002-VIVIENDA, emitida el 15 de octubre de 2002, bajo la supervisión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Su administración fue encargada al Fondo MIVIVIENDA, responsabilidad que continuó tras su conversión en Fondo MIVIVIENDA S.A.

Su finalidad principal es facilitar el acceso de los sectores populares a viviendas adecuadas, en función de su capacidad económica. Paralelamente, busca promover la participación del sector privado en la construcción a gran escala de viviendas orientadas al segmento de interés social.

El Bono Familiar Habitacional (BFH), por su parte, fue instituido por la Ley N.º 27829, promulgada el 18 de septiembre de 2002, como un subsidio no reembolsable que se entrega una sola vez a las familias beneficiarias, con el fin de apoyar la adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas de interés social. Este bono actúa como un incentivo adicional al ahorro familiar. Según el artículo 2 de dicha ley, se considera Vivienda de Interés Social (VIS) a toda solución habitacional cuyo valor no exceda los 12,000 dólares, dando preferencia a aquellas cuyo precio sea inferior a los 8,000 dólares.

Posteriormente, el Decreto Supremo N.º 008-2009-VIVIENDA, publicado el 10 de abril de 2009, declaró como prioridad nacional la promoción del desarrollo habitacional en zonas rurales, autorizando la entrega del BFH en las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, exclusivamente para ese ámbito.

Los hogares beneficiarios son aquellos que no cuentan con los recursos suficientes para acceder a una vivienda digna o mejorarla. Entre los requisitos para postular figuran un ingreso familiar máximo permitido, una cuota mínima de ahorro y el cumplimiento de condiciones asociadas a las VIS. La responsabilidad de administrar y otorgar el bono recae en el Fondo MIVIVIENDA S.A., que coordina la difusión del programa, la inscripción y verificación de postulantes, así como la evaluación de los expedientes presentados para su posterior selección.

Según el Decreto Legislativo N.º 1037 publicado en el Diario El Peruano el 25 de junio de 2008, estableció que el valor máximo de una Vivienda de In-

terés Social (VIS) sería equivalente a catorce (14) UIT, es decir S/. 49.000 Nuevos Soles para esa fecha, equivalente a \$ 16,937 Dólares Americanos según el tipo de cambio a junio de 2008. En dicho Decreto Legislativo en el Artículo N.º 1 dice: “Declárese de interés nacional y necesidad pública, la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso a suelo urbano”.

Cabe destacar que este fondo otorga Bonos Familiares Habitacionales (BFH), desde el año 2003 a abril de 2025, el estado ha dado un total de 574,176 bonos en el marco del programa Techo Propio, constituyendo una inversión en total de S/. 13,921.854 millones de soles. La modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) concentra el mayor número de beneficios otorgados, con 444,106 bonos, lo que representa aproximadamente el 77.34% del total. En lo referente a Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), se han desembolsado 11,871 bonos, lo que equivale al 20.88% del total acumulado. Por su parte, la modalidad de Mejoramiento de Vivienda suma 10,199 bonos, representando cerca del 1.78% del total desembolsado. (Fondo Mivivienda, 2025).

El Programa actualiza los montos de sus bonos una vez por año, alineándose con la nueva convocatoria oficial. Dichos montos se ajustan también en función de la inflación (IPC) para mantener el valor real de los bonos. Para tener una idea de esta variación en cuanto los ingresos máximos de las familias a quienes se dirige el programa y el valor de los bonos, presento la información del 2018 y del 2025.

En 2018, el programa Techo Propio definía como beneficiarias a las familias cuyos ingresos mensuales no excedieran los S/. 3,626 para acceder a la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), y los S/. 2,658.25 para las modalidades de Construcción en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV). Además, se establecía como requisito que las viviendas objeto de financiamiento dispusieran de los servicios básicos indispensables, tales como electricidad, abas-

BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003 - 2025)

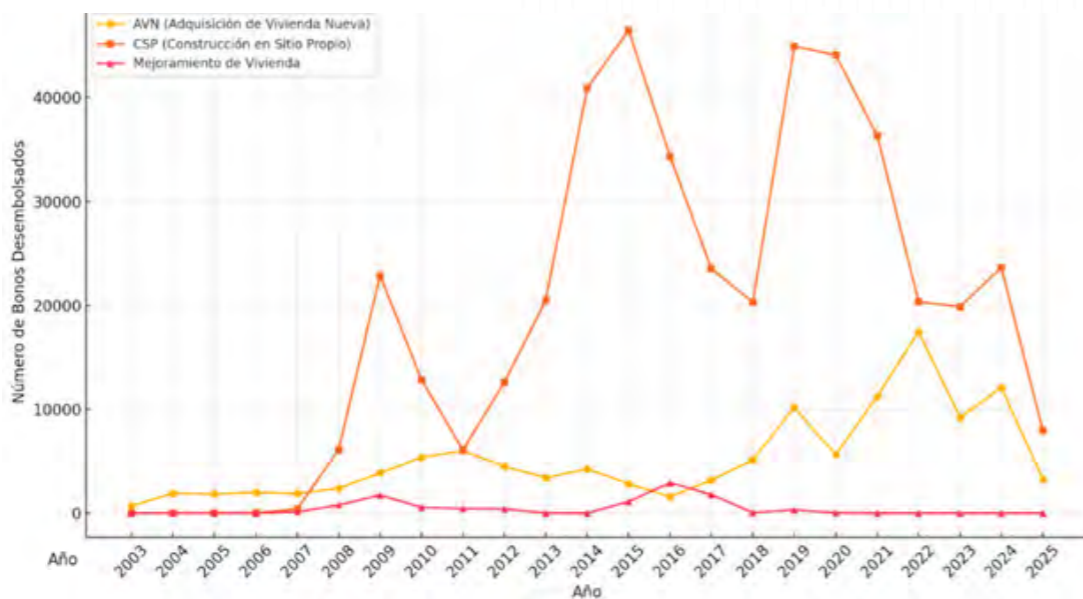


Figura 50

Bonos familiares habitacionales por modalidad.

Nota. Elaboración propia con base en datos del Fondo Mivivienda S.A. y del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

tecimiento de agua potable y conexión al sistema de alcantarillado.

Los montos de los Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en ese momento eran:

- S/. 36,600 para la compra de una vivienda (AVN)
- S/. 22,890 para construcción de una vivienda (CSP)
- S/. 9,660 para el mejoramiento de vivienda (MV)

Al 2025, los criterios y montos del programa han sido actualizados mediante resoluciones ministeriales del MVCS (2023 y 2024). Actualmente, el programa está dirigido a familias con ingresos que no superen:

- S/. 3,715 para Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)
- S/. 2,706 para Construcción (CSP) o Mejoramiento (MV)

Los valores del bono han aumentado significativamente:

- S/. 46,545 para la compra de una vivienda, con posibilidad de incremento hasta S/. 60,990.
- S/. 32,100 para construir una vivienda
- S/. 12,305 para mejorar la vivienda.

Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)

Esta modalidad está orientada a familias que no poseen vivienda ni terreno propio, con el objetivo de que puedan adquirir una Vivienda de Interés Social

(VIS) mediante el apoyo del Bono Familiar Habitacional. Las viviendas ofrecidas bajo esta modalidad pueden ser tanto unifamiliares como multifamiliares.

Para el año 2018, debían tener un valor máximo de S/. 84,100 en caso de unifamiliar y S/. 105,000 en el caso de multifamiliar, correspondiendo un Bono Familiar Habitacional (BFH) de S/. 33,600 (equivalente a 8 UIT).

- En 2025, la modalidad AVN del programa Techo Propio establece los siguientes toques:
 - VIS priorizada en lote unifamiliar: hasta S/. 104,500, con bono de 9.9 UIT (≈ S/. 52,965).
 - VIS regular en lote unifamiliar: hasta S/. 104,500, con bono de 8.7 UIT (≈ S/. 44,805).
 - VIS priorizada en edificio multifamiliar: hasta S/. 68,000, con bono de 9.7 UIT (≈ S/. 51,895).
 - VIS regular en edificio multifamiliar: hasta S/. 130,500, con bono de 8.7 UIT (≈ S/. 46,545).

Construcción en Sitio Propio (CSP)

Esta modalidad del programa Techo Propio está dirigido a familias que no tienen vivienda a nivel nacional, pero si cuentan con un terreno propio o aires independizados en Registros Públicos sin cargas ni gravámenes para que puedan construir su vivienda. Con el Bono Familiar Habitacional (BFH) pueden financiar la construcción completa, bajo supervisión técnica, mejorando así sus condiciones de vida con apoyo estatal. El BFH es un subsidio directo, único y no reembolsable, para familias que no hayan recibido anteriormente

beneficios habitacionales del estado, para financiar la construcción de una vivienda básica de al menos 40 m², está dirigido para familias cuyos ingresos mensuales no sean mayores a S/. 2,706 (equivalente a 0.5 UIT). El proceso en la actualidad resumidamente es de la siguiente forma:

- Inscripción y Entidad Técnica. - La familia se inscribe en los Centros Autorizados por el Fondo MIVIVIENDA, Módulos Techo Propio, Municipalidades o vía online (www.mivivienda.com.pe). Si resulta seleccionada, elige una Entidad Técnica (ET) autorizada y firma un contrato de obra.
- Ahorro mínimo. - La familia debe depositar S/. 2,407.50 (0.45 UIT) en una Cuenta Recaudadora del FMV antes del desembolso del bono.
- Gestión del código del proyecto y bono. - La ET solicita el código de proyecto y tramita el desembolso del Bono Familiar Habitacional, que asciende a S/. 32,100 o hasta S/. 38,520 en zonas priorizadas.
- Inicio de Obra. - Una vez desembolsado el bono, la ET inicia la construcción, con un plazo máximo de 120 días para culminar la vivienda.

De acuerdo con estimaciones basadas en la distribución regional de bonos entre el 2003 y 2025, entre el 65% y 75% de los subsidios CSP se han otorgado en ámbitos rurales o periurbanos, mientras que entre el 25% y el 35% corresponden a áreas urbanas o de expansión urbana periférica.

La crítica a esta modalidad es que a través de ella se atiende en mayor porcentaje a zonas rurales haciendo casas pequeñas de un promedio de 40 m² (áreas compactas concebidas para lotes mínimos urbanos) en lugares donde los terrenos son extensos para el desarrollo de actividades agropecuarias, fomentando la construcción de viviendas individuales dispersas en zonas rurales donde los servicios urbanos son escasos o inexistentes.

Asimismo, existe una exclusión de la mayoría informal por la limitación que conlleva no haber saneado el terreno, en un país donde más del 60% de la tenencia del suelo urbano y rural es informal (según el MVCS y estudios del BID), lo que excluye a una amplia mayoría de hogares peruanos que poseen terrenos o aires en condición informal o sin regularización. Esto genera una fuerte desigualdad estructural, pues quienes más necesitan el subsidio (familias con terrenos sin saneamiento) no pueden postular, mientras que los beneficiarios de procesos anteriores de titulación estatal

a través de COFOPRI son quienes vuelven a recibir el apoyo del estado, esta vez con el Bono Familiar Habitacional.

Mejoramiento de vivienda (MV)

Esta modalidad está dirigida para las familias que ya tienen una vivienda, pero esta se encuentra en malas condiciones de habitabilidad, seguridad o saneamiento. Para poder acceder a esta modalidad la familia debe tener inscrito la vivienda en Registros públicos sin cargas ni gravámenes y lógicamente no ser propietario de otro terreno o vivienda a nivel nacional, no haber recibido antes apoyo habitacional del estado, el Ingreso familiar mensual no debe ser mayor a S/. 2,706 soles.

Este bono no se devuelve y está destinado a intervenciones como: reemplazo de techos, pisos o muros deteriorados; Instalación o mejora de conexiones de agua, desagüe o electricidad, refuerzo estructural básico en viviendas de adobe o quincha.

Para el 2025, el Bono Familiar Habitacional (BFH) para MV es de S/. 12,305 (equivalente a 2.3 UIT).

El proceso en la actualidad resumidamente es de la siguiente forma:

- Inscripción gratuita. - La familia se inscribe en los Centros Autorizados por el Fondo MIVIVIENDA, Módulos Techo Propio, Municipalidades o vía online (www.mivivienda.com.pe).
- Selección de Entidad Técnica. - La familia selecciona una ET autorizada que elabora el proyecto técnico de mejora.
- Ahorro mínimo. - La familia debe depositar S/. 401.25 aprox. (0.075 UIT) en una Cuenta Recaudadora del FMV antes del desembolso del bono.
- Desembolso y ejecución. - El FMV desembolsa el bono a la entidad financiera, y la ET inicia las mejoras, con un plazo de hasta 60 días.
- Inicio de Obra. - Una vez desembolsado el bono, la ET inicia la construcción, con un plazo máximo de 120 días para culminar la vivienda.

Es la modalidad menos ejecutada del programa, solo se han otorgado 10,199 bonos, que apenas representan el 1.8% del total. A pesar de que esta modalidad es vital ante la necesidad de rehabilitación de viviendas deterioradas, sobre todo en zonas urbanas populares y centros históricos. Esta modalidad es estratégica para reducir el déficit cualitativo de vivienda, debiéndose de impulsarse para atender a las familias pobres o de extrema pobreza en las zonas urbanas del Perú.

Bonos de reforzamiento estructural (2014)

El Bono de Protección de Vivienda Vulnerable a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS) fue creado en mayo de 2014 mediante la Ley N° 30191, orientada a establecer medidas para la prevención, mitigación y preparación frente a desastres. Su Reglamento Operativo, aprobado mediante R.M. 336-2018-VIVIENDA, define los procedimientos, criterios y zonas de intervención para el otorgamiento del bono.

Este subsidio económico no reembolsable es otorgado por el Estado para reforzar viviendas en riesgo de colapso sísmico, ubicadas en zonas prioritarias declaradas por el MVCS. Está dirigido a familias en situación de pobreza o pobreza extrema que habitan viviendas precarias en áreas rurales, andinas y zonas urbanas periféricas del país. Según estimaciones, el bono podría aplicarse a más de 100 mil viviendas a nivel nacional.

Los requisitos para acceder a este bono son:

- Ser propietario de una vivienda unifamiliar de material precario.
- Tener Título de propiedad o documento que acredite posesión legal.
- Estar en condición de pobre o pobre extremo según el Sistema de Focalización de Hogares (SIS-FOH).
- No haber recibido antes otro bono habitacional del Estado.
- La vivienda debe estar ubicada en una zona focalizada por el programa.

(La ejecución del reforzamiento no excede, en ningún caso los 90 días, contados a partir del día siguiente de desembolsado el bono).

Hasta 2018 se realizaron cinco convocatorias que otorgaron un total de 11,669 Bonos de Protección de Viviendas Vulnerables a Riesgos Sísmicos (BPVVRS) en los departamentos de Lima, Arequipa, Piura y Lambayeque. Los montos fueron de S/. 15,000 para intervenciones de 14 m² y S/. 23,500 para áreas de 25 m². El 16 de octubre de 2018, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) aprobó el reglamento operativo del bono, priorizando su uso en emergencias nacionales, como la atención a damnificados del fenómeno El Niño Costero. Desde entonces, el subsidio permite reforzar uno o dos ambientes seguros dentro de las viviendas.

Sin embargo, desde 2022 se evidencia una disminución en su implementación. En 2024 solo se otorgaron 157 bonos y, hasta abril de 2025, apenas 55, reflejando una baja ejecución. Además, el valor del bono se redujo a S/. 12,000, mientras que se exige una intervención mayor, de 18 m², lo que limita su efectividad. Entre 2015 y abril de 2025 se han entregado 6,630 bonos, con una inversión acumulada de aproximadamente S/. 101.7 millones.

Una de las principales críticas a esta modalidad es que interviene parcialmente la vivienda, reforzando áreas entre 14 y 18 m², sin garantizar la estabilidad estructural del conjunto. Muchos especialistas coinciden en que una reconstrucción total resulta más viable técnica y económicamente. Además, la aplicación de un monto uniforme para viviendas con condiciones estructurales diversas no responde a criterios técnicos adecuados según el contexto urbano o rural.



Figura 51

Bonos otorgados y monto invertido por año del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a Riesgos Sísmicos (2015-2025).
Nota. Elaboración propia en base a los datos de desembolsos mensuales acumulados del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), al cierre de abril de 2025.

Iniciativas legislativas:

Proyecto de Ley N° 1112/2016 – CR

La congresista Marisa Glave presentó la iniciativa legislativa contenida en el Proyecto de Ley N.º 1112/2016–CR, la cual fue remitida en junio de 2017 a la Comisión de Vivienda y Construcción para su evaluación. El objetivo de esta propuesta era declarar como asunto de urgencia y de necesidad pública prioritaria la implementación de mecanismos destinados a la generación de suelo para Vivienda de Interés Social, orientados específicamente al reasentamiento o reubicación de poblaciones afectadas por desastres naturales en el ámbito nacional.

Plantea por tanto cuatro instrumentos de gestión del suelo, los cuales se presentan a continuación.

- Generación del banco de tierras, conformado por terrenos técnicamente aptos para atender a las familias damnificadas por desastres naturales y aquellas que residen en zonas calificadas como de alto riesgo no mitigable. Este banco incluiría bienes inmuebles de dominio privado pertenecientes a los distintos niveles de gobierno y estaría bajo la administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), o de la entidad que se determine para tal fin.
- Recuperación de terrenos urbanizables de propiedad estatal, proceso que se lleva a cabo a través de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SNBE), y que opera mediante el siguiente mecanismo: se revierten al Estado aquellos predios de dominio privado asignados a una finalidad pública que no hayan sido desarrollados por la entidad responsable dentro del plazo establecido para su ejecución; así también, se revocan los terrenos transferidos a título gratuito a personas naturales o jurídicas —cuando estos hayan sido solicitados para proyectos de urbanización orientados a vivienda social— si no se acredita, dentro de un plazo máximo de diez años desde su cesión, la efectiva ocupación del terreno ni la ejecución de la urbanización correspondiente.
- Se plantea que los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas en proceso de habilitación urbana, ubicadas en zonas declaradas en emergencia, deben ceder de manera gratuita mínimo 15% del terreno material de habilitación urbana a favor del gobierno local para que será destinados para vi-

vienda social a fin de reubicar a la población afectada por los desastres naturales.

- Finalmente, la dotación obligatoria de unidades de vivienda por los propietarios y/o promotores inmobiliarios en los proyectos edificatorios multifamiliares y/o condominios a edificar, en un mínimo de 10% del total de viviendas, para la atención a las familias afectadas por los desastres naturales.

Con algunos temas perfectibles y discutibles, se puso sobre la mesa la discusión sobre la vivienda social y la generación de suelo, temas ignorados por los funcionarios y políticos peruanos, pues en los últimos 30 años, la ubicación de la vivienda nueva ha sido decidida exclusivamente por el sector privado por razones estrictamente económicas. Sector privado que se escandalizó y a través de medios de comunicación mostraba su malestar y se exageraba los efectos de su aplicación, cuando en febrero de 2019 se aprobó en primera votación por el Congreso de la República del Perú.

Representantes de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), afirmaban que el porcentaje de 10 % a favor de la vivienda social desalentaría las inversiones privadas, que esto produciría un efecto negativo en el sector inmobiliario, asimismo afirmaban que el aporte no menor de 12% del área de los terrenos rústicos en proceso de habitación urbana a favor del gobierno local correspondiente, deben ser destinados para vivienda de interés social con el fin de reubicar a la población afectada.

La entonces Decana Regional de Lima del Colegio de Arquitectos del Perú consideraba que el porcentaje de aporte exigido por el proyecto de ley era excesivo, dado que toda habilitación urbana ya contempla aportes obligatorios, lo cual incide directamente en el costo de ejecución de los proyectos. Por ello, planteaba la necesidad de reducir dicho porcentaje o, alternativamente, mantenerlo como incentivo solo en zonas donde sea posible incrementar la densidad urbana. También sugería que parte de los aportes destinados a otros usos podrían ser destinados a la producción de vivienda social.

Además, destacaba la importancia de incorporar una medida compulsiva, como establecer un plazo obligatorio para habilitar las áreas rústicas o eriazas comprendidas dentro de la zona de expansión urbana. En caso de incumplimiento, proponía aplicar una sanción proporcional al área no habilitada, como mecanis-

mo para evitar la especulación del suelo y promover su uso eficiente.

El Decano Nacional del Colegio de Arquitectos del Perú manifestó que la administración del Banco de Tierras debería estar exclusivamente a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), a través del Programa de Generación de Suelo Urbano. Asimismo, expresó su desacuerdo con la disposición que establece la reserva del 10 % del total de unidades en proyectos de edificación para la atención de familias afectadas por desastres naturales, recomendando su eliminación.

Finalmente, en el congreso no fue aprobado el proyecto y no avanzó a convertirse en ley, quedando archivado (desestimado). Sin embargo, puso sobre la mesa y el debate (aunque por breve tiempo), el tema de la vivienda social en el Perú en el Congreso de la República.

Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA

El 18 de marzo de 2019, mediante el Decreto Supremo N.° 012-2019-VIVIENDA, el Estado declaró de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada orientada a la habilitación urbana de terrenos con condiciones adecuadas para la construcción de infraestructura y equipamiento urbano. Asimismo, se estableció como prioridad el desarrollo de programas de vivienda de interés social, con el propósito de fortalecer la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbanizado por parte de la población.

El Estado emitió una norma que establece criterios específicos para el desarrollo de proyectos de vivienda, introduciendo modificaciones al Reglamento de Habilidadación Urbana. A partir de esta disposición, los proyectos de habilitación urbana o edificación podrán ejecutarse en cualquier área con zonificación residencial contemplada en el Plan de Desarrollo Urbano, incluyendo zonas de densidad baja, media o alta, así como en sectores con zonificación de comercio metropolitano, zonal, vecinal o de vivienda-taller, siempre que se respete la compatibilidad con el uso residencial o se ajusten a la normativa correspondiente. Adicionalmente, se exige que los proyectos inmobiliarios destinen al menos el 50 % del área techada exclusivamente a viviendas de interés social. Esta condición se incorpora

como un nuevo requisito para que los proyectos puedan acogerse a los beneficios del régimen de vivienda social, orientado a personas de bajos ingresos, como las contempladas por el Fondo MIVIVIENDA.

El Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA flexibilizó parámetros urbanísticos como altura y densidad, promoviendo la construcción de vivienda social en zonas bien ubicadas. Sin embargo, su enfoque técnico requería ser ampliado. En respuesta, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA incorporó criterios de sostenibilidad, planificación territorial y gestión de riesgo, garantizando suelo bien ubicado para vivienda de interés social y devolviendo a los municipios la capacidad de regular la zonificación y el uso de suelo. Esta evolución normativa reorienta la política urbana desde una lógica de edificabilidad hacia un modelo más equilibrado y con visión de largo plazo.

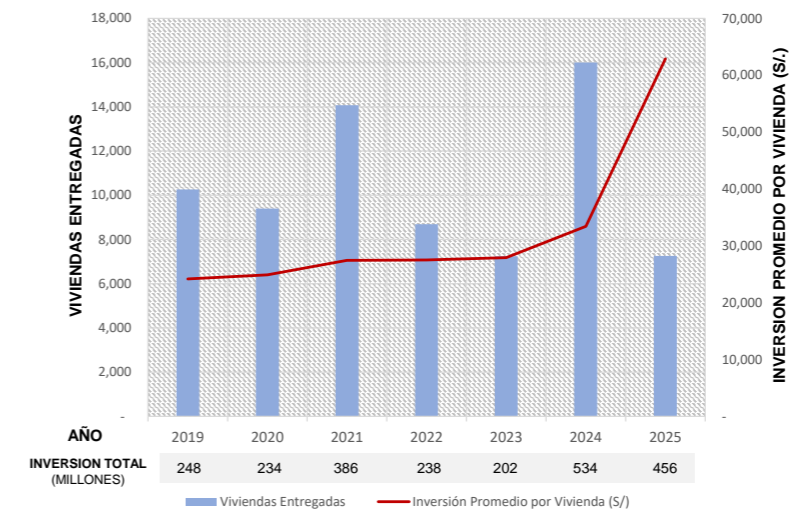
Lo positivo que aporta el Decreto Supremo: Es eficaz para dinamizar el mercado inmobiliario, incentiva la inversión privada al flexibilizar alturas y densidades sin requerir cambios municipales, lo que permite construir más viviendas en zonas céntricas que cuentan con buena infraestructura, permite la reducción del precio de las viviendas porque en esos terrenos se permite construir más, haciendo posible reducir el déficit de vivienda formal; asimismo se facilita la asignación de bonos ya que se acelera la oferta de proyectos “VIS” en zonas urbanas consolidadas.

Lo negativo de este esquema es que orienta los subsidios estatales hacia grupos con mayor capacidad financiera, beneficiando en mayor medida a hogares de nivel socioeconómico medio y medio bajo, los cuales cuentan con condiciones para ahorrar y acceder a créditos. En consecuencia, se deja de priorizar a las poblaciones en situación de pobreza. Si bien el bono cumple una función de impulso para la inversión privada en el sector construcción, no garantiza una solución habitacional efectiva para los sectores en situación de mayor vulnerabilidad. Además, no se exige la inclusión de una proporción mínima de viviendas sociales en los proyectos, lo que limita la posibilidad de alcanzar una distribución territorial justa y una integración social efectiva. Asimismo, se omiten criterios vinculados al tejido social y la convivencia que podrían contribuir a fortalecer comunidades cohesionadas y sostenibles.

El Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR) del Perú fue instituido oficialmente a través del Decreto Supremo N° 016-2013, emitido el 1 de diciembre de 2013. Su objetivo principal es actuar sobre la mejora, reconstrucción y refuerzo de las condiciones de vivienda en áreas rurales, dirigidas a poblaciones en situación de pobreza y pobreza extrema. Sus metas comprenden elevar la calidad de vida, garantizar igualdad de oportunidades, desarrollar capacidades personales y consolidar las habilidades colectivas de las comunidades beneficiadas (Programa Nacional de Vivienda Rural – PNVR, Unidad de Gestión Técnica, 2025, diapositiva 4).

El programa orienta su intervención según las características sociales y geográficas de cada territorio, dando prioridad a comunidades de diversos departamentos situados en zonas altoandinas y amazónicas afectadas por las bajas temperaturas. En estos contextos, el clima intensifica las condiciones de pobreza —heladas y friaje— y, debido a la complejidad territorial, se limita la presencia del Estado. Estas poblaciones rurales, altamente vulnerables por su localización, edad o condición social, enfrentan pérdidas humanas, enfermedades y perjuicios en la educación, agricultura y obras de infraestructura.

VIVIENDAS ENTREGADAS Y LA INVERSIÓN PROMEDIO POR VIVIENDA DEL PNVR



Si bien es cierto que el programa empezó con números muy modestos en entregas de viviendas, trabajando con un enfoque más experimental y focalizado en zonas específicas de vulnerabilidad, asimismo este programa inicialmente estaba centrado en intervenciones técnicas específicas (mejoramiento de piso, techos, aislamiento), más que en la construcción de viviendas nuevas; poco a poco ha ido creciendo de manera sostenida, siendo su punto de inflexión el año 2019, año donde se construyen 8624 viviendas nuevas, luego en los siguientes años las cifras han seguido siendo importantes, construyéndose hasta el 2024, módulos de vivienda de distinto material constructivo: de Ladrillo de 26 m², Bloqueta de 31.80 m² y Adobe de 26 m², para ubicarse el módulo más adecuado según zona climática y altitud bajo ciertos criterios técnicos. Para el año 2025 se tiene proyectado una inversión de más de S/. 450 millones y una entrega de 6260 nuevas

viviendas de mayor área: de Ladrillo de 44.4 m², Bloqueta de 41.80 m² y Adobe de 52.3 m².

Lo más importante de este programa es el marco legal que establece la ejecución bajo la modalidad de núcleo ejecutor (Convenio PNVR – Núcleo Ejecutor), por lo que otorga el financiamiento al Núcleo Ejecutor (NE) para la ejecución de intervenciones, establecimiento de obligaciones, responsabilidades, cláusulas resolutorias y condiciones de operación del NE, además de brindar asistencia técnica y monitoreo a través de sus Coordinadores – especialistas técnicos y Supervisión.

El Núcleo Ejecutor es un grupo formado por los propios beneficiarios de la construcción de viviendas rurales “Wasiymi”, en asamblea general comunitaria se elige democráticamente a los representantes: Presidente (representante legal), Secretario, Tesorero y Fiscal; complementariamente a ello el PNVR contra-

Figura 52
Viviendas entregadas y la inversión promedio por vivienda del PNVR – MVCS (2019–2025).
Nota. Elaboración propia con base en información del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS, 2025).

Figura 53
Módulo de vivienda de bloqueta de 41.80 m2 del PNVR para el 2025.

Nota. Plano elaborado por el autor como parte de un expediente ejecutivo del Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR), 2025.

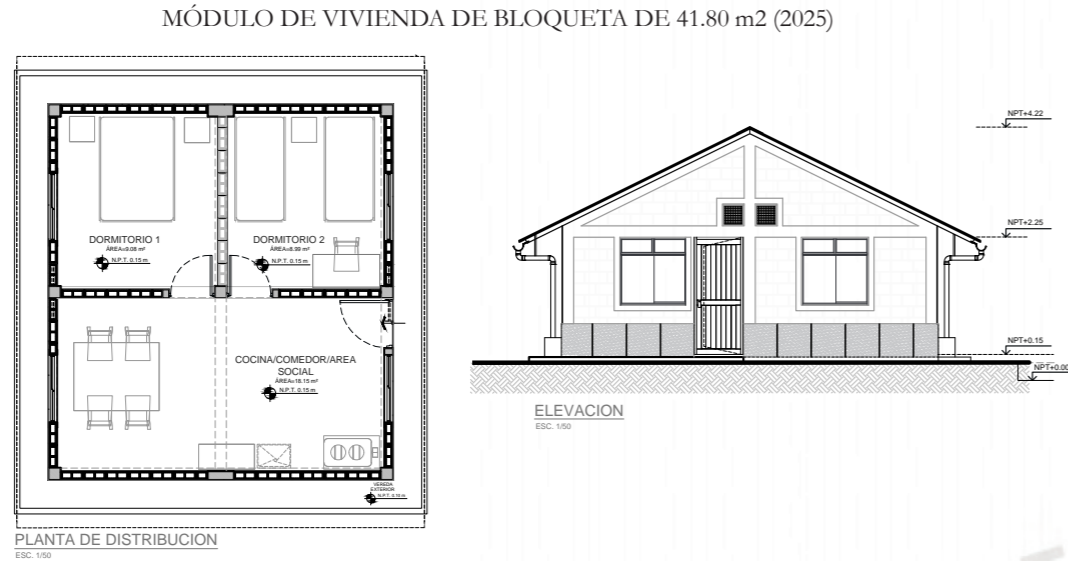


Figura 54
Diseño implementado para atender familias vulnerables afectadas por heladas, en el marco del Plan Multisectorial ante Heladas y Frijaje (PMAHF) 2018-2019.

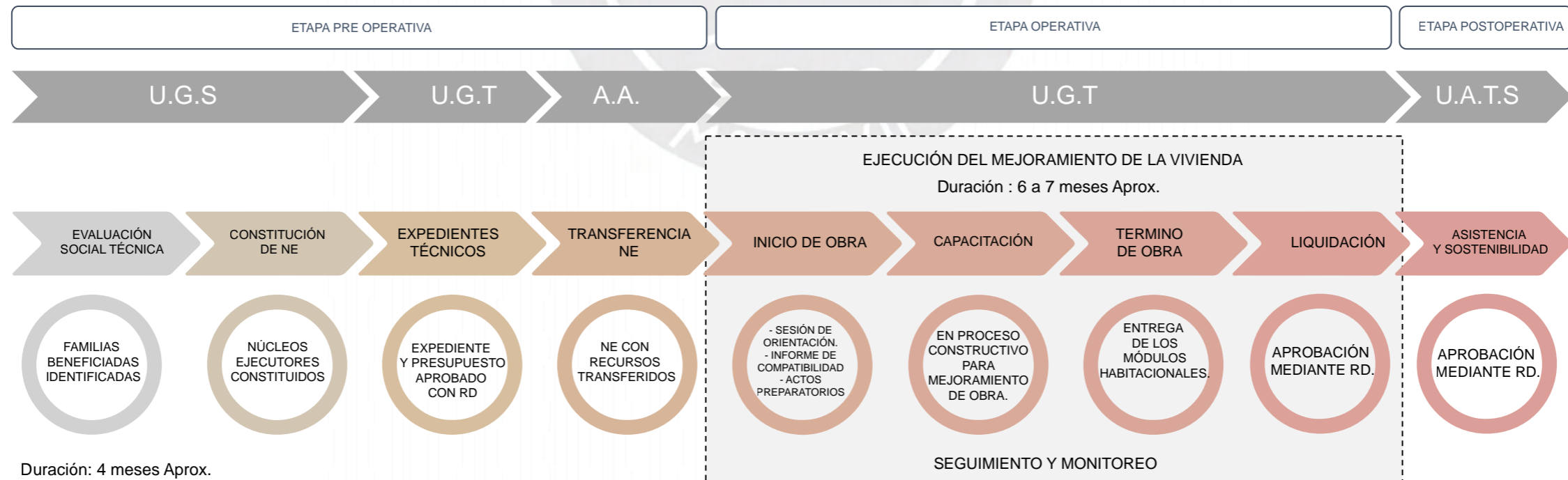
Nota. Imágenes extraídas de una presentación del Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR).

MÓDULO HABITACIONAL SUMAQ WASI - REGION SIERRA
INTERVENCIÓN 2018 - 2020 (02 DORMITORIOS)



Figura 55
Ciclos internos y procesos del Programa Nacional de Vivienda Rural.
Nota. Imágenes extraídas de una presentación del Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR).

CICLOS INTERNOS Y PROCESOS DEL PNVR



ta a los profesionales del Núcleo Ejecutor: Residente de Obra, Asistente Administrativo y gestor social; finalmente se suma la contratación de Maestro de Obra, Almacenero, vigilante y mano de obra del lugar.

El Núcleo Ejecutor tiene como compromiso principal, participar activamente y con responsabilidad en la gestión de la intervención financiada por el MVCS-PNVR, coordinando y realizando acciones para la ejecución, puesta en marcha de la intervención y liquidación final del proyecto. Asimismo, contempla la rendición de cuentas mensual ante la comunidad y también de realizar acciones de vigilancia ciudadana.

Es fundamental resaltar la modalidad de ejecución mediante el Núcleo Ejecutor, que establece una estructura operativa basada en la participación comunitaria activa y el control social. Este enfoque garantiza transparencia mediante la gestión directa de los recursos y la rendición de cuentas, promueve el desarrollo de capacidades de liderazgo con apoyo técnico especializado, e impulsa el desarrollo local al generar empleo en el ámbito rural e incorporar saberes técnico-construictivos adecuados al contexto territorial y cultural.

Los expedientes ejecutivos de Mejoramiento de Vivienda Rural, por citar unos ejemplos realizados en la selva central para ejecutarse en el 2025, consideran la construcción de viviendas por Centro Poblado de 23 viviendas y de 41 viviendas, manejando presupuesto

por Núcleo Ejecutor de S/. 1'435,573.09 soles y S/. 2'502,882.65 soles respectivamente, de donde el 94.6% es financiado por el PNVR y el 5.4% es el aporte de los beneficiarios (aportes en trabajos de nivelación, excavaciones, fletes y otros), teniendo una inversión total por vivienda S/. 61,045.00 en promedio. El criterio de la construcción de estas viviendas es complementar las actividades de las familias beneficiarias en sus terrenos, algunas familias que tienen construcciones precarias o provisionales, tienen la oportunidad de contar con una vivienda nueva que reemplace o complemente su vivienda, por eso no se considera dentro del diseño del módulo el Servicio Higiénico, pues la lógica es que ya se cuenta con letrinas mejoradas o baños construidos previamente por otros programas del estado o por los mismo propietarios.

Esta modalidad puede constituirse en un modelo de manejo adecuado de los recursos públicos a través de los Núcleos Ejecutores, pues en la etapa de liquidación en muchos de esos proyectos de Mejoramiento de Vivienda Rural, se han llegado a devolver los fondos sobrantes al estado luego de liquidar la obra (llegando a revertirse hasta el 10% del monto asignado), lo que refleja la transparencia y eficacia del programa, que tiene un gran potencial para ser replicado o acondicionado también en el contexto de Barrios Urbanos Marginales por su estructura de trabajo.



Figura 56
Vista aérea del Conjunto Habitacional "Juan Parra del Riego" El Tambo, Huancayo - Obra de FONAVI de 1985.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2025).

Hace cuatro décadas en el Perú, se valoraba la informalidad y a las barriadas como una forma mediante la cual, los más pobres podían acceder al suelo - vivienda y a su reivindicación social, sin embargo esto ha cambiado radicalmente, en la última década el Tráfico de Tierras y la delincuencia que van de la mano, vienen expandiendo la huella urbana de la ciudad de manera informal y acelerada, asegurando pobreza y marginación para las próximas décadas por la falta de servicios y equipamientos en esos nuevos asentamientos que se generan día a día, por lo que las brechas sociales y urbanas en estos borde urbanos no podrán resolverse por la inversión pública en muchas generaciones.

El estado con los Proyectos de Inversión Pública que realiza en los Barrios Urbano Marginales se convierte en el principal aportante en obras de regularización de las habilitaciones urbanas, es decir si el estado en un primer momento dejó a la suerte el crecimiento desbordado de la ciudad por las migraciones, el incremento geométrico de la población y por último del tráfico de tierras; ahora responde a las exigencias de estas poblaciones marginales que gestionan obras de saneamiento para sus barrios a través de las municipalidades distritales para que el estado invierta en dotar de servicios y conectividad.

La inversión pública (IP) se refiere al uso de recursos económicos destinados, principalmente, a la realización de obras físicas que constituyen bienes de capital pertenecientes al Estado. En el año 2015, el gasto de capital equivalió al 26 % del presupuesto nacional ejecutado por los distintos niveles de gobierno, mientras que el porcentaje restante fue clasificado como gasto corriente.

Asimismo, es muy importante resaltar que los gobiernos locales concentran su inversión pública urbana en conectividad urbana (40% de la inversión urbana total a nivel nacional), verde y recreación (11%), agua y saneamiento (11%), y riesgos (5%). Estas categorías explican el 87% de lo invertido por las municipalidades urbanas del Perú y el 67% de toda la inversión urbana del Estado peruano. El 81% de la inversión pública urbana municipal, se concentran en cinco tipos de obras puntuales: pistas y veredas, agua y alcantarillado, parques y áreas verdes, infraestructura deportiva, y muros de contención - defensas ribereñas (Espinoza & Fort, 2017, p. 43).

Una investigación desarrollada por GRADE en 2017, en tres barrios urbano-marginales de los distritos de Ate, Villa María del Triunfo y San Juan de Lurigancho, reveló hallazgos significativos: la inversión pública local se concentra en tres tipos de obras principales —conectividad (pistas, veredas, escaleras), gestión del riesgo (muros de contención) y recreación (losas deportivas, parques y canchas). Estas categorías representan el 97 % de la inversión municipal en Ate, el 89 % en San Juan de Lurigancho y el 75 % en Villa María del Triunfo.

Otro aspecto importante es que los proyectos responden a necesidades inmediatas de la población que los promueve, sin estar articulados a una planificación territorial ni a una organización estructurada del barrio o distrito. Por esta razón, el 86 % de los proyectos corresponde a la categoría de “PIP menor” (con montos inferiores a 1,2 millones de soles), lo cual permite una evaluación más rápida y con menores exi-

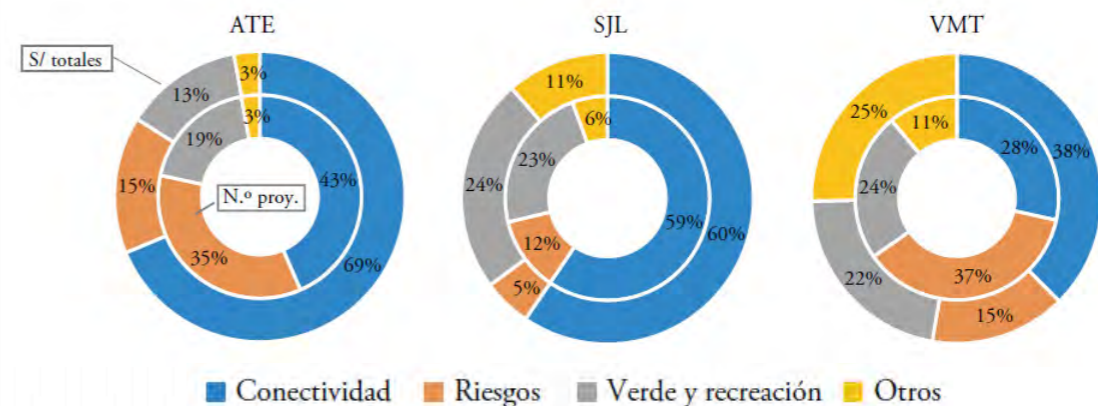


Figura 57
Número de Proyectos y monto Invertido por Tipo de Proyecto.
Nota. Imagen extraída de *Inversión sin planificación: La calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima* (Espinoza & Ford, 2017).

gencias. Asimismo, el 64 % de las intervenciones en los tres distritos analizados requiere montos de inversión menores a medio millón de soles.

La inversión pública en los barrios urbano-marginales (BUM) se concentra en un número reducido de tipos de proyectos, principalmente orientados a infraestructura de habilitación urbana, es decir, aquella que define la organización territorial, como vías, muros de contención y espacios públicos. Sin embargo, la selección de estos proyectos suele ser inadecuada, sin responder a necesidades prioritarias ni generar sinergias. A ello se suman retrasos en diseño y ejecución, corrupción, sobrecostos y deficiencias en operación y mantenimiento. Como resultado, al calcularse las brechas de infraestructura en función del total requerido de pistas, escaleras y muros, los déficits alcanzan promedios superiores al 80 %. En este contexto, no sorprende que, al ritmo actual de ejecución de la inversión pública, se necesiten más de 80 años para cerrar dichas brechas. Finalmente, Espinoza y Fort (2017) señalan que, de los aproximadamente 63 millones de soles invertidos en estos tres territorios, el 50 % se asignó a proyectos de alto impacto y el otro 50 % a intervenciones de bajo impacto.

Las solicitudes de inversión pública de la sociedad civil suelen surgir de forma fragmentada, concebidas como respuestas puntuales para asentamientos humanos individuales. Dado que la mayoría de obras públicas en los barrios populares de Lima nacen de propuestas limitadas y sin articulación territorial, estos factores constituyen una causa estructural de la fragmentación de la inversión pública. En consecuencia, resulta necesario cambiar esta lógica, orientándola hacia estrategias de inversión integradas, con mayor capacidad de generar impactos positivos a nivel barrial o distrital.

Si hoy el Estado concentra el 81 % de la inversión pública urbana municipal en cinco tipos de obras de habilitación —pistas y veredas, agua y saneamiento, parques y áreas verdes, infraestructura deportiva y muros de contención— y, además, las familias de los barrios urbano-marginales acceden a una vivienda tras 20 años mediante autoconstrucción informal, asumiendo sus sobrecostos, cabe preguntarse: ¿por qué no replantear la política de vivienda y el enfoque de inversión pública urbana en el país?

Por eso es importante “Repensar” el potencial que constituye la autoconstrucción, proceso mediante el cual las familias construyen sus propias viviendas con limitados recursos económicos y limitada

o nula asistencia técnica profesional en el proceso que dura años o incluso decenios en estos Barrios Urbano Marginales, como respuesta a la falta de acceso a la vivienda formal. Debiéndose sumar ese potencial como parte del proceso en la transformación, mejoramiento o construcción de viviendas sociales y de la infraestructura urbana del barrio o sector de intervención. La autoconstrucción debe dejar de verse con desdén o como una peste que debemos combatir o ignorar, porque mediante ese proceso y ese saber informal instaurado - aceptado por nuestra sociedad para “optimizar recursos y ahorrarse los trámites formales engorrosos y la dirección técnica, por la labor eficaz y de bajo costo del maestro de obra”, a través de la autoconstrucción se edifican en el Perú aproximadamente 50 mil de metros cuadrados diarios, según estimaciones basadas en cifras referenciales del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) y estudios especializados sobre la vivienda informal. Potencial que debe aprovecharse para ser óptimo con un diligente asesoramiento técnico y profesional en el proceso, el cual debe acortarse hasta dotar de una vivienda digna a las familias de menos recursos, que sea motivado de formalizarse con bonos y el financiamiento con bajísimos intereses, que permitan construir más y mejor.

“Así el estado podría focalizar zonas de intervención para el asesoramiento-financiamiento de la vivienda social y los gobiernos locales deberían priorizar obras de infraestructura, que busquen la transformación de los barrios de manera conjunta con la participación de la población, racionalizando sus inversiones y articulando proyectos que configuren el desarrollo sostenible de nuestras ciudades”.

De forma complementaria a estas intervenciones, el Estado debe anticipar y asegurar el acceso al suelo y a la vivienda mediante diversas modalidades. Esto evitaría la formación de nuevos barrios urbano-marginales y el aumento de brechas de infraestructura, que generan sobrecostos en viviendas autoconstruidas y obras de habilitación urbana ejecutadas después y de manera fragmentada. Estas modalidades contribuirían a mitigar el crecimiento desordenado de las ciudades, producto de la informalidad y el tráfico de tierras. La inversión público-privada sería más eficaz si se adoptara una lógica territorial que articule proyectos complementarios, permitiendo cerrar brechas y maximizar su impacto. En este contexto, es esencial incorporar criterios de sostenibilidad y resiliencia, conforme a lo recomendado por ONU-Habitat, para fomentar un desarrollo urbano más equitativo, eficiente y alineado con los objetivos de desarrollo sostenible.

La ciudad de Lima, ha tenido un crecimiento acelerado, Driant (1991) afirma que: “la construcción del Terminal Marítimo del Callao y las destrucciones ocasionadas por el terremoto de 1940, que fueron los detonantes de un nuevo tipo de urbanización masiva”, sin embargo, “es sobre todo la crisis del mundo rural peruano la que impulsa la afluencia de la población hacia Lima y el verdadero auge de las barriadas a partir de la segunda mitad de los años cuarenta” (p. 47). Si a ello se añade la ausencia de previsión y planificación, se evidencia la conformación de un espacio central que concentra una amplia gama de funciones, mientras que las áreas periféricas quedaron reservadas casi exclusivamente para el uso residencial mediante la expansión de barriadas. En estas zonas se ha producido un marcado proceso de segregación social de los sectores populares, quienes enfrentan una limitada oferta de empleo, insuficientes equipamientos en salud y educación, así como una notoria carencia de espacios destinados al ocio y la recreación, entre otros servicios básicos.

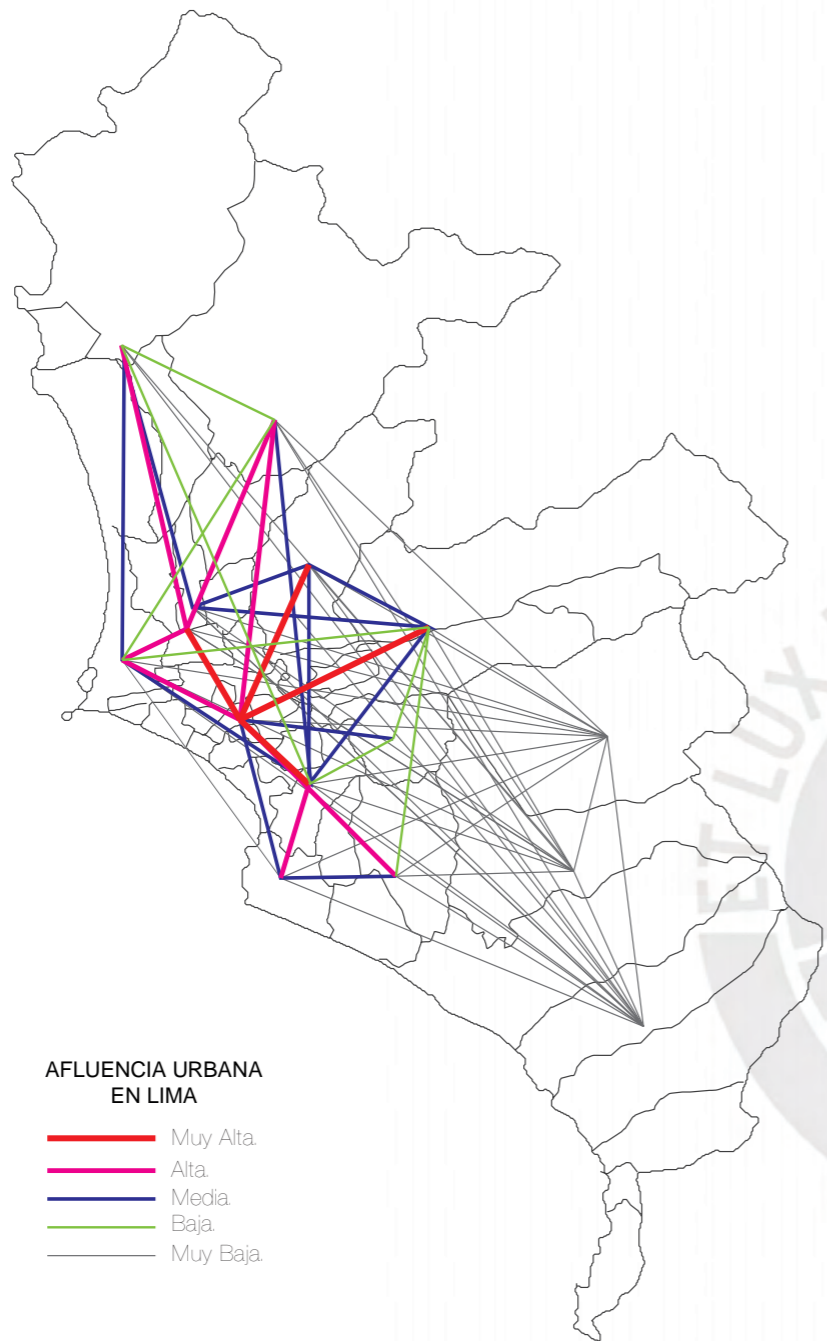
Por esta razón, los residentes de las barriadas se ven obligados a desplazarse fuera de sus barrios para desarrollar sus actividades cotidianas. El acceso a las oportunidades urbanas solo es posible mediante largos traslados diarios. Como señala Avellaneda (2007), “La movilidad constituye el primer elemento estructurador de la vida cotidiana”.

En las últimas décadas se han desarrollado fundamentalmente en los nuevos espacios centrales de la urbe profundizándose el carácter centralista de la ciudad con el crecimiento de ésta. Las cifras que fundamentan esto son concluyentes: 50% de los establecimientos industriales y comerciales, casi el 70% de los puestos de trabajo, cerca del 90% de las galerías y centros comerciales, aproximadamente el 70% de los consultorios médicos o cerca del 80% de las academias se concentran en el área central de la ciudad. De esta forma, hemos pasado de una vida cotidiana que se organizaba dentro de un espacio polifuncional próximo al lugar de residencia a un modelo de vida donde las diferentes actividades se hallan dispersas a lo largo de una extensa trama urbana. Si antes las funciones vitales de

la población estaban concentradas en un espacio relativamente próximo al hogar hoy se encuentran alejadas de éste. En ese sentido se ha pasado de una vida organizada alrededor del espacio local, del espacio de proximidad, a otra estructurada a lo largo y ancho del espacio metropolitano. (Avellaneda, 2007, p. 496)

Avellaneda (2007) llevó a cabo un estudio en el asentamiento humano Juan Pablo II, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho – Lima. A partir de esta investigación, es posible deducir el papel fundamental que desempeña la movilidad en la vida cotidiana de los sectores populares de Lima, la cual presenta las siguientes características:

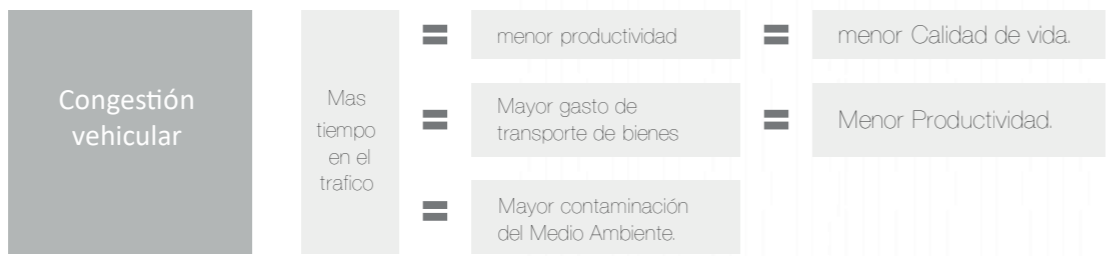
- En primer lugar, los motivos del desplazamiento están asociados a diversos factores que impulsan la movilidad diaria, como las condiciones económicas de las personas, la configuración de la estructura urbana metropolitana y la distribución desigual de funciones y servicios dentro de la ciudad. Estos elementos, junto con la oferta disponible de transporte, determinan en gran medida los patrones de desplazamiento de la población.
- En segundo lugar, se deben considerar los espacios de ida cotidiana, es decir, los destinos a los que se dirigen las personas, que pueden ir desde el entorno inmediato y zonas de proximidad, hasta lugares más lejanos. La fragmentación funcional del territorio obliga a muchas personas, especialmente de bajos recursos, a salir de su espacio local para acceder a oportunidades laborales, educativas o de servicios básicos.
- En tercer lugar, las características de los desplazamientos están determinados por el tipo de transporte utilizado, las motivaciones individuales, las condiciones territoriales y las restricciones económicas que limitan las opciones de movilidad. También influyen la frecuencia y la complejidad de los trayectos – ya sean directos o con múltiples conexiones-, así como el tiempo invertido, el cual impacta tanto en la organización de la vida cotidiana como en la percepción subjetiva del viaje.



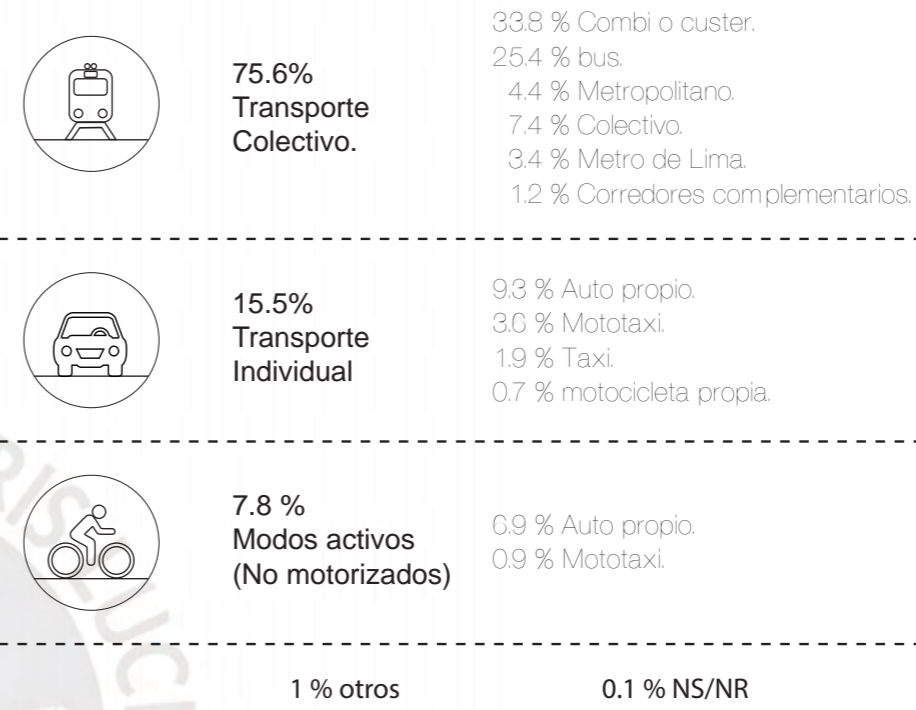
AFLUENCIA URBANA EN LIMA

- Muy Alta.
- Alta.
- Media.
- Baja.
- Muy Baja.

Figura 58
Esquema de Afluencia Urbana y Congestión Vehicular.
Nota. Basado en gráficos presentados por el profesor P. Vega – Centeno en clase de Movilidad y Espacio Público, junio de 2018.



PRINCIPAL MODO DE VIAJE PARA IR A ESTUDIAR O TRABAJAR FUERA DE CASA (2015)



Existen múltiples razones que motivan el desplazamiento diario de las personas, entre los cuales destacan: acudir al trabajo o buscar empleo, asistir a centros educativos, realizar compras o visitas médicas, visitar a familiares o amigos, participar en actividades recreativas, entre otras. Según datos de Lima Cómo Vamos, el 75.6% de los ciudadanos utiliza el transporte colectivo como principal medio de transporte.

Estos problemas de desplazamiento dificultan a las personas de bajas rentas salir del círculo vicioso de la pobreza. Así, la falta de recursos económicos les permite desplazarse con regularidad a los lugares de la ciudad donde se concentran la mayor parte de las actividades limitando su espacio vital a las periferias urbanas donde existen pocas oportunidades para realizar actividades que permitan superar la situación de pobreza y exclusión social en la que están inmersos. De esta manera las limitaciones para desplazarse fuera de los lugares de residencia no solo impiden la superación de la situación de pobreza, sino que, además, puede incrementarla. (Avellaneda, 2007, p. 480)

La necesidad de realizar múltiples desplazamientos diarios y utilizar diversos medios de transporte dificulta el acceso efectivo a oportunidades laborales y la inserción laboral en el mercado de trabajo. En muchos casos, las restricciones de movilidad derivan en ausentismo o incluso en la renuncia a empleos cuyos ingresos no compensan los costos asociados al traslado. A ello se suman los gastos adicionales de alimentación fuera del hogar, que incrementan la presión económica sobre los presupuestos familiares más vulnerables.

En el Perú, el transporte representa en promedio el 5.9% del gasto real per cápita mensual, según el INEI (2020). Sin embargo, para las familias en situación de pobreza estos porcentajes se incrementan sustancialmente fluctuando entre la quinta parte y la mitad de los ingresos, existiendo un alto impacto económico debido al sistema de transporte urbano de Lima, el cual genera pérdidas económicas y sociales significativas, tanto a nivel individual y colectivo. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCR), cada persona pierde S/. 3,800 soles al año debido al tiempo perdido en congestión vehicular. Esta ineficiencia en la movilidad representa un total de S/. 20 mil millones anuales, lo

Figura 59
Principal modo de viaje para ir a estudiar o trabajar fuera de casa.
Nota. Imagen extraída de Informe de resultados Encuesta Lima Cómo Vamos 2015 (Lima Cómo Vamos, 2015).

que equivale al 2% del Producto Bruto Interno (PBI) nacional (BCR. 2023). Asimismo, según la Asociación para el fomento de la Infraestructura Nacional (AFI-NA) se estima que el tiempo perdido por persona es de 198 horas anuales (equivale a más de 8 días completos en el tráfico), además de señalar que se producen un sobrecosto de aproximadamente S/. 4,556 millones anuales en consumo adicional de combustible.

Uno de los principales desafíos del transporte colectivo para la población de bajos ingresos es el elevado costo de los pasajes. La expansión desordenada de la ciudad las obliga a utilizar múltiples unidades de transporte para llegar a sus destinos, lo que incrementa considerablemente el gasto diario en movilidad. A este factor se suma el tiempo excesivo de desplazamiento, que obliga a muchas personas a salir de casa en la madrugada y retornar por la noche, afectando negativamente su calidad de vida, el tiempo en familia y el descanso. Este exceso de tiempo en traslados no solo representa un alto costo económico, sino también social y familiar, al limitar el acceso pleno a derechos

culturales, educativos y relacionales, especialmente en contextos vulnerables.

La movilidad al ser el primer elemento articulador de la vida cotidiana, representa un factor determinante en garantizar la calidad de vida de las familias de menos recursos que, al residir en zonas periféricas de las ciudades, enfrentan elevados costos de transporte para acceder a oportunidades laborales, servicios básicos y equipamientos urbanos, muchas veces ausentes o precarios en sus entornos inmediatos. En ese contexto, el acceso adecuado a la vivienda social no puede desligarse de su localización. Por ello, se vuelve fundamental focalizar la ejecución de proyectos habitacionales en zonas centrales o bien conectadas, de modo que se reduzcan los tiempos y costos de desplazamientos, se facilite la integración funcional con el resto de la ciudad y se contribuya a mitigar la segregación social y espacial. Esta estrategia, además de mejorar la eficiencia urbana, fortalece los vínculos comunitarios y promueve procesos de cohesión social más equitativos y sostenibles.

MAPA PROYECTADO DE LAS SEIS LÍNEAS DEL METRO DE LIMA Y CALLAO AL 2025.



Figura 60
Mapa proyectado de las seis líneas del Metro de Lima y Callao al 2025.
Nota. Tomado de Red futura al 2025 – Metro de Lima y sus 6 líneas, por limametro.blogspot.com, 2017, <https://limametro.blogspot.com/2017/01/red-futura-al-2025-metro-de-lima-y-sus-6-lineas/> html

¿Cómo acceden las familias peruanas a una vivienda en el Perú?.

Desde la perspectiva de Miguel Romero Sotelo (2014), el acceso a la vivienda en el Perú se ha dado históricamente a través de dos grandes procesos: el informal y el formal.

El primero, el proceso negativo, de carácter no planificado ni regulado, ha sido la vía más extendida entre los sectores populares, como respuesta legítima ante la exclusión del sistema formal. A través de la autogestión del suelo y la construcción progresiva, millones de familias han podido acceder a un lugar donde vivir; sin embargo, Este proceso ha dado lugar a ciudades fragmentadas, con baja calidad urbana y precariedad en servicios y seguridad jurídica. Entiéndese esta realidad como una expresión frente a un modelo urbano excluyente, valorándose la autoconstrucción como una respuesta legítima que debe ser comprendida e integrada.

El segundo, el proceso positivo, el proceso formal responde a una lógica planificada, articulada a los marcos legales, técnicos y financieros del Estado. Implica el desarrollo de proyectos residenciales integrales que consideran la habilitación urbana previa, el acceso a servicios básicos, la titulación de la propiedad y la construcción bajo estándares técnicos de calidad. Este modelo, en teoría, garantiza condiciones adecuadas de habitabilidad, sostenibilidad y seguridad jurídica.

No obstante, tiene limitada cobertura y una rigidez burocrática que lo hacen inaccesible para gran parte de la población, acentuando así la brecha entre la ciudad formal e informal.

En la población peruana existe un arraigado valor cultural asociado a la propiedad del suelo. Por ello, muchas familias consideran fundamental contar con un “pedacito de suelo” como punto de partida para iniciar su vida familiar. Si bien es cierto en una etapa inicial algunas optan por el alquiler o vivir en casa de la familia, la aspiración predominante es acceder a un lote, muchas veces a través de mecanismos informales (los traficantes de tierras). A partir de esta base, y mediante el ahorro progresivo generado con el tiempo, se inicia un proceso de autoconstrucción, frecuentemente contratando al maestro de obra.

“El 90% de construcciones las hace un maestro de obra y la gente participa en el proceso. Nunca le dan plata para que compre materiales ni la llave de su casa, pero todo lo demás lo hacen los maestros” (Valdivia, 2016, p. 180), Esta forma de acceso a la vivienda no solo responde a limitaciones económicas, sino también a una lógica cultural de arraigo, esfuerzo propio y sentido de progreso personal y familiar.

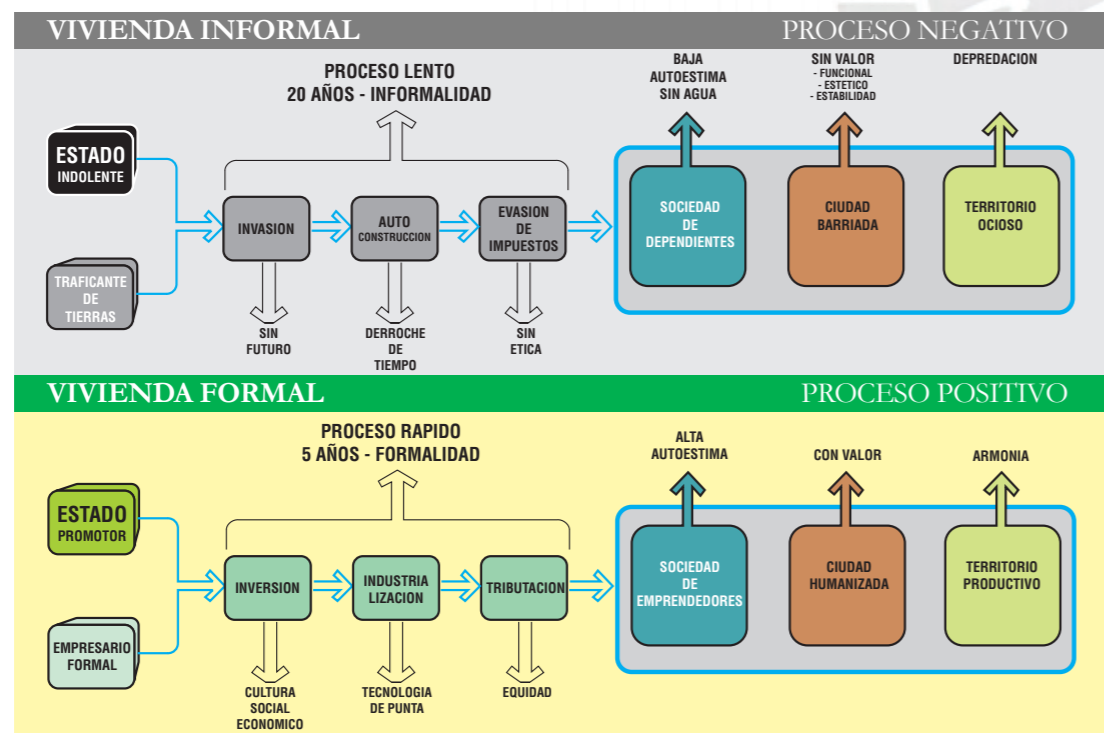


Figura 61
Vivienda informal y vivienda formal.
Nota. Elaboración propia basado en una presentación del arquitecto M. Romero.

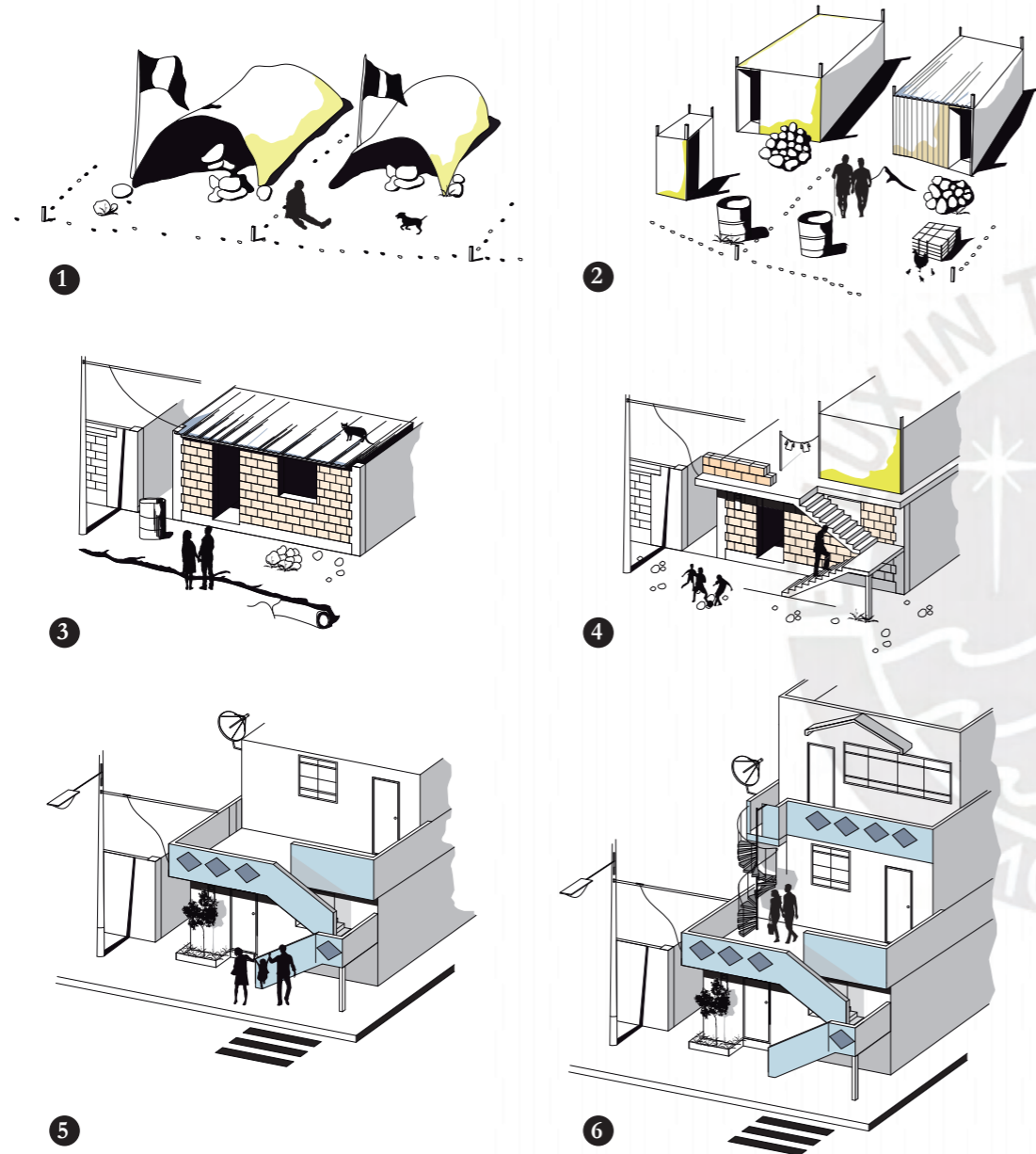
El acceso informal a la vivienda representa una vía común para las familias de menores ingresos, quienes recurren a mecanismos como la ocupación de terrenos, el tráfico de tierras o la autoconstrucción, ante la imposibilidad de acceder a la oferta inmobiliaria formal o a los programas estatales. La exclusión del mercado privado se explica por su limitada capacidad de ahorro para cubrir las cuotas iniciales (entre el 10 % y 20 % del valor del inmueble), así como por las dificultades para calificar a un crédito hipotecario, debido a la inestabilidad de sus ingresos o a la falta de bancarización. Del mismo modo, su acceso a los programas públicos se ve restringido, principalmente, por no contar con un terreno formalmente inscrito en los Registros Públicos, condición indispensable para ser beneficiarios de subsidios que ofrece el estado.

A continuación, presentamos la estructura de los principales gastos que realiza una familia, para tener su vivienda en una ladera de Lima. Para ello se ha entrevistado a dos personas: Carlos Salazar (Albañil de 40 años) y Alberto Huamán (Comerciante de 43 años) quienes viven en laderas de Huaycán y San Juan de Lurigancho respectivamente, quienes han brindado información de los gastos que realizaron en sus predios y la construcción de sus viviendas. Esta información no incluye: faenas, tiempo en realizar trámites, pago por vigilancia, ni la incertidumbre de ser desalojado o estafado al inicio del proceso.

Estos gastos son solo una referencia porque varían según las condiciones del contexto, de las posibilidades económicas de la familia y la organización vecinal de la zona. Pero nos permite tener un panorama de los gastos económicos para acceder a una vivienda de manera informal en una barriada de Lima.



Figura 62
Silo Familia Salazar en Huaycán – Lima.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



1.- OCUPACIÓN DEL INICIAL DEL TERRENO

Valor del terreno de 90.00 m2 en una ladera de Lima:

- Al inicio de la Ocupación 36 cuotas de S/. 300.00: S/.10, 800.00
- En Reventa: S/.25, 000.00

2.- INSTALACIÓN DEFINITIVA DEL TERRENO POR LA FAMILIA

- Corte y Nivelado del terreno, Eliminación de Material: S/. 3, 680.00
- Casa de madera Pre-fabricada de 27.00 m2: S/. 3, 000.00
- Vaciado de Piso de Cemento: S/. 1, 150.00
- Silo para evacuación del Desagüe: S/. 1, 200.00
- Tramites y pagos por Posesión del terreno S/. 230.00

3.- CONSTRUCCIÓN CASCO E INSTALACIÓN DE SERVICIOS

- Construcción de la casa – Muros y Columnas (60.00M2) S/. 20, 020.00
- Pago para Proyecto y obra para Instalación de agua y desagüe: S/. 4, 800.00
- Pago para Instalación de energía eléctrica S/. 800.00

4.- VACEADO DE TECHO Y ESCALERA

- Vaceado de Techo y escalera para acceso a segundo piso: S/. 13, 350.00
- Habitación de cuartos en segundo piso: S/. 800.00

5.- ACABADOS Y AMPLIACIÓN DE SEGUNDO PISO

- Acabados del primer piso de la vivienda S/. 11, 700.00
- Construcción del segundo piso Casco + acabados (30.00 M2) S/. 22, 525.00

6.- AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER

- Se amplía la casa para alquiler de cuartos en tercer piso, en el futuro se seguirán haciendo mejoras para que los hijos al formar sus familias puedan vivir en los siguientes pisos.
- Se hacen las obras de muros de contención, pistas y veredas.

100 %

INVERSIÓN FINAL
TERRENO DE 90.00 M2
EN UNA LADERA
CON UNA VIVIENDA
DE 90.00 M2 DE ÁREA
CONSTRUIDA.

S/. 108, 255.00

TIEMPO
MÍNIMO DEL
PROCESO:

10 años.

TIEMPO MÍNIMO DEL PROCESO:

20 años.

Figura 63
Evolución de la vivienda barrial.
Nota. Dibujo realizado y complementado por el autor basado en el gráfico *Evolución de la vivienda barrial* (Burga, 2010).



Figura 64
Vista de la Barriada en Huaycán, “Los Leños” (zona L), y Vistas de la casa Familia Salazar en Huaycán.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



Figura 65
Vistas de las Lomas de Flor de Amancaes, El Rímac – Lima.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2018).

A continuación se analizan algunas formas de como las familias acceden a una vivienda y/o Lote en el Perú en la actualidad, y se muestra un análisis económico de sus costos, valor de venta y lo que pagan las familias en este variopinto escenario. Los proyectos presentados han sido seleccionados por disponer de información de primera mano y para mostrar datos y cifras que más se aproximen a la realidad.



Figura 66
VIVIENDA FORMAL: Oferta de vivienda en el Perú.
Nota. Collage elaborado por el autor a partir de imágenes de la oferta de vivienda en el Perú (2019).

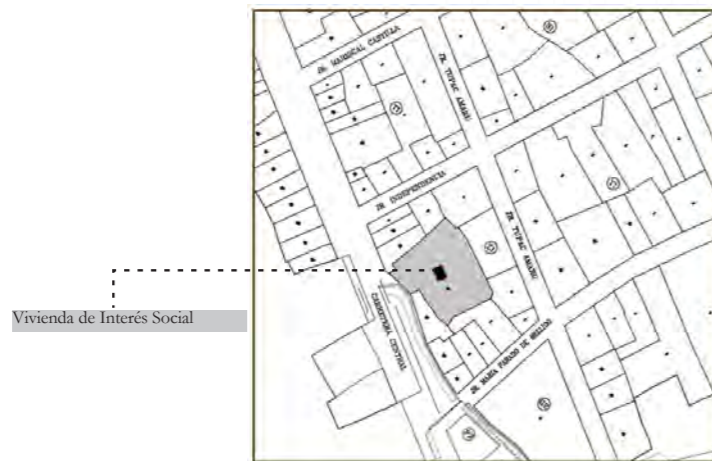
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO (CSP)

Esta modalidad del programa Techo Propio está dirigido a familias de extrema pobreza, que tienen un terreno registrado en Registros Públicos generalmente gracias al apoyo de COFOPRI. Las familias se inscriben y postulan al Bono a través de los gobiernos locales en donde se instalan representantes del programa e inscriben a las familias de menores recursos para que puedan acceder a una vivienda de interés social.

La familia una vez que ha sido seleccionada por esta modalidad, debe elegir una Entidad Técnica (ET) autorizada por el Fondo MIVIVIENDA y deben firmar un contrato de obra. Luego la ET indicara en qué momento se debe depositar el ahorro en la Cuenta Recaudadora del FMV (Techo Propio – Construcción en Sitio Propio). Siendo el monto de S/. 790 soles, la construcción se inicia una vez que se desembolsa el Bono a la entidad Técnica.

(VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (32.00 M2))

A continuación presentamos una vivienda de interés social (VIS), construida a través del programa Construcción en Sitio Propio – Postulación Individual; la cual esta ubicada en el distrito de Nahuimpuquio, provincia de Taya-caja y Departamento de Huancavelica.



LOCALIZACIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Área de terreno (del propietarios): 1499.40 m2

Área Construida (VIS) 32.00 m2

Ambientes:

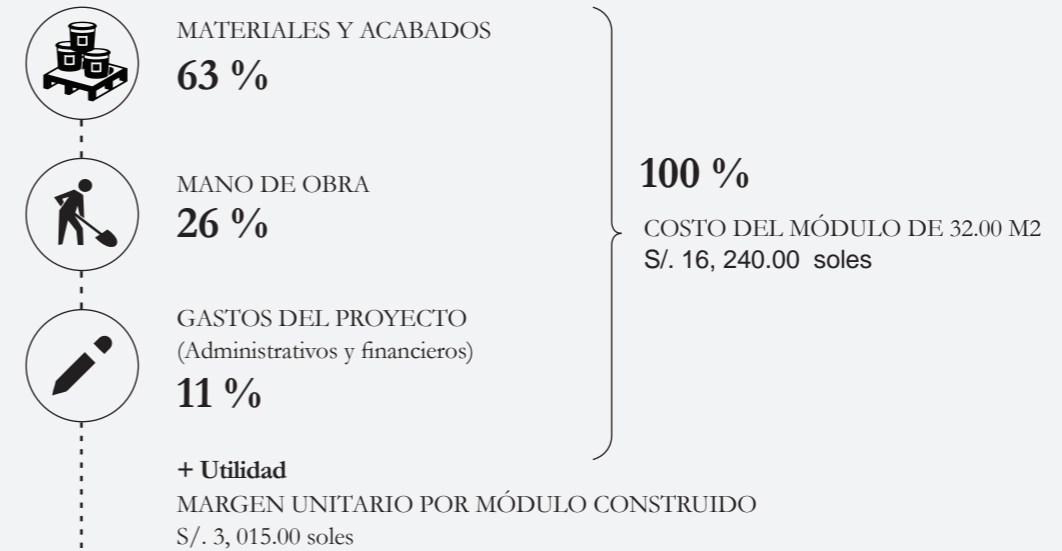
- a).- Ambiente Multiuso (sala – comedor – kitchenette con lavadero),
- b).- Dormitorio.
- c).- SS.HH. con lavabo, ducha e inodoro.

Estructura de albañilería confinada, muros de albañilería y losa aligerada; Acabados de pisos en cemento pulido, muros y cielorraso tarrajeados y pintados, servicio higiénico enchapado con cerámicos blancos, zócalos de h = 1.20 m en paredes y de h = 1.80 m en ducha; aparatos sanitarios y accesorios completos; incluye dos puertas metálicas y dos contraplacadas, 3 ventanas sistema pivotante con vidrios de 6mm; instalaciones eléctricas y sanitarias básicas.

Figura 67
Análisis de Construcción en Sitio Propio.
Nota. Gráficos elaborados por el autor a partir de información del programa Construcción en Sitio Propio (2019).

ESTRUCTURA DE COSTOS DE PROYECTO

A continuación presentamos la estructura de costos para ejecutar la Vivienda de Interés Social (VIS) de 32 m2, la entidad técnica se encarga de todo el proceso de la obra.



Valor VIS
(35 m2 de Área Construida)
S/. 19,355.00 soles

Una Entidad Técnica generalmente construye entre 50 a 60 viviendas en el mismo distrito. Eso hace que pueda disminuir costos y maximar utilidades.

CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO (CSP)

VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – (CSP)
(32 m2 de Área Construida).
S/. 19,355.00 soles

BFH – BONO FAMILIAR HABITACIONAL
S/. 18,565 soles

Ahorro Depositado a la Cuenta Recaudadora FMV
S/. 790.00 soles

CRÉDITO HIPOTECARIO POR LA VIVIENDA DIFERENCIA
S/. 00.00 soles

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
(32.00 m²)

PRECIO:
S/. 19, 355.00 soles

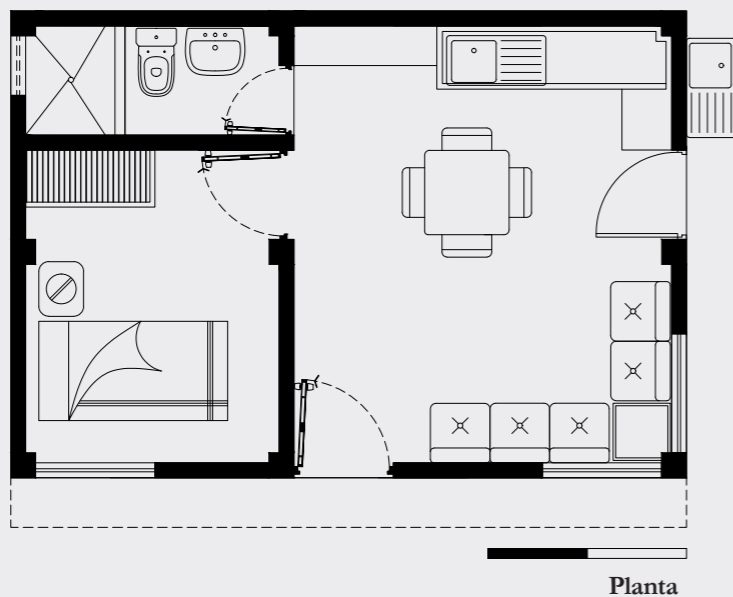


Figura 68
Planta de la arquitectura del módulo Construcción en Sitio Propio.
Nota. Plano elaborado por el autor a partir de información del programa Construcción en Sitio Propio (2019).

Figura 69
Valores del bono familiar habitacional para área rural.
Nota. Gráfico elaborado por el autor a partir de información del programa Construcción en Sitio Propio (2019).

VALORES DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL PARA ÁREA RURAL

	Valor de la Obra	Valor de BFHR	Ahorro mínimo requerido
Construcción en Sitio propio	Desde 4.9 UIT (19 355)	4.7 UIT (S/. 18 565)	0.20 UIT (S/. 790)
Mejoramiento de Vivienda	2.1 UIT (S/. 8 295)	1.9 UIT (S/. 7 505)	0.20 UIT (S/. 790)



Figura 70
Fotos del módulo Construcción en Sitio Propio.
Nota. Fotografías extraídas por el autor del programa Construcción en Sitio Propio (2019).

PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA “VALLE REAL”

Tercera Etapa (786 lotes)

Este proyecto está ubicado a 9 Kilómetros de la ciudad de Huancayo, distrito de Sapallanga. Los promotores inmobiliarios lotizaron este proyecto en terrenos de uso agrícola de 38 Ha, en el área periférica del casco urbano. Este proyecto es desarrollado por la empresa Centenario S.A.A.

Aquí ofrecen lotes de terreno que son de 90 m², totalmente urbanizado, con pistas - veredas, servicios de agua y desagüe, energía eléctrica, zonas de recreación y zonas destinadas a aportes para educación y otros fines.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

• Área Bruta del terreno (100%):	147, 712.40 m ²
• Área Vías Estructurales:	8. 027.57 m ²
• Área Útil Lotizable (52.38%):	73, 172.97 m ²
• Aportes: (20.42%)	28, 520.65 m ²
• Área recreación adic. (1.65%):	2, 304.94 m ²
• Circulación y vías (25.16%):	35, 146.27 m ²

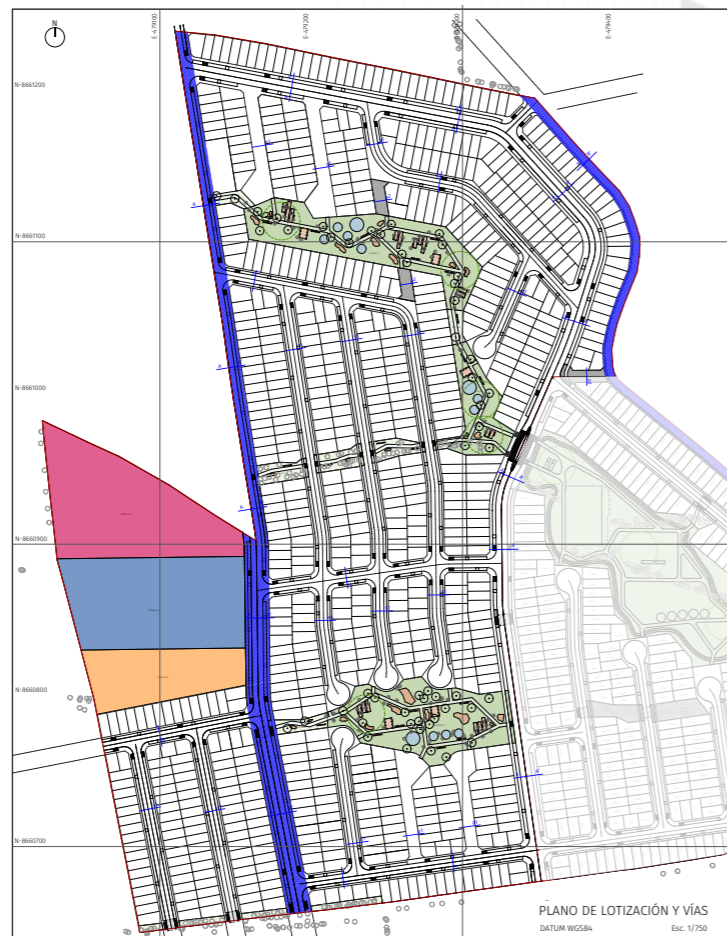


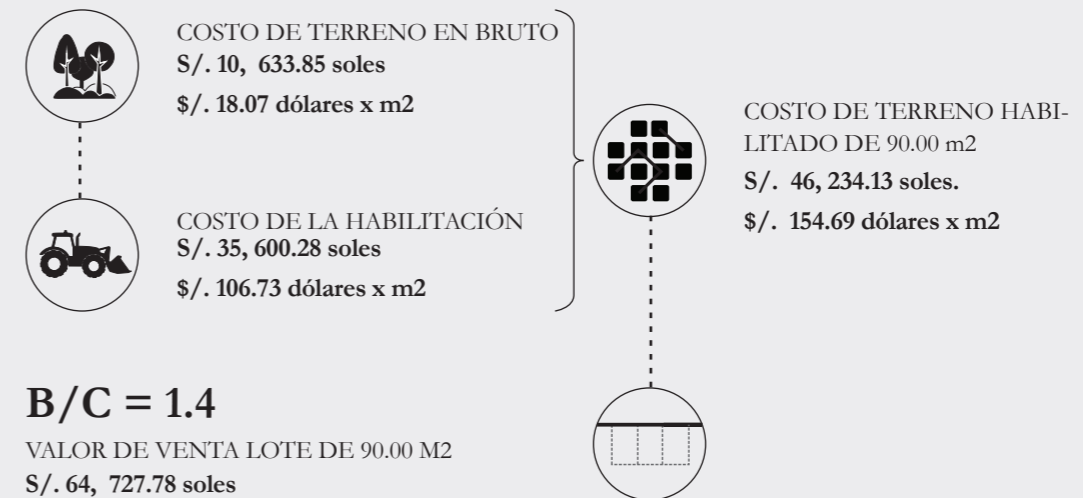
Figura 71
Plano de Lotización del proyecto de habilitación urbana “Valle Real” (tercera etapa).
Nota. Plano proporcionado por la empresa Grupo Centenario S.A., comunicación personal, 14 de mayo de 2019.

Este proyecto es una inversión privada no se enmarca en ningún programa de vivienda del estado, esta dirigido a la familias de clase media con capacidad de ahorro, esta empresa financia directamente la adquisición de los lotes. Lo atractivo de esta oferta es que no se necesita calificar en el sistema financiero para tener acceso al crédito hipotecario, asimismo este grupo inmobiliario brinda la facilidad de pagar la cuota inicial del 20% en 10 cuotas en un plazo de 1 año sin intereses. La diferencia del costo del terreno se puede pagar en cuotas prorrateadas hasta en 15 años.

Inversiones Centenario cuenta con más de 80 años de experiencia y trayectoria en los principales negocios inmobiliarios. Directamente o a través de sus subsidiarias desarrolla soluciones, en sus diferentes unidades de negocio: urbanizaciones, casas, departamentos, oficinas y centros comerciales.

ESTRUCTURA DE COSTOS DE LA LOTIZACIÓN

Esta estructura está realizada en base a un lote de 90 m², en una habilitación urbana realizada en una zona periférica de la ciudad.



LOTE HABILITADO (Área: 90.00 m²)

Si bien es cierto para acceder a este lote, no se necesita evaluación en el sistema financiero y la misma empresa financia el crédito, allí precisamente viene la contraparte, que es el incremento del costo, “a más riesgo mayor interés”.

La tasa anual promedio de interés que se maneja en el sistema financiero es de 12% para créditos hipotecarios, sin embargo en este proyecto y como pasa a nivel nacional con otros proyectos de similares características la tasa de interés es de 21% anual, lo que hace que al final se pague por el lote casi 50% más de su costo, si se accede a un crédito de 5 años.

Figura 72
Análisis de estructura de costos de la lotización.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por Grupo Centenario S.A, comunicación personal, mayo de 2019.



VALOR DE VENTA LOTE HABILITADO DE 90 M2
S/. 64, 727.78 soles



BONO DEL ESTADO
NO TIENE NINGUN TIPO DE BONO



MONTO A SER FINANCIADO
S/. 64, 727.78 soles



CRÉDITO HIPOTECARIO POR EL LOTE CON LA MISMA EMPRESA

- 20% CUOTA INICIAL S/. 12, 954.56 soles
- 10 CUOTAS – sin intereses) S/. 1, 294.56 soles
- 80% CRÉDITO HIPOTECARIO S/. 51, 782.22 soles
- CUOTA MENSUAL EN 5 AÑOS S/. 1, 397.00 soles
(Tasa de Interés Anual 21%)

PROYECTO DE HABILITACION URBANA “VALLE REAL” -Tercera Etapa



LOTE HABILITADO DE 90.00 M2
PRECIO S/. 64, 727.78 soles



Figura 74
Vista de la Avenida principal de la habilitación urbana “Valle Real”.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



Figura 75
Vista de la construcción del Portal de Ingreso de la habilitación urbana “Valle Real”.
Nota. Fotografía proporcionada por la empresa Grupo Centenario S.A. (2019).

Figura 73
Vista promocional de Lotes de la habilitación urbana “Valle Real”.
Nota. Fotografía proporcionada por la empresa Grupo Centenario S.A. (2019).

Figura 76

Módulo de vivienda ampliada de 30 a 76.05 m².

Nota. Plano proporcionado por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).



RESIDENCIAL EL HUERTO

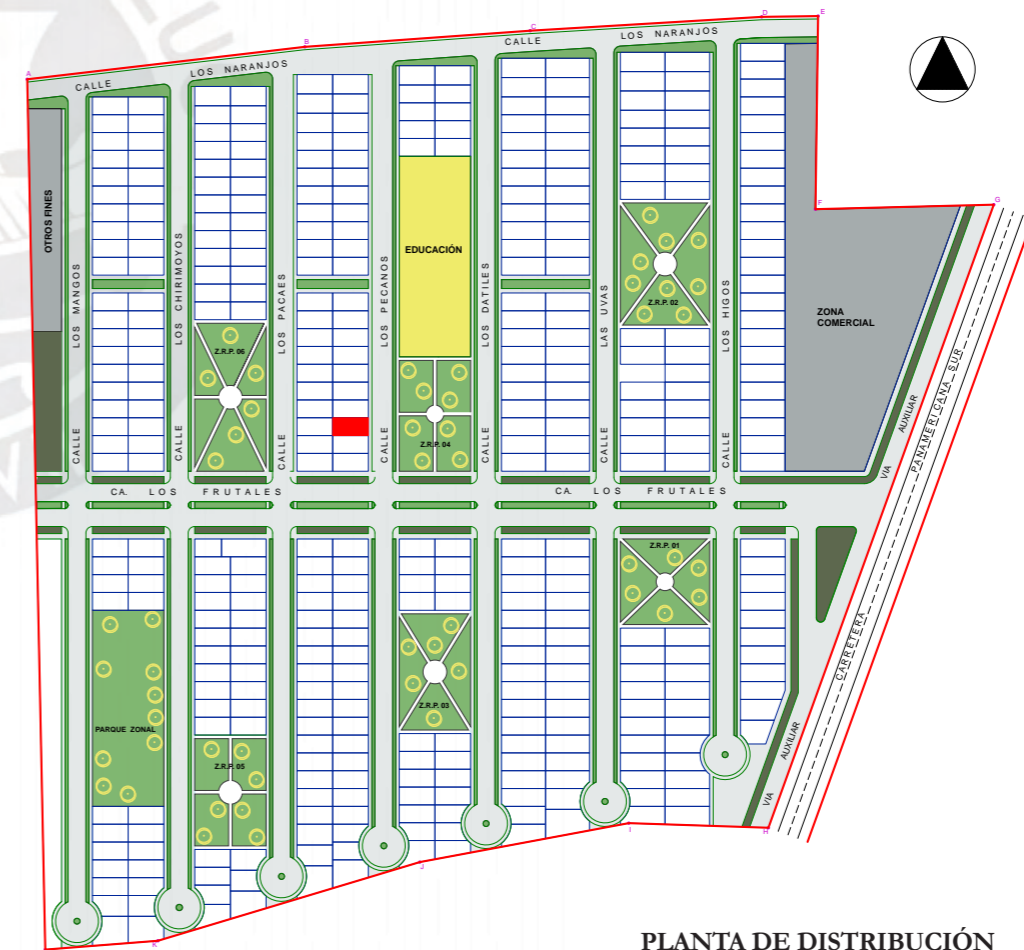
(395 lotes con Módulo Básico de Vivienda)

Este proyecto está ubicado a 17 Kilómetros de la ciudad de Ica, donde los promotores inmobiliarios pueden comprar terrenos accesibles para el programa Techo Propio

Aquí ofrecen un módulo de vivienda de 30 m² de área construida en terrenos de 72 m² y 90 m² a un costo de S/. 75.000 y S/. 83.000 soles respectivamente.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

– Área Bruta del terreno (100%):	78, 148.56 m ² .
– Área Neta del Terreno (8.93%):	46. 052.10 m ² .
– Área Útil Lotizable (40.16%):	31, 384.93 m ² .
– Área Zona Comercial (5.65%):	4, 365.10 m ² .
– Aportes: (13.12%)	11, 877.32 m ² .
– Circulación y vías (41.07%):	32, 096.48 m ² .



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

Figura 77

Planteamiento General "Residencial El Huerto".

Nota. Plano proporcionado por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).

ESTRUCTURA DE COSTOS DE PROYECTO

Esta estructura de costos, corresponde a un Módulo de Vivienda Básica de 30 m² de área construida, en un terreno de 72 m².

Es un programa dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales que no excedan el valor de S/ 3, 626 para comprar, S/ 2, 658.25 para construir o S/ 2, 097 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 es de S/ 36, 600

Para CONSTRUIR su vivienda el Bono puede ser de S/ 22, 800

Para MEJORAR su vivienda el Bono es de S/ 9, 600

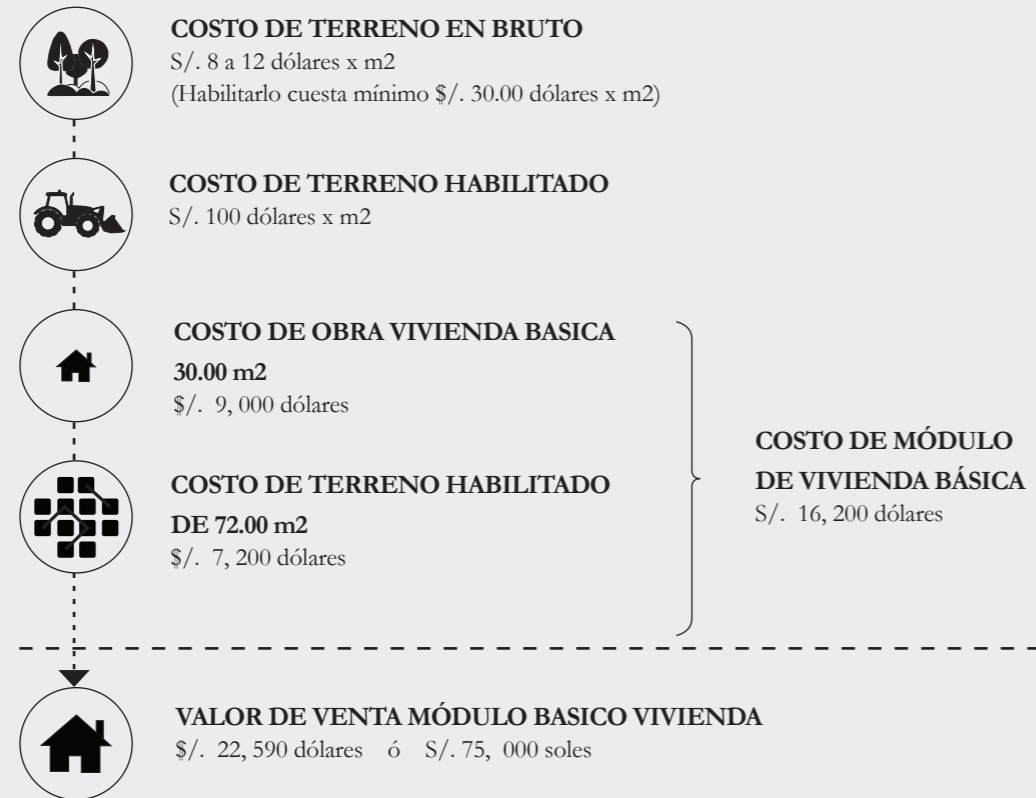


Figura 78
Análisis de estructura de costos Módulo de vivienda básica.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).

MÓDULO DE VIVIENDA

(Módulo Básico de Vivienda de 30.00 m²)

Con el fin que más viviendas sean más accesibles para las familias peruanas, se vienen ofertando estos Módulos Básicos de Vivienda de 30.00 m². Tal es el caso de este proyecto que oferta un módulo que tiene una proyección de crecimiento a través de la construcción posterior de la escalera en el interior del lote y la ampliación de un segundo piso, utilizando materiales convencionales para dicha construcción y entregando a sus propietarios los planos de dicha ampliación

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Área del Módulo Básico de Vivienda: 30.00 m²
(lo que entrega el desarrollador inmobiliario en la venta)
- Área de terreno: 72.00 m²
- Área de la Vivienda ampliada (escalera y 2° piso): 76.05 m²
(lo que el propietario construirá posteriormente)



Figura 79
Análisis de valor de venta – crédito hipotecario Módulo de vivienda básica.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).

Figura 80
Módulo básico de vivienda “Residencial El Huerto”.
Nota. Planos proporcionados por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).



Figura 81
Vista 3D del Módulo básico de vivienda “Residencial El Huerto”.
Nota. Imagen proporcionada por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).



Figura 82
Vista 3D de Módulos en una manzana.
Nota. Imagen proporcionada por la empresa Los Huertos S.A.C. (2019).



CONDOMINIO CLUB EL ROSEDAL

Saños Chico - Huancayo (360 Departamentos)

Este proyecto está ubicado en Barrio de Saños Chico, distrito del El Tambo, Provincia de Huancayo – Departamento de Junín. Zona Periférica de la ciudad de Huancayo a 7.5 km del centro de la ciudad, próxima a terrenos agrícolas. Donde los promotores inmobiliarios desarrollaron un proyecto Residencial de Vivienda Colectiva a través de 9 edificios de 10 pisos de altura.

Aquí se ofertan departamentos desde 63.36 m², 63.51 m² y 70.68 m². Los cuales son departamentos de 3 dormitorios (sin embargo algunas habitaciones son muy pequeñas); pero para efectos estratégicos de venta al ser estos más compactos los departamentos son más accesibles para su compra.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Área del terreno: 9,300.00 m²
- Área Libre del Proyecto (69 %): 6,402.30 m²
- Área Construida del Proyecto: 27,117.00 m²
- N° Edificios: 9 edificios
- Número de Pisos: 10 Pisos
- Área Construida x Edificio: 3,013.00 m²
- Numero de Estacionamientos: 360 espacios
- Densidad: 1935.48 Hab/Ha



Figura 83
Planta Típica del Edificio Condominio Club Rosedal.
Nota. Planos proporcionados por la empresa CLASEM S.A. (2019).



• Es un crédito hipotecario que te permite **comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar tu vivienda.**

• Financia viviendas entre **S/ 58,800** hasta **S/ 419,600** en un plazo de pago **de 05 a 20 años.**

Valor de Vivienda	Valor del BBP
Desde S/. 58.800 hasta S/. 84.100	S/. 17.700
Mayores a s/. 84.100 hasta S/. 125.900	S/. 14.600
Mayores a s/. 125.900 hasta S/. 209.800	S/. 13.000
Mayores a s/. 209.800 hasta S/. 310.800	S/. 6.400*

(*) EL FMV asume el 50 % y se denomina "Premio al Buen Pagador como complemento de la Cuota Inicial".

ESTRUCTURA DE INVERSIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Esta estructura de costos, corresponde a la estimación de un Departamento de 65 m² de área construida (3 dormitorios), en el Edificio Residencial "San Francisco" – Cercado de Lima.



Figura 84
Valores de Bono del Buen Pagador MIVIVIENDA.
Nota. Gráficos extraídos de Boletines del Programa MIVIVIENDA – MVCS.

Figura 85
Análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario Rosedal.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por la empresa CLASEM S.A. (2019).

Figura 86

Análisis de valor de venta – crédito hipotecario del departamento. **Nota.** Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por la empresa CLASEM S.A. (2019).

DEPARTAMENTO DE 3 DORMITORIOS (Área Construida: 63.51 m²)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

- Número de Pisos: 10 Pisos
- Área Construida del Edificio: 3, 013.00 m²
- N° Departamentos x Piso: 4 Dptos
- N° Total de Departamentos: 40 Dptos

CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO

- Área del Departamento: 65.00 m²
- Número de Dormitorios: 3 dormitorios
- Número de Baños: 2 completos

VALOR DEL DEPARTAMENTOS
(65 m² de Área Construida)
S/. 142, 500.00 soles

BONO DEL BUEN PAGADOR
S/. 13, 000.00

MONTO A SER FINANCIADO
S/. 129, 500.00 soles

CRÉDITO HIPOTECARIO POR LA VIVIENDA

- 20% CUOTA INICIAL S/. 28, 500.00 soles
- CUOTA MENSUAL (10 AÑOS) S/. 1, 503.00 soles
- CUOTA MENSUAL (20 AÑOS) S/. 1, 175.00 soles

Figura 87

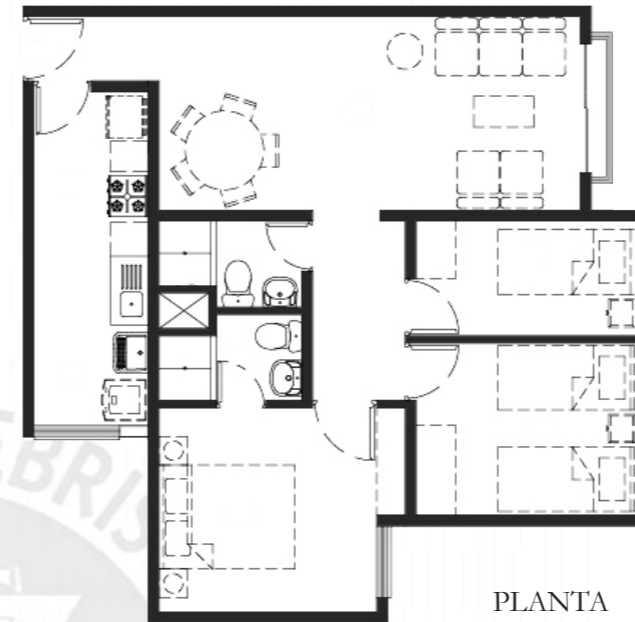
Simulador de crédito hipotecario – CMAC Huancayo S.A. **Nota.** Gráfico elaborado por el autor con base en información de CMAC – Huancayo S.A.

SIMULADOR DE CUOTA HIPOTECARIA					
FONDO MI VIVIENDA	PLAZO MIN, 10 AÑOS - PLAZO MAX. 20 AÑOS	TASA	12.50		
CREDECASA	PLAZO MIN - - PLAZO MAX. 15 AÑOS	TASA			

		(2) FECHAS - PLAZO	(3) TASA - SEGUROS
Valor de la Vivienda (*)	S/ 142,500	Fecha del Desembolso 7/1/2019	Tasa Efectiva Anual TEA 12.50%
Cuota Inicial	20% 28,500	Número de Cuotas 240	
Bono o Premio al Buen Pagador	13,000	Fecha de Primer Pago 8/1/2019	
CREDITO HIPOTECARIO	S/ 101,000		

VALOR DE LA CUOTA	S/ 1,175	20 años	Datos para ingresar obligatoriamente Resultados Estimados Aparece S/. 13,000 al seleccionar Crédito MI VIVIENDA (*) Valor Comercial de Tasación o Precio de Venta (El que resulte menor)
--------------------------	-----------------	----------------	---

CONDOMINIO CLUB EL ROSEDAL



ÁREA CONSTRUIDA DEL DEPARTAMENTO
(63.51 m²)
PRECIO: S/. 142, 500.00 soles

PLANTA



Figura 88

Plano de departamento de 63 m² del Edificio Condominio Club Rosedal **Nota.** Plano proporcionado por la empresa CLASEM S.A. (2019).

Figura 89

Vista exterior del proyecto Condominio Club Rosedal. **Nota.** Imagen proporcionada por la empresa CLASEM S.A. (2019).

RESIDENCIAL SAN FRANCISCO

(127 Departamentos)

Este proyecto está ubicado en Santa Beatriz – Cercado de Lima a menos de 400 m del Parque de la Reserva, donde los promotores inmobiliarios desarrollaron un proyecto residencial, que prácticamente es un prototipo típico del Multifamiliar que se oferta en toda la ciudad de Lima.

Aquí ofertaron departamentos desde 41.00 m², 56.00 m², 65.00 m² hasta 73.00 m². Los cuales eran de 1, 2 y 3 dormitorios respectivamente; pero muchos dormitorios al ser muy pequeños y no cumplir la norma se amoblaron y se denominaron como estudio, depósito o estar, pero para efectos estratégicos de venta eran dormitorios. Al ser estos compactos son más accesibles para su compra.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Área del terreno: 975 m²
- Área Libre del Proyecto (40.61%): 395.94 m²
- Área Construida del Proyecto: 14, 105.56 m²
- Número de Pisos: 20 Pisos
- Número de Sótanos: 3 Pisos
- Numero de Estacionamientos: 85 espacios
- Densidad: 2605.13 Hab/Ha.



PLANTA TIPICA

Figura 90
Planta Típica del Edificio Residencial San Francisco.
Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).



- Es un crédito hipotecario que te permite **comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar tu vivienda.**

- Financia viviendas entre S/ **58,800** hasta S/ **419,600** en un plazo de pago **de 05 a 20 años.**

Valor de Vivienda

Desde S/. 58.800 hasta S/. 84.100

Mayores a s/. 84.100 hasta S/. 125.900

Mayores a s/. 125.900 hasta S/. 209.800

Mayores a s/. 209.800 hasta S/. 310.800

Valor del BBP

S/. 17.700

S/. 14.600

S/. 13.000

S/. 6.400*

(*) EL FMV asume el 50 % y se denomina "Premio al Buen Pagador como complemento de la Cuota Inicial".

Figura 91
Valores de Bono del Buen Pagador MIVIVIENDA.
Nota. Gráficos extraídos de boletines del Programa MIVIVIENDA del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

ESTRUCTURA DE INVERSIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

Esta estructura de costos, corresponde a la estimación de un Departamento de 65 m² de área construida (3 dormitorios), en el Edificio Residencial "San Francisco" – Cercado de Lima.



COSTO DE TERRENO URBANO
20 %



COSTO DE OBRA
65 %



GASTOS DEL PROYECTO
15 %

100 %
COSTO DE DEPARTAMENTO DE 65.00 M²
S/. 263, 214.29 soles



B/C = 1.4
VALOR DE VENTA DEPARTAMENTO
(65 m² de Área Construida)
S/. 368, 500.00 soles

Para un desarrollador inmobiliario, la estructura de inversión para un proyecto de vivienda se sintetiza de esa manera, presentándose como algo muy relevante el costo del terreno, siendo la ubicación del proyecto lo más importante y en función de ello se segmenta el mercado y se define el producto.

Figura 92
Análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario San Francisco.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por el Arq. O. Ramos (2019).

Figura 93

Análisis de valor de venta – crédito hipotecario departamento San Francisco.

Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por el Arq. O. Ramos (2019).

DEPARTAMENTO DE 3 DORMITORIOS

(Área Construida: 65.00 m2)

Este departamento se haya en el cercado de Lima, ubicado estratégicamente próxima a las áreas verdes mas grandes del centro de Lima; a menos de 500 metros de la Vía Expresa, a 200 metros de la Av. Arequipa, vías principales de la ciudad. Su ubicación estratégica hace que el M2 se venda aproximadamente a S/. 5669.23 soles, es decir S/. 830.69 soles por encima del promedio que se oferta en la zona.

CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO

- Área del Departamento: 65.00 m2.
- Número de Dormitorios: 3 dormitorios.
- Número de Baños: 2 completos.

VALOR DEL DEPARTAMENTOS (65 m2 de Área Construida)
S/. 368, 500.00 soles

BONO DEL BUEN PAGADOR
No le corresponde, supera el monto máximo para acceder al Bono.

MONTO A SER FINANCIADO
S/. 368, 500.00 soles

CRÉDITO HIPOTECARIO POR LA VIVIENDA

10% CUOTA INICIAL	S/. 36, 850.00 soles
CUOTA MENSUAL (5 AÑOS)	S/. 7, 521.00 soles
CUOTA MENSUAL (10 AÑOS)	S/. 4, 919.00 soles
CUOTA MENSUAL (20 AÑOS)	S/. 3, 843.00 soles

Figura 94

Plano de departamento de 65 m2 del Edificio San Francisco.

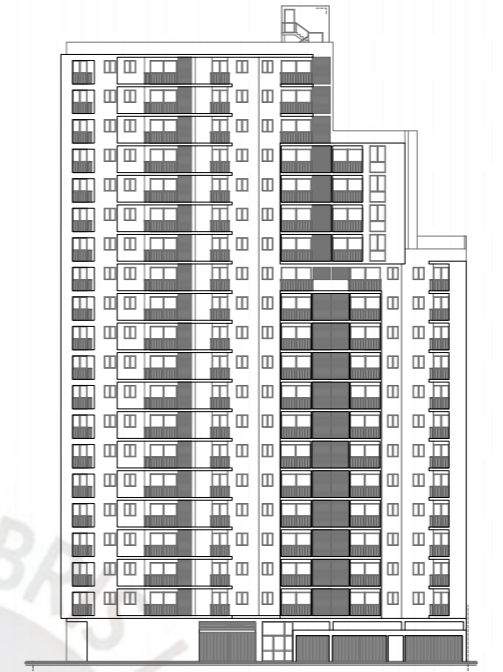
Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).

RESIDENCIAL SAN FRANCISCO

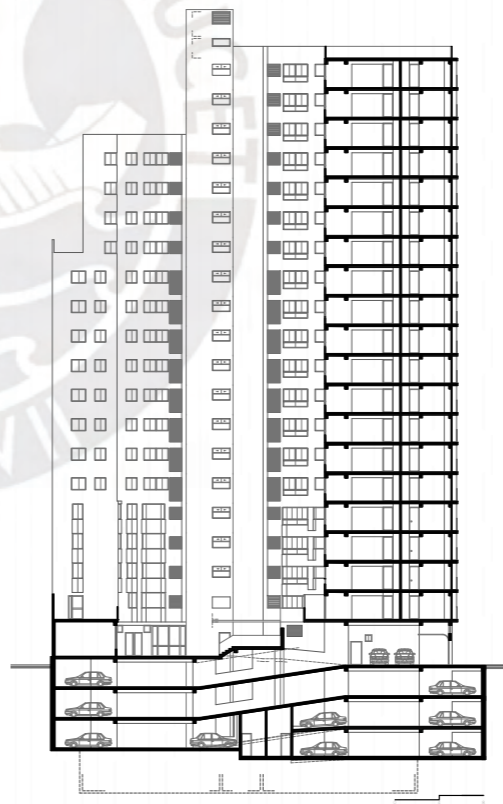
Santa Beatriz – Cercado de Lima

ÁREA CONSTRUIDA DEL DEPARTAMENTO (65.00 m2)

PRECIO: S/. 368, 500.00 soles



Elevación Lateral



Corte Transversal

Figura 95

Cortes del edificio Residencial San Francisco.

Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).



Figura 96

Vista exterior del edificio Residencial San Francisco.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

MULTIFAMILIAR SAN FELIPE 1011

(67 Departamentos)

Este proyecto está ubicado en el Distrito de Jesús María –Lima, al frente de la Sede Principal del Colegio de Arquitectos del Perú, a menos de 200 m se encuentra el Circulo Militar y a 300 m del Parque Próceres. Los promotores inmobiliarios desarrollaron un proyecto residencial, que goza de todas las comodidades que la ciudad de Lima puede ofrecer.

Aquí se ofertan departamentos de 85.00 m² hasta 143.00 m² de 3 dormitorios, 3 departamentos flat y 1 dúplex por piso.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Área del terreno: 655.37 m²
- Área Libre del Proyecto (38.26%): 250.74 m²
- Área Construida del Proyecto: 10,180.96 m²
- Número de Pisos: 20 Pisos
- Número de Sótanos: 3 Pisos
- Número de Estacionamientos: 87 espacios
- Densidad: 4532.00 Hab/Ha



Figura 97
Planta Típica del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011
Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).

ESTRUCTURA DE INVERSIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

Este proyecto se ubica a 500 metros de la Residencial San Felipe construido hace más de 50 años, sin embargo por la calidad de ese proyecto sus departamentos se ofertan desde US\$/. 150.000 dólares, o su equivalente S/. 498,150.00 soles.

Esta estructura de costos, corresponde a la estimación de un Departamento de 85 m² de área construida (3 dormitorios), en el Edificio Residencial “San Felipe 1011” – Jesús María Lima.



Figura 98
Análisis de estructura de inversión del proyecto inmobiliario San Felipe 1011.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por el Arq. O. Ramos (2019).

Figura 99

Análisis de valor de venta – crédito hipotecario departamento San Felipe 1011.

Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información proporcionada por el Arq. O. Ramos (2019).

DEPARTAMENTO DE 3 DORMITORIOS

Este departamento se haya en el Distrito de Jesús María - Lima, ubicado estratégicamente próxima a las áreas verdes, a las zonas comerciales y oficinas mas concurridas de la ciudad. Su ubicación estratégica hace que el M2 se venda aproximadamente a S/. 6565.82 soles, es decir S/. 949.09 soles por encima del promedio que se oferta en la zona.

CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO

- Área del Departamento: 85.00 m2
- Número de Dormitorios: 3 dormitorios
- Número de Baños: 2 completos

VALOR DEL DEPARTAMENTOS (65 m2 de Área Construida)
S/. 559, 752.00 soles

BFH – BONO DEL BUEN PAGADOR
No le corresponde, supera el monto máximo para acceder al Bono.

MONTO A SER FINANCIADO
S/. 559, 752.00 soles

CRÉDITO HIPOTECARIO POR LA VIVIENDA

20% CUOTA INICIAL	S/. 111, 950.00	soles
CUOTA MENSUAL (5 AÑOS)	S/. 10, 153.00	soles
CUOTA MENSUAL (10 AÑOS)	S/. 6, 640.00	soles
CUOTA MENSUAL (20 AÑOS)	S/. 5, 187.00	soles

MULTIFAMILIAR SAN FELIPE 1011

(67 Departamentos)

Figura 100

Plano de departamento de 85 m2 del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011

Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).



ÁREA CONSTRUIDA DEL DEPARTAMENTO
(85.00 m2)

PRECIO: S/. 559, 752.00 soles

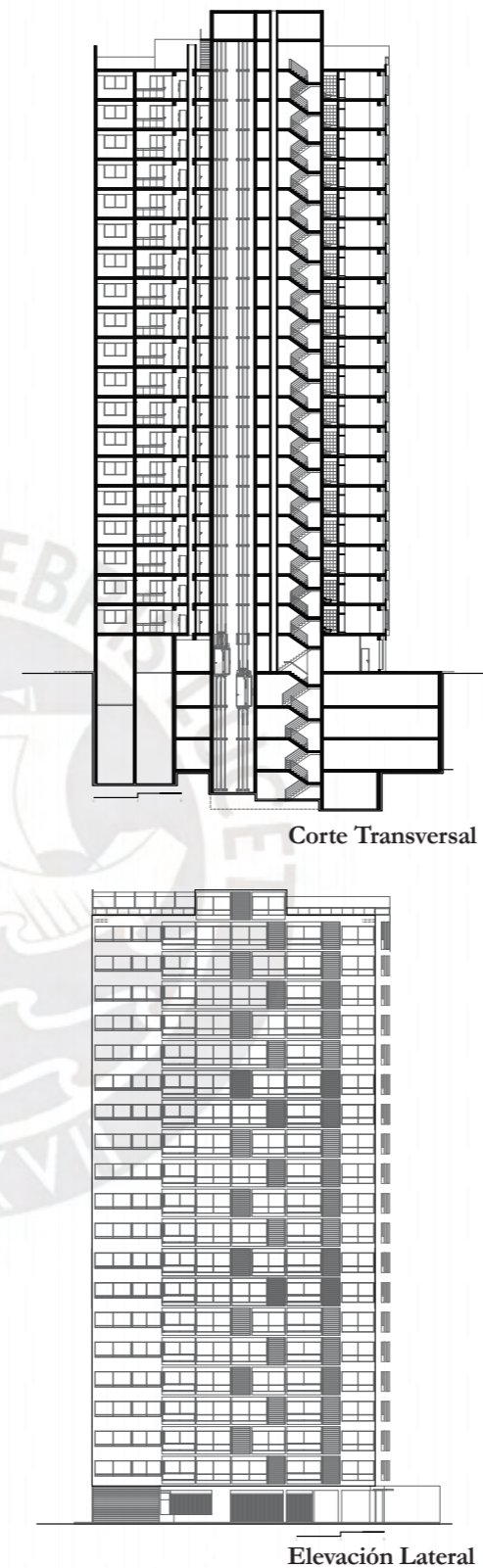


Figura 101

Cortes del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011.

Nota. Planos proporcionados por el Arq. O. Ramos (2019).

Figura 102

Vista exterior del Edificio Multifamiliar San Felipe 1011

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



2001

2019

2025



En el Perú, los programas estatales orientados a incentivar, mediante bonos y subsidios, la producción de vivienda por parte del sector privado ha operado de manera casi invariable durante los últimos 24 años. En el caso del programa MiVivienda, por ejemplo, los cambios se han limitado al aumento de los montos de los bonos, en respuesta al alza de los precios inmobiliarios, impulsada en gran parte por la mejora de los ingresos de los sectores socioeconómicos B y C. Sin embargo, estos bonos están mal focalizados, ya que se dirigen a familias con mayor capacidad adquisitiva. Los precios de las viviendas que se ofertan superan los S/ 350,000, y aunque el bono puede alcanzar hasta S/ 7,800, este resulta poco significativo frente al costo total del inmueble, siendo mucho más determinante para estos segmentos acceder a propiedades en planos o en construcción.

El sector privado concentra su oferta en estos segmentos mediante proyectos multifamiliares en zonas céntricas y condominios cerrados en áreas intermedias o de menor valor del suelo. Aunque estos

desarrollos cumplen con los parámetros urbanísticos y arquitectónicos vigentes, su aporte al entorno urbano es limitado: se encapsulan dentro del lote o la manzana, ignorando su relación con la ciudad. Como advierte Kahatt (2024), “estos afectan negativamente la vida urbana de sus habitantes y vecinos. Ofrecen vivienda con déficit de áreas verdes, sin servicios, sin espacios de socialización ni entretenimiento, y, lo que es peor aún, autoexcluida de la ciudad, encerrada por el temor a otro” (p. 478). Esta desconexión urbana se produce por diseños que priorizan la seguridad y el aislamiento, cuando estos deberían concebirse pensando en un “mundo ideal”, donde se apuesta por promover espacios de integración y la construcción de la ciudadanía.

En el caso del programa Techo Propio, si bien facilita el acceso a la vivienda para los sectores C y D mediante el Bono Familiar Habitacional —que puede cubrir hasta el 40 % del valor total—, la mayoría de las viviendas se ubican en la periferia urbana, alejadas del empleo, los servicios, la infraestructura y la vida urbana. Estas urbanizaciones se desarrollan en

terrenos rurales o agrícolas adquiridos a bajo costo por las inmobiliarias, lo que reduce el precio de venta, pero incrementa los tiempos y costos de traslado diario para las familias. Esta ubicación genera dependencia del transporte privado o de servicios como taxis frente a emergencias, y conlleva además una ruptura de los vínculos sociales preexistentes, generando una nueva segregación territorial: una autoexpulsión hacia los márgenes de la ciudad que restringe el acceso a oportunidades educativas, laborales, sanitarias y culturales.

Adicionalmente, los proyectos promovidos por Techo Propio —al asentarse en terrenos agrícolas o eriazos— transforman el entorno rural y promueven un crecimiento urbano informal inducido. Esto ocurre cuando los propietarios de predios aledaños lotizan y venden terrenos informalmente, aprovechando la cercanía a la nueva urbanización formal. Así, un proyecto subsidiado por el Estado, desarrollado por el sector privado formalmente en la periferia, puede actuar como detonante de nuevas brechas de infraes-

tructura y servicios en zonas donde la ciudad aún no ha llegado.

Por tanto, resulta necesario que el Estado introduzca ajustes en sus programas de vivienda, focalizando los subsidios en los niveles socioeconómicos D y E, donde se encuentran las familias que verdaderamente los requieren. Es fundamental priorizar el incentivo para la ejecución de proyectos en zonas bien ubicadas dentro de la ciudad, destinados a estos segmentos, de modo que puedan acceder de manera inmediata a las múltiples oportunidades que brinda la vida urbana. Esta estrategia debe complementarse con la mejora progresiva de los servicios y de la infraestructura de los barrios, asegurando que los proyectos se integren adecuadamente al entorno y contribuyan al bienestar colectivo. Para hacer posible este enfoque, será indispensable activar un trabajo colaborativo entre instituciones públicas, privadas y la ciudadanía, orientadas al fortalecimiento de la vivienda de interés social, las cuales serán desarrolladas en el capítulo final de la presente tesis.

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA RURAL



URBANIZACIÓN VALLE HERMOSO



URBANIZACION SOL DE LA FLORIDA - ICA



EDIFICIO MALVA



EDIFICIO VALLEJO LIVING



EDIFICIO SAUCO



MODULO DE 41.78 m2
HUANCAVELICA
S/. 61,045.00
SUBSIDIO 94.6%
APORTE DE LA FAM: 5.4%

TERRENO : 115.00 m2
HUALAHOYO - HUANCAYO
S/. 98,894.90
COUTA MENSUAL : S/. 2,894.00
10% INICIAL A 7 AÑOS

TERRENO 60 m2 + Modulo 27.58 m2
ICA
S/. 104,545 - S/. 46,545 (BFH)
COUTA MENSUAL : S/. 629,00
10% INICIAL A 20 AÑOS

DEPARTAMENTO : 60.33 m2
JESÚS MARÍA
S/. 413,000.00
COUTA MENSUAL : S/. 3,599
10% INICIAL A 20 AÑOS

DEPARTAMENTO : 67.59 m2
LINCE
S/. 453,000.00
COUTA MENSUAL : S/. 3,947
10% INICIAL A 20 AÑOS

DEPARTAMENTO : 71.43 m2
SANTA CATALINA - LA VICTORIA
S/. 457,208.55
COUTA MENSUAL : S/. 3,984
10% INICIAL A 20 AÑOS

Figura 103
VIVIENDA FORMAL: Oferta de vivienda en el Perú.

Nota. Collage elaborado por el autor a partir de información de la oferta inmobiliaria en el Perú (2024-2025).

3.4

COMPARACIONES ECONÓMICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN LIMA.

3.4.1

PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS EN LIMA SEGÚN SU UBICACIÓN.

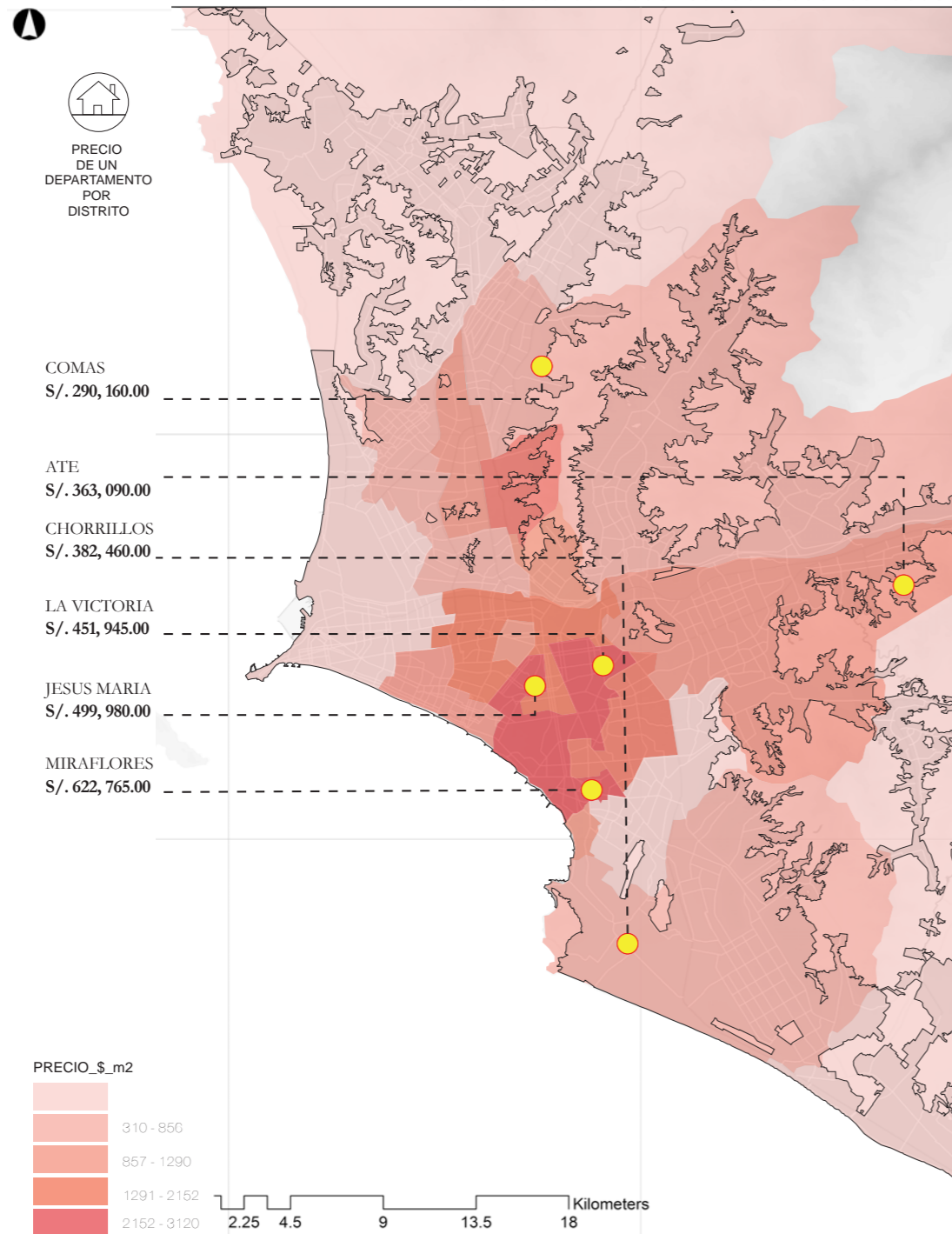


Figura 104
Precios de los Departamentos en Lima según su ubicación.
Nota. Mapeo realizado por el autor con base en información de ASEI y CAPECO (2019).



PRECIOS POR M² (soles) EN LIMA.

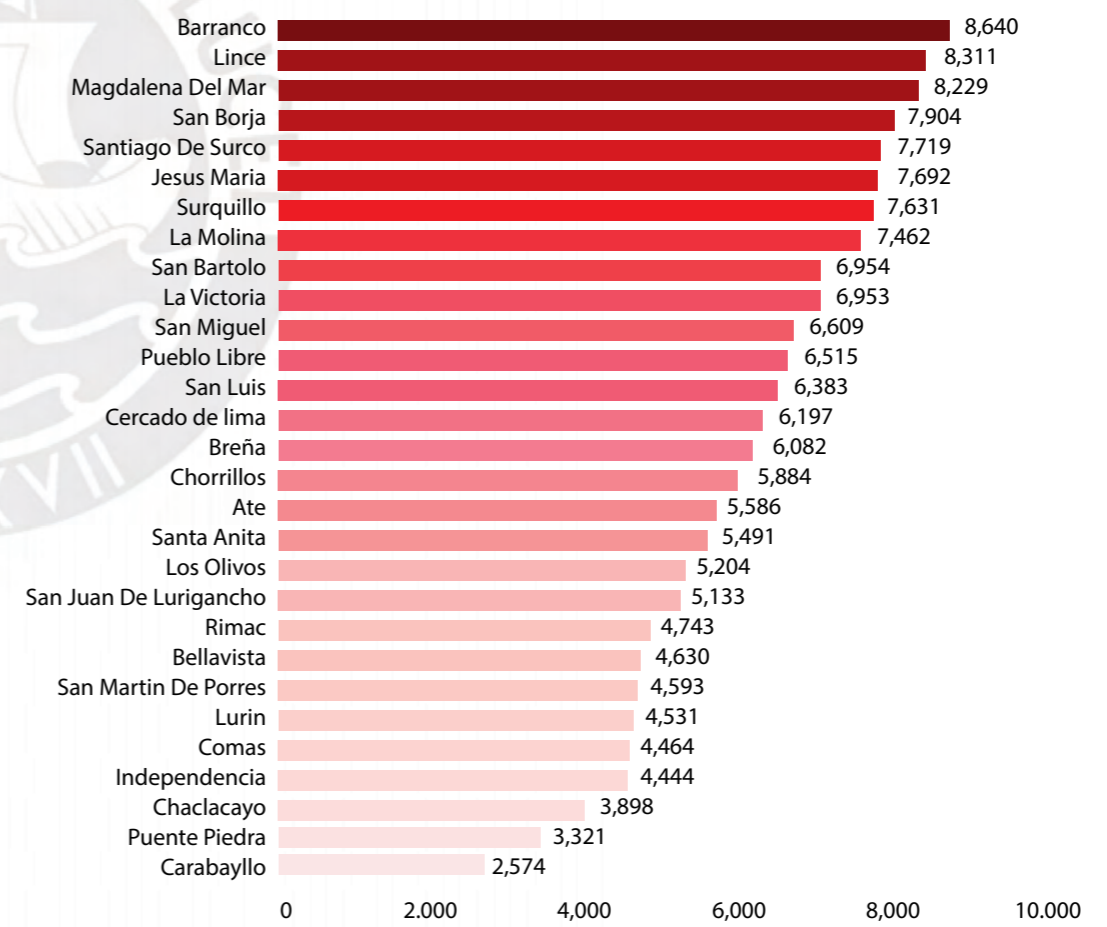


Figura 105
Unidades en oferta por distrito – abril 2025.
Nota. Elaboración propia con base en datos de Informe Estadístico Inmobiliario: Abril 2025, Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), 2025.

Figura 106
Precio por m2 por distrito.
Nota. Elaboración propia con base en datos de Informe Estadístico Inmobiliario: Abril 2025, Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), 2025.

Como se puede apreciar en el mapa, los lugares más accesibles para la compra de departamentos (los más económicos), son aquellos que más se alejan del centro de la ciudad. Sin embargo, la oferta de departamentos se concentra en los distritos más céntricos de la ciudad de Lima, pues corresponden a la demanda de los niveles socioeconómicos A, B, y C.

A continuación, se presenta el escenario de cuanto se tendría que pagar por un departamento ubicado en un distrito popular como es el distrito de Comas. Al hacer los cálculos respectivos, la cuota mensual mínima que pagaría una familia durante 20 años por el crédito hipotecario sería de S/. 2311.00 soles por un departamento de 65 m².

Habiendo realizado los cálculos con un departamento ubicado en uno de los distritos más accesibles de Lima, vemos que de igual forma las familias de menores recursos no podrían acceder a una vivienda en ese distrito, estos departamentos están dirigidos para los NSE B y C.

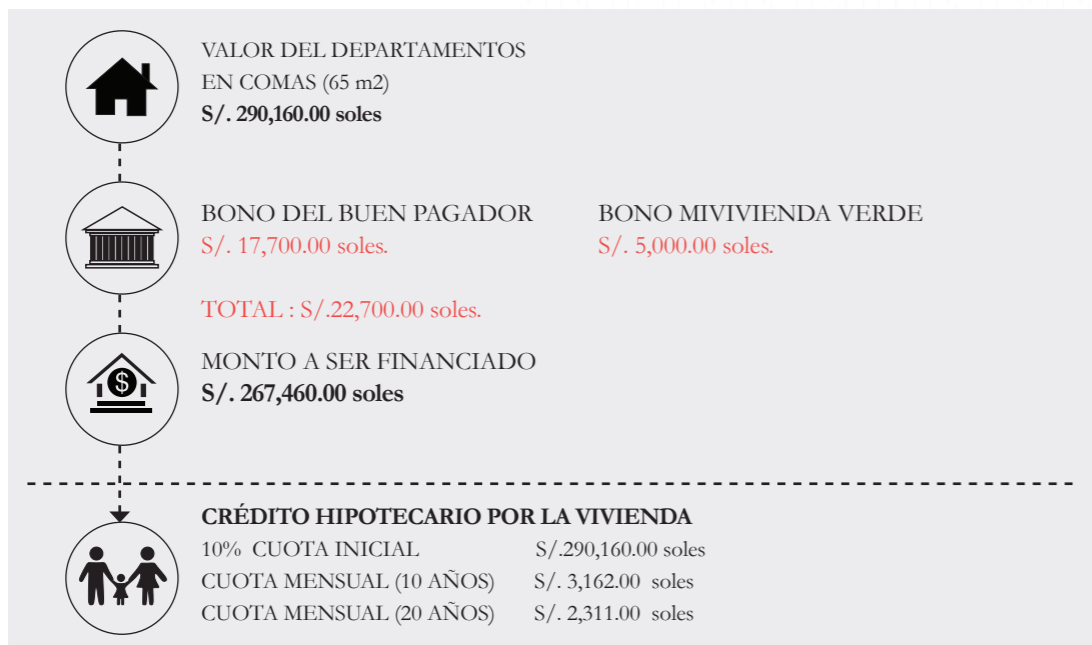


Figura 107
Análisis de valor de venta – crédito hipotecario Dpto. de 65 M2 en el distrito de Comas.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información de ASEI (2019).

Existen algunas inmobiliarias como Besco, que desarrollan proyectos de vivienda tipo condominios cerrados, por ejemplo, su proyecto “los Parques de San Juan – Condominio eco amigable”. Este proyecto tiene 8 torres de vivienda en un terreno de 16,000 m², ofertando 1500 departamentos en total, 332 estacionamientos y ofrece áreas comunes como: parques, casas club, losas deportivas y huertos. En distritos populosos es más frecuente encontrar este tipo de proyectos que se encierran y se separan de su entorno, ofreciendo a las familias que viven en el condominio áreas comunes que son exclusivas para ellas, negando su vínculo con la ciudad.

En el tema de costos este proyecto oferta, por ejemplo, un departamento de 71.00 m² de 3 dormitorios a un precio de S/. 344,375 soles, y es factible de recibir por las características del proyecto y el costo, 3 bonos del gobierno: El bono del buen pagador (BBP): S/. 7, 800 soles; el Bono del Buen Pagador Sostenible (adicional por ser vivienda eco amigable): S/. 14,100 soles y el Bono Mivivienda Verde: S/. 6,300 soles; lo que sumaría un total de S/. 28.200 soles.

Haciendo la simulación respectiva, aplicando estos bonos, financiando el departamento con 10% de inicial a un plazo de 20 años, con una tasa TEA referencial de 9.5%, la mensualidad del crédito hipotecario sería de S/. 2,730 soles.



Figura 108
Imagen promocional del proyecto Los Parques de San Juan, desarrollada por Besco S.A.C.
Nota. Imagen extraída del brochure del proyecto Los Parques de San Juan de la empresa Besco S.A.C. (2024).



Figura 109
Planta General del proyecto Los Parques de San Juan, desarrollada por Besco S.A.C.
Nota. Imagen extraída del brochure del proyecto Los Parques de San Juan de la empresa Besco S.A.C. (2024).

DIFERENCIA ECONÓMICA ENTRE HACER VIVIENDA EN LOTES Y LA VIVIENDA COLECTIVA EN LIMA.

PARÁMETRO DE COMPARACIÓN

Se plantea un caso hipotético de comparación para ver la diferencia económica en Lima, entre hacer vivienda en lotes o vivienda colectiva. Para ello se toma el terreno de un proyecto emblemático como es la Unidad Vecinal de Matute – II Etapa (área de bloques de vivienda colectiva) diseñado por el arquitecto Enrique Ciriani ubicado en el Distrito de la Victoria, y se hace una lotización hipotética para viviendas unifamiliares, como vienen haciendo los desarrolladores inmobiliarios - con las mismas características - en muchas ciudades del Perú.

Para saber y determinar las características físicas y económicas que las diferencia. Para después realizar comparaciones económicas entre realizar vivienda unifamiliar en lotes Y vivienda colectiva en departamentos al ser ubicadas en distintas zonas de Lima.

¿Cuál es la diferencia económica entre hacer vivienda en lotes y vivienda colectiva en Lima?



Figura 110
Vista aérea de la Unidad Vecinal de Matute, La Victoria – Lima.
Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

Figura 111
Comparación entre proyecto de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en datos del libro *Henri Ciriani: Architecture 1960 – 2000*.

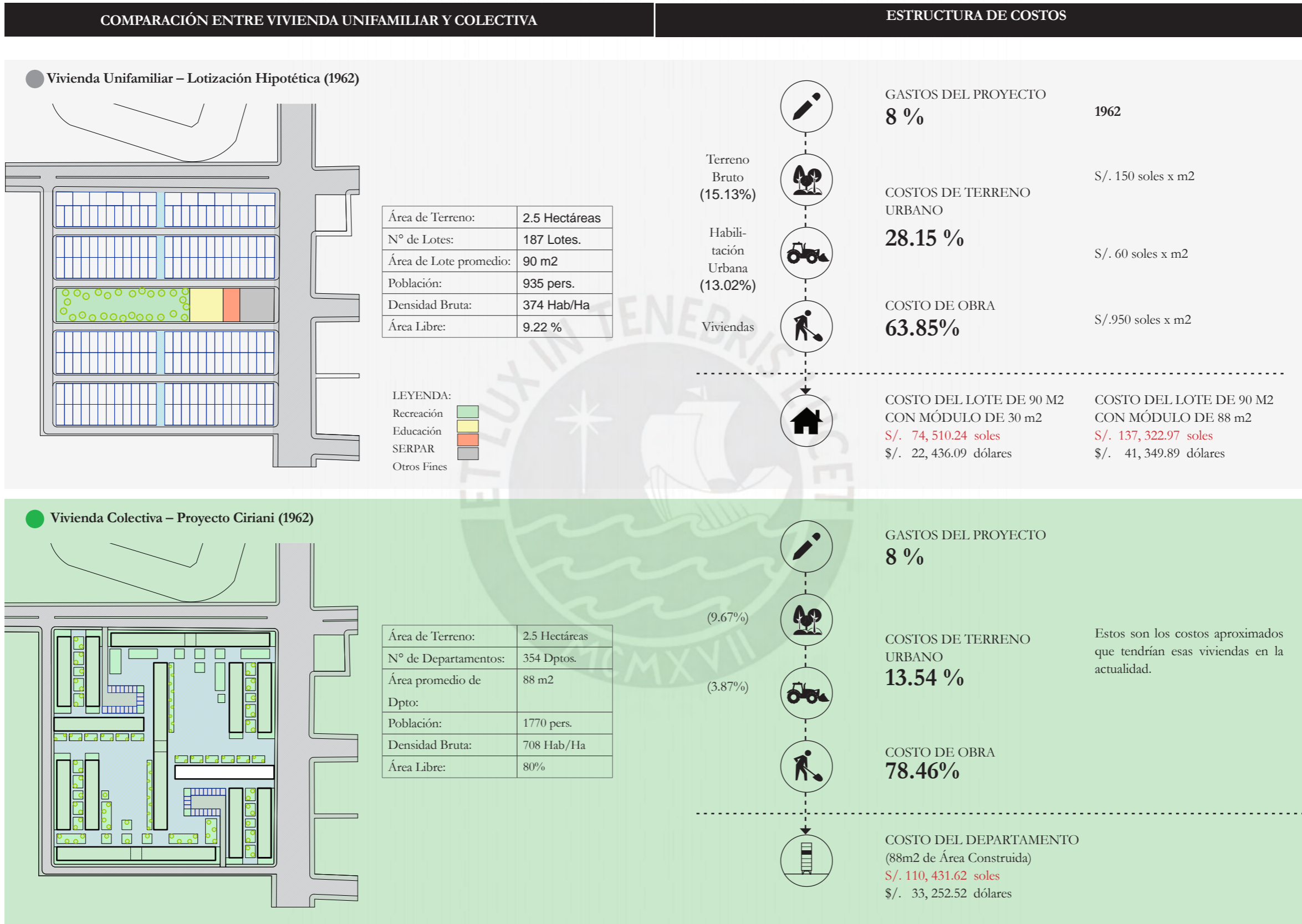
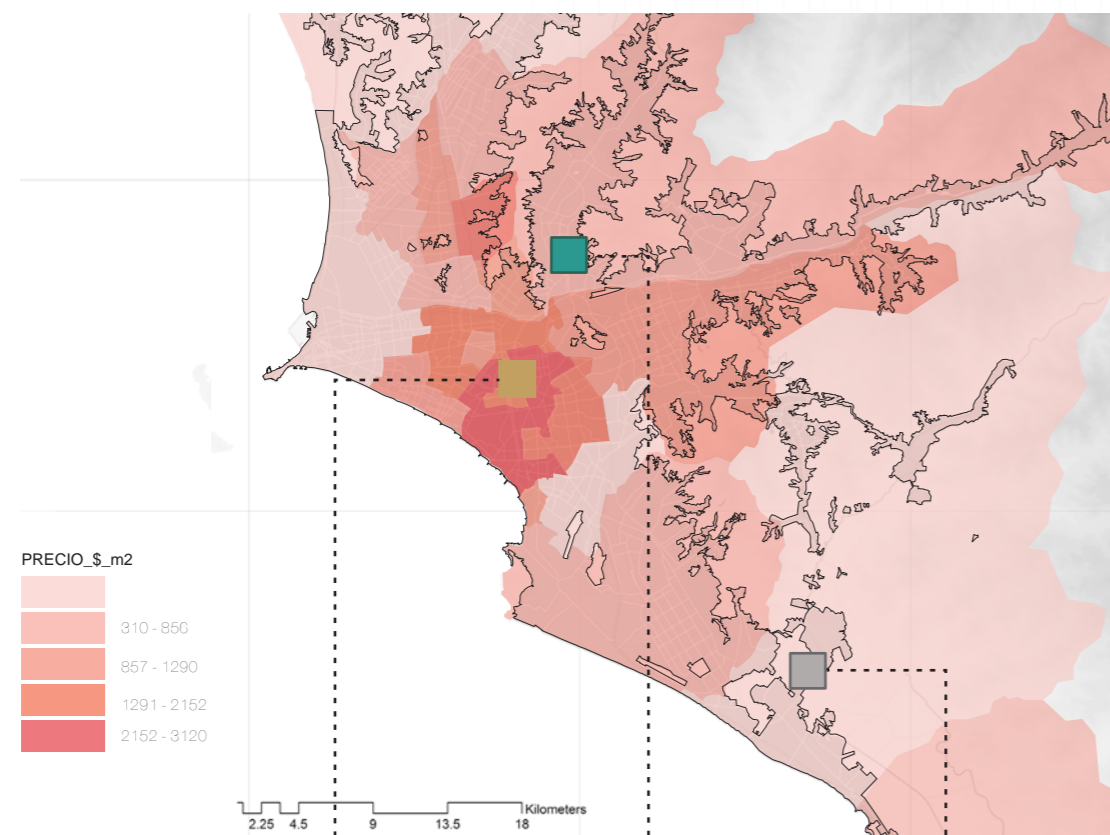


Figura 112
Estructura de costos de viviendas unifamiliares y vivienda colectiva.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información disponible en diversas publicaciones.

MAPA DE LIMA POR DISTRITOS - PRECIOS DE TERRENO POR m² (US\$)



LOTE DE 88 M2 +
Módulo Básico 30.00 m2



DISTRITO	PRECIO TOTAL	DISTRITO	PRECIO TOTAL	DISTRITO	PRECIO TOTAL
LA VICTORIA	S/. 831,197.45	SAN JUAN DE LURIGANCHO	S/. 265,601.64	LURIN	S/. 127,272.00
Terreno	S/. 783,197.45	Terreno	S/. 217,601.64	Terreno	S/. 79,272.00
Módulo 30 m2	S/. 48,000.00	Módulo Básico	S/. 48,000.00	Módulo Básico	S/. 48,000.00

CIUDAD

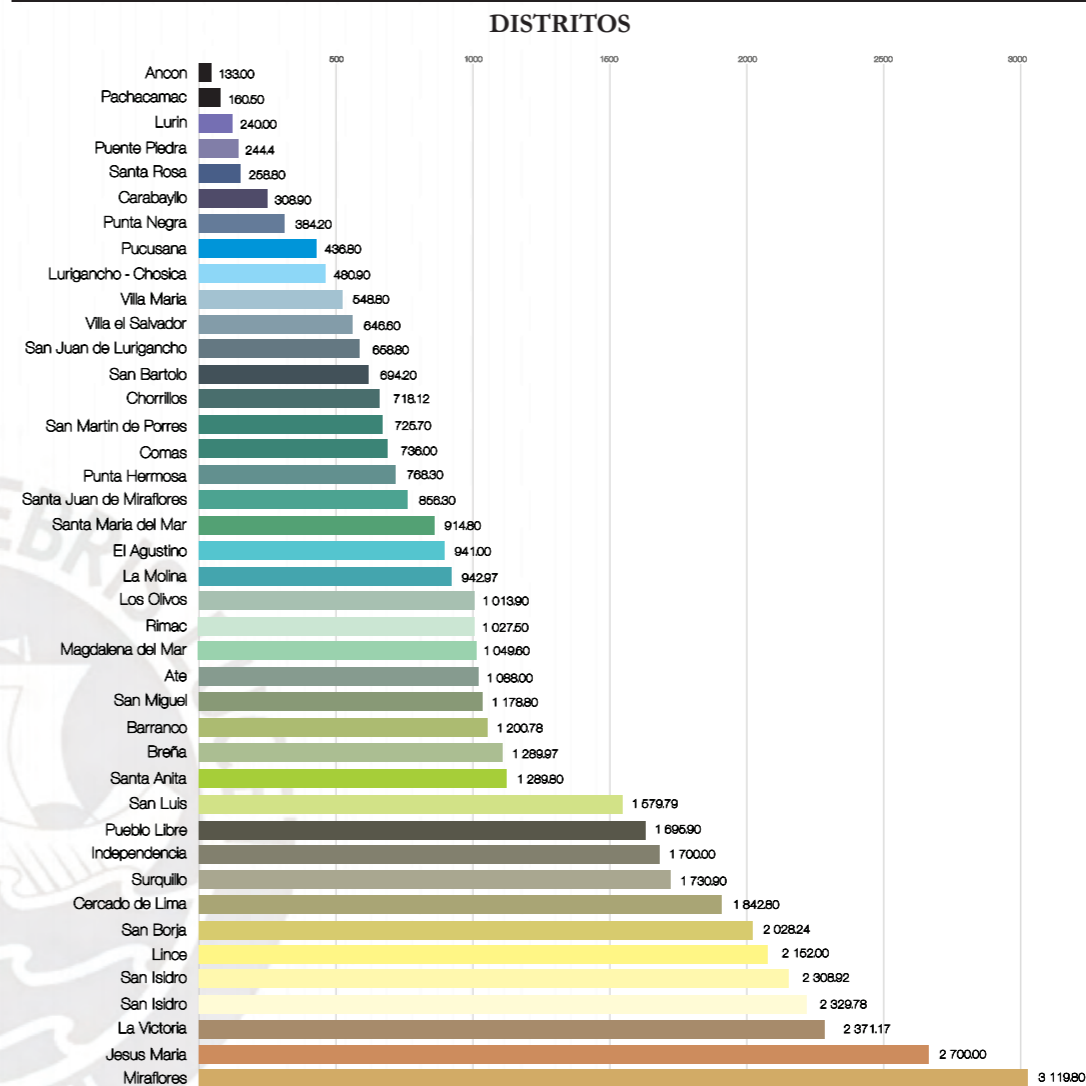


CIUDAD	CENTRO	INTERMEDIA	PERIFERIE		
LA VICTORIA	S/. 611,864.00	SAN JUAN DE LURIGANCHO	S/. 451,704.00	LURIN	S/. 398,728.00
DPTO DE 88m2		DPTO DE 88m2		DPTO DE 88m2	

Se muestran unos escenarios hipotéticos para ubicar en primer lugar, un módulo básico de vivienda de 30 m2 en un terreno de 90 m2, en 3 distritos distintos que corresponden a la zona centro, zona intermedia y la periferie de la ciudad, para saber cuánto costaría esa misma vivienda en 3 lugares distintos. Y en segundo lugar, se muestra el costo de un departamento de 88 m2 en estos los mismos distritos. Se presentan metrajés y tipologías de vivienda para hacer una referencia de cuánto costaría esos productos inmobiliarios hoy en día en relación al ejercicio hipotético anterior realizado en el Proyecto de Unidad Vecinal de Matute – 2 etapa.

Asimismo, luego de ver esos escenarios se puede determinar que a pesar de que estos distritos analizados no son los más exclusivos de Lima, vivir en esos lugares son igualmente inaccesibles para las familias de menores recursos.

PRECIO POR m² (US\$) EN LIMA



Actualmente por ejemplo no hay oferta inmobiliaria de lotes más módulos de vivienda en la zona sur de la ciudad, y la oferta inmobiliaria que se hace en Lurín según datos de las Asociación de empresas inmobiliarias (ASEI) hacia abril de 2025, solo son de 4 unidades de vivienda, a pesar de ser la más económica a nivel de vivienda en departamentos de los distritos presentados. Es lógico que la clase media emergente a la que están dirigidos los productos inmobiliarios en su mayoría, no invierte en adquirir una vivienda en la periferie de la ciudad sino en distritos céntricos, en busca de estar cerca de las oportunidades que ofrece la ciudad y por un tema de prestigio social, es por ello que la oferta en ese distrito es mínima.

Hecha la simulación del crédito hipotecario para la compra de un departamento de 88 m2 en Lurín, se pagaría S/. 3,286 soles de pago mensual por un crédito durante 20 años. Habiendo dado el 10% de inicial y recibiendo el Bono de Buen Pagador y Bono Mivivienda Verde de S/. 14,600 y S/. 5,000 soles respectivamente. Sin embargo, es oportuno hacer los cálculos con un departamento de 65 m2 en Lurín (área comercial con la que se ofrecen actualmente los departamentos), se pagaría S/. 2,349 soles de pago mensual por un crédito durante 20 años. Habiendo dado el 10% de inicial y recibiendo el Bono de Buen Pagador y el Bono Mivivienda Verde de S/. 17,700 y S/. 5,000 soles respectivamente.

Figura 113
Mapeo de Lima por zonas – precios de terreno por M2.
Nota. Mapeo realizado por el autor con base en información de ASEI (2019).

Figura 114
Precios de terreno por M2 (US\$) en los distritos de Lima.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información de ASEI (2019).

¿Cuánto sería el monto máximo que podrían pagar las familias de menos recursos para acceder a una vivienda?

Es necesario saber los ingresos y gastos de los niveles socioeconómicos D y E, que actualmente no son atendidos por los programas del gobierno, y hacer estimaciones económicas de cuanto podrían realmente pagar mensualmente ante la posibilidad de tener el acceso a una vivienda mediante un crédito hipotecario en la ciudad de Lima. Ciudad que es, sin lugar a dudas la ciudad más compleja del Perú, donde los problemas de segregación social y espacial saltan a la vista.

Hay dos formas de determinar el monto máximo que podrían pagar mensualmente las familias para acceder a una vivienda.

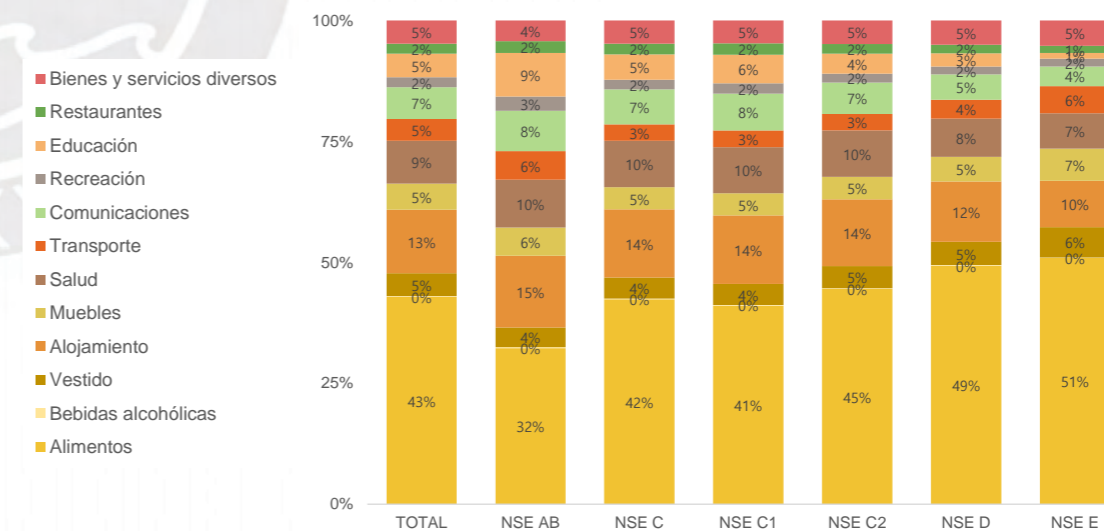
PRIMERA FORMA:

Según los criterios del sistema financiero, las familias pueden destinar como máximo el 30% de sus ingresos para el pago de un crédito hipotecario. Bajo esa información para los NSE D y NSE E, los montos máximos a pagar mensualmente serían de S/. 741.10 y S/. 611.70 soles respectivamente.

SEGUNDA FORMA:

El otro criterio es determinando el monto resultante de la diferencia entre ingresos y gastos, al cual se le sumaría el gasto en vivienda que realizan (dentro de los que esta principalmente el pago del alquiler). Bajo esa premisa para los NSE D y NSE E, los montos máximos a pagar mensualmente serían de S/. 862.09 y S/. 636.85 soles respectivamente.

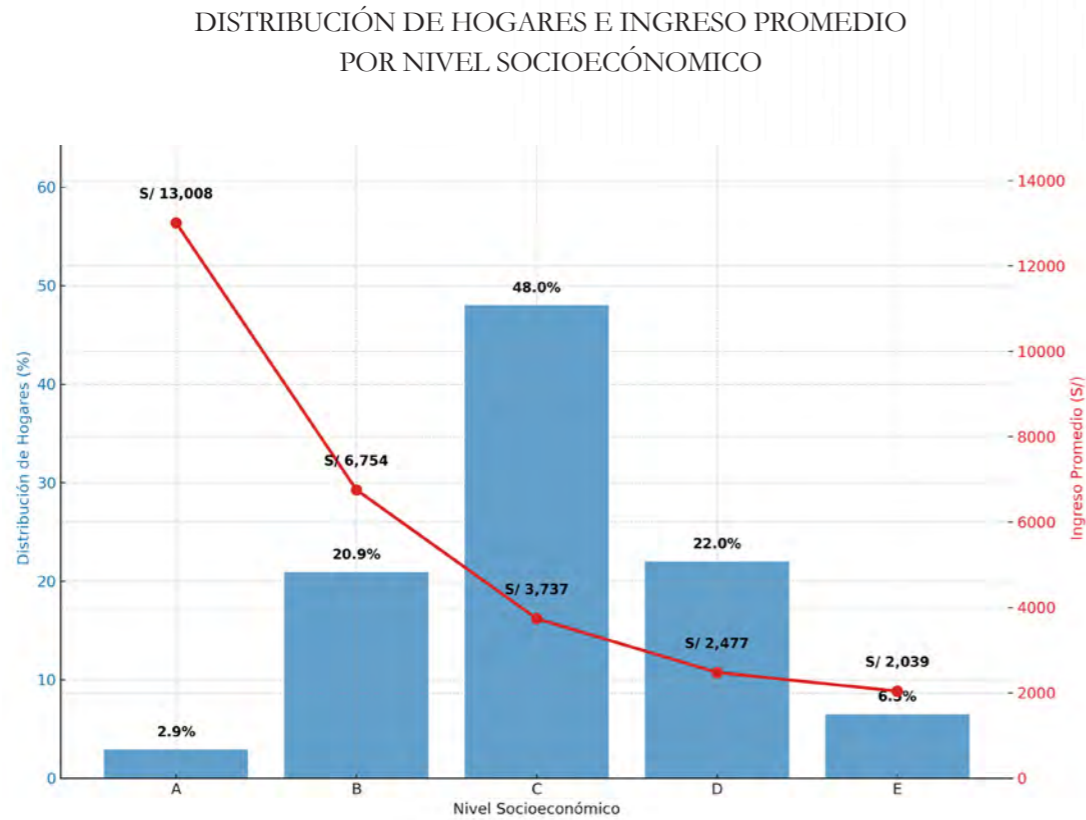
DISTRIBUCIÓN DEL GASTO SEGUN NSE 2023



Promedio del gasto familiar mensual	S/2,414	S/4,968	S/2,921	S/3,132	S/2,623	S/2,032	S/1,291
Promedio del ingreso familiar mensual	S/3,202	S/7,487	S/3,851	S/4,172	S/3,396	S/2,520	S/1,547

Figura 115 Distribución porcentual del gasto mensual por nivel socioeconómico en el Perú, 2023. Nota. Elaboración de APEIM (2023) con base en datos de ENAHO 2022.

Figura 116
Distribución de la población e ingreso promedio mensual por nivel socioeconómico en el Perú (2022).
Nota. Elaboración propia con datos de Apoyo Consultoría (como se cita en Redacción RPP, 2023).



¿Cómo podría hacer el estado para que más familias puedan acceder a una vivienda?

Actualmente la oferta inmobiliaria en Lima principalmente esta dirigida a los niveles socioeconómicos B y C que constituyen según APEIM 2023 el 68.9% de los hogares en Lima, y los niveles socioeconómicos D y E que constituyen el 28.5% no reciben alternativas en el mercado inmobiliario formal, ya que el sector privado dirige su oferta donde podrá recibir utilidades y no donde las pone en riesgo. Por lo que se necesita que el estado asuma un rol activo y realizar una serie de acciones para viabilizar el acceso a la vivienda para a las familias de menores recursos de nuestras ciudades.

Partiendo principalmente de la real capacidad de pago de estas familias, para afrontar un crédito hipotecario avalado por el estado, donde la cuota mensual del crédito debe estar según los montos que se presentan a continuación:

- **NSE D:** entre S/. 741.10 y S/. 862.09
- **NSE E:** entre S/. 611.70 y S/. 636.85

Considerando esos montos, las familias de menores recursos si podrían acceder a una vivienda.

Es necesario realizar acciones e implementar mecanismos para brindar la oportunidad que las familias más pobres para que puedan acceder a una vivienda en cualquier zona de la ciudad, dependiendo de su lógica de selección: la proximidad funcional a servicios, empleo, equipamientos, empleo y también de la necesidad de conservar el tejido social y familiar en el entorno residencial.

El estado podría viabilizar el acceso a la vivienda de las familias que están dentro de los niveles socioeconómicos NSC D y E, reduciendo notablemente el precio de la vivienda, aplicando subsidios y reduciendo los costos dentro de la estructura de inversión de un proyecto inmobiliario, de la siguiente manera:

1. El estado adquiere, recupera, afecta, da cesión o donación de terrenos (ya sean de propiedad estatal, municipal o privada) mediante mecanismos legales e interinstitucionales, con fines de interés público para el desarrollo de proyectos de vivienda social. Reduciendo así a cero el costo por el tema del terreno de la Estructura de inversión.
2. El estado mediante una entidad estatal creada para desarrollar proyectos de vivienda social, desarrolla y financia los estudios de planificación, diseño y la gestión de los proyectos de vivienda social.
3. Asimismo realiza convenios y un trabajo colaborativo con entidades públicas, como las municipalidades, COFOPRI, Registros públicos y otros, activan mecanismos para buscar la exoneración y la celeridad para la materialización de los proyectos de vivienda social. Así, todo tipo de trámites y pagos para el saneamiento físico y legal de los proyectos ante las entidades públicas - privadas se reducen.
4. La ejecución de la obra sería licitada por la entidad especializada en hacer proyectos de vivienda social y el postor ganador – una empresa privada, sería la encargada de la ejecución son lo definido y planificado por dicha entidad.
5. Entonces la estructura de costos de un departamento de 65 m2, concebido para vivienda social se reduciría a cero en lo referente al costo del terreno y a gastos del proyecto, traduciendo solo el pago de la construcción a las familias de menos recursos, quedando la estructura de la siguiente manera:

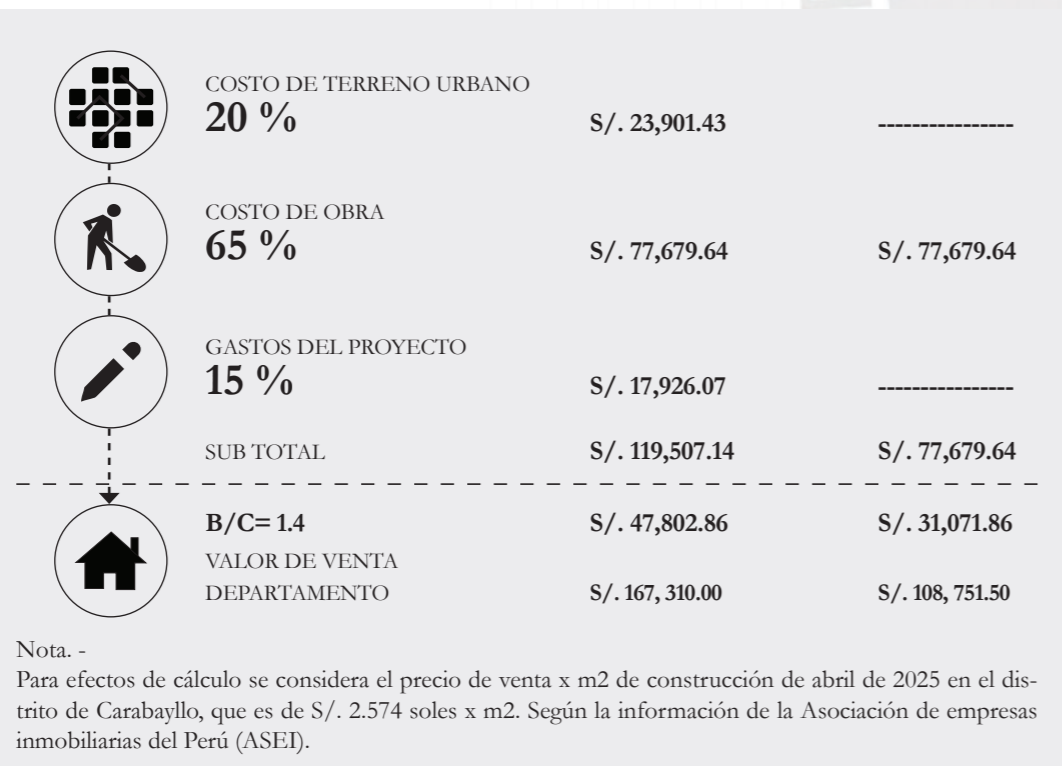


Figura 117
Análisis de estructura de inversión con reducción de costos.
Nota. Gráfico elaborado por el autor.

TARIFA PLANA EN CUALQUIER PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

TARIFA PLANA: En la cuota mensual del crédito hipotecario

El Estado, al donar el terreno y subsidiar los costos del proyecto de vivienda social, podría establecer una “tarifa plana” que permita asegurar como mínimo que el 25 % de las viviendas sean destinadas a familias de menores recursos, quienes adicionalmente accederían al Bono Familiar Habitacional (BFH) y al Bono del Buen Pagador para familias de los NSC D y E respectivamente. De esta manera, dichas familias podrían adquirir un departamento de 65 m2 en cualquier proyecto de vivienda social desarrollado por el Estado, sin importar su ubicación dentro de la ciudad, siempre que cumplan con los mecanismos de postulación establecidos.

El porcentaje restante de viviendas podría ser vendido a los otros Niveles Socioeconómicos sin los bonos adicionales, manteniéndose, no obstante, dentro de un rango de precios accesibles. Así también fomentaríamos la cohesión social al tener distintos tipos de familias habitando en estos proyectos de vivienda.

ANÁLISIS DEL VALOR DE VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS SUBSIDIADOS POR EL ESTADO.

- Área del Departamento: 65.00 m2
- Número de Dormitorios: 3 dormitorios
- Número de Baños: 2 completos

CARACTERÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO

	Para NSE D SUBSIDIANDO	Para NSE E SUBSIDIANDO
	VALOR DEL DEPARTAMENTOS (65 m2 de Área Construida)	Terreno y gastos del proyecto Más BHF S/. 108,751.50 soles
	BFH - BONO FAMILIAR HABITACIONAL	Bono Familiar Habitacional S/. 46,545.00 soles
		Bono Buen Pagador S/. 22,800.00 soles
	MONTO A SER FINANCIADO	S/. 62,206.50 soles
	CRÉDITO HIPOTECARIO POR LA VIVIENDA	S/. 108,751.50 soles
	• 10% CUOTA INICIAL	S/. 10,875.00
	• CUOTA MENSUAL (10 AÑOS)	S/. 595.00
	• CUOTA MENSUAL (20 AÑOS)	S/. 396.00

Realizados los cálculos, podemos concluir que si el estado subsidia los terrenos y los gastos del proyecto a los proyectos de vivienda social, y aplica los bonos que están vigentes en la actualidad, las familias podrían acceder a un departamento en cualquier lugar de la ciudad de Lima, ya que los pagos mensuales que harían están realmente dentro de sus posibilidades económicas reales gracias a una Tarifa Plana.

Figura 118
Análisis de valor de departamento – crédito hipotecario de Tarifa plana.
Nota. Gráfico elaborado por el autor.



Figura 119

Construcción de edificios multifamiliares en la Avenida Javier Prado.

Nota. Imagen extraída de una publicación en Facebook de la página Lima Moderna (s.f), disponible en <https://www.facebook.com/lima.moderna>

Como parte del desarrollo de mi investigación, considere imprescindible realizar entrevistas a cuatro profesionales destacados: en el campo del urbanismo, la sociología urbana, la vivienda colectiva y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cuyas trayectorias están directamente vinculadas a los temas abordados en esta tesis. El objetivo de estas entrevistas fueron de recoger visiones expertas y posibles acciones que permitieran profundizar y comprender de cómo nos podemos aproximar a las formas de acceso a la vivienda social en la actualidad, a través de acciones articuladas que permitan vincular el potencial de los distintos actores que están involucrados en el desarrollo de proyectos de vivienda social.

Cada entrevistado fue seleccionado en función a su expertise directo y visión en el planeamiento urbano y la participación ciudadana organizada, la reivindicación urbanismo popular eficaz para resolver el problema de la vivienda, el diseño de viviendas sociales de alta calidad arquitectónica y la oferta – demanda del mercado inmobiliario en Lima respectivamente. Las 3 primeras entrevistas fueron realizadas entre junio y julio de 2019 y la última en junio de 2025, las cuales fueron de carácter semiestructurado que permitiese un dialogo abierto y reflexivo en torno a los temas abordados en la investigación.

A continuación, se presentan de manera íntegra las entrevistas realizadas a:

- Eduardo Figari Wolf, arquitecto y urbanista peruano, quien en 1984 se desempeñó como secretario ejecutivo y director del Proyecto Especial Huaycán (PEHUH), iniciativa urbana emblemática de Lima, planificada integralmente por la municipalidad de Lima Metropolitana, orientado a familias en situación de pobreza o pobreza extrema, muchas de ellas migrantes recientes en aquellos años del interior del país. Proyecto que desde una perspectiva social buscaba reemplazar las invasiones caóticas por asentamientos planificados, legales y dignos.
- Enrique Ciriani Suito, arquitecto peruano, quien ha diseñado para el estado los proyectos emblemáticos de vivienda colectiva en Lima, luego en Francia hizo proyectos importantes de vivienda colectiva y edificios públicos, que lo han consagrado como un referente imprescindible en el mundo del diseño arquitectónico y las artes. En el mundo académico ha formado muchas generaciones de arquitectos franceses y en su regreso al Perú, muchos arquitectos peruanos tuvieron la suerte de recibir su cátedra en el Taller de Diseño Avanzado de la UPC, donde se abordaron proyectos de vivienda colectiva.
- Julio Calderón Cockburn, sociólogo urbano peruano, figura clave en el análisis del crecimiento urbano de Lima, aporta al concepto de “urbanización popular”, reivindica el valor social y político de los asentamientos autogestionarios, critica los modelos urbanos excluyentes que niegan la legitimidad de estos espacios no formales, sostiene que el urbanismo popular ha sido más eficaz que las políticas estatales para enfrentar el problema de la vivienda. Su libro *La ciudad ilegal – Lima en el siglo XX*, siempre es material imprescindible de consulta para investigaciones sobre la vivienda en el Perú.
- Luis Alfredo Terres Castillo, arquitecto peruano, actualmente es parte de los profesionales involucrados en el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios en Lima, constituyéndose como un actor dentro de la provisión de vivienda a través de edificios multifamiliares, trabajando en reconocidas empresas inmobiliarias como Ciudadaris, Inmobiliari, GyM, HV contratistas y Granadero. Participando desde la gestión del diseño arquitectónico hasta la coordinación técnica en proyectos inmobiliarios destinados a vivienda social y de clase media emergente.

“Sobre el tema de la unidad de vivienda, yo estaba convencido y sigo convencido de que el tema fundamental de la vivienda es el barrio, no la casita”.

Arquitecto, egresado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes - UNI, Lima - Perú; Ha realizado estudios de especialización en infraestructura y servicios urbanos y en vivienda económica en Francia, ejerce la práctica profesional privada desde 1974. Entre sus trabajos mas representativas podemos mencionar: Programa Especial de Habilitación Urbana del Área de Huaycán (1987), Centro Comercial Larcomar (2006).



¿Cuál fue el contexto social, bajo el cual se hace el Proyecto de Huaycan?

La iniciativa en realidad, la tienen organizaciones de distinto tipo, pobladores excedentes de Vitarate, El Agustino, Cooperativas de Vivienda, etc. Que se organizan con el fin de invadir el espacio vacío de propiedad pública, lo que hace entonces la Municipalidad Metropolitana de Lima es adelantarse, cuando se siente que se está organizando esto, el alcalde Alfonso Barrantes convoca a las 23 organizaciones y les propone planear antes de ocupar, Ante esa iniciativa, las organizaciones acceden, y se forma un comité de gestión, formada por estas 23 organizaciones y la Municipalidad la preside, la municipalidad además tiene una capacidad de veto de las decisiones, es decir, no funciona con el acuerdo de la mayoría, además de la mayoría tenía que contar con la aprobación de la Municipalidad, si la mayoría acordaba algo y la Municipalidad no estaba de acuerdo, esta lo vetaba.

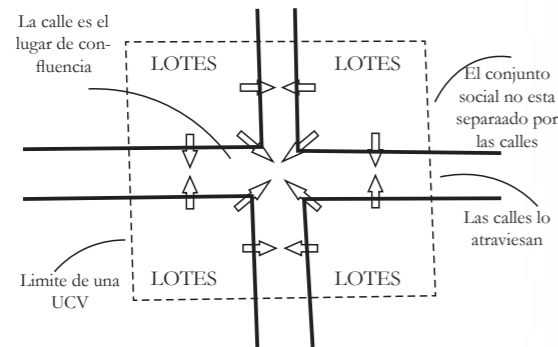
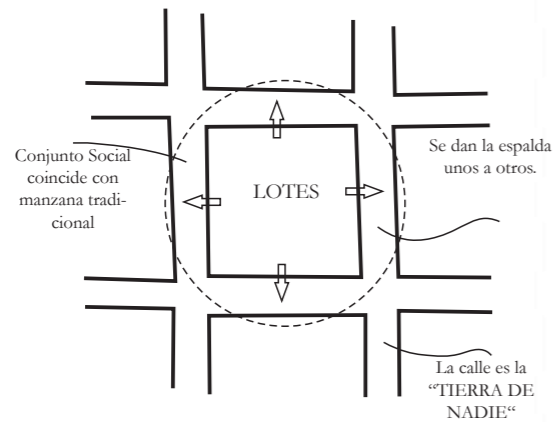
Esto funciono muy bien, con eso se consiguió por decir, retardar la ocupación, lo que permitió hacer algunos estudios básicos. Primero los estudios de base “el riesgo”, porque Huaycan está formado por 3 quebradas, que históricamente registra la presencia de aluviones, afectaciones por fenómeno de niño, por tanto, se hizo un análisis de riesgo, se hizo un análisis sísmico, se hizo un análisis hidrogeológico para ver la posibilidad de captar agua del sub suelo (esos pozos de donde se captó agua aquella vez, siguen abasteciendo de agua a Huaycan), y se hizo un trazado urbano con marcrolotes,

porque la experiencia las cercana había sido Villa El Salvador, en donde el estado lo que había hecho era crear una lotización de lotes unifamiliares dentro de un patrón de conjunto. Pero Villa El Salvador tiene dos características que no tiene Huaycan: en primer lugar, el apoyo del gobierno central con recursos, cosa que no ocurrió en Huaycan; en segundo lugar, es la Topografía de esa zona, era la tabla de Lurín, donde todo era plano. En cambio, Huaycan era una quebrada, había unas piedras gigantes, y te podía tocar un lote con una de esas piedras; entonces lo que decidimos hacer una lotización de grandes lotes de 1 hectárea y dentro de cada hectárea ubicar a un grupo de 60 familias, formando en realidad condominios(1), esa fue la esencia de Huaycan. Inicialmente se hizo la propuesta para 12 mil familias, hoy en día Huaycan tiene 150 mil habitantes.

¿Qué lecciones se pueden rescatar del Proyecto de Huaycan hoy en día?

En primer lugar, yo creo, que el momento ha cambiado completamente, ya que en ese momento no existía ningún acceso vía mercado a la vivienda, y por tanto la organización para estos fines era algo natural, en toda la mitad del siglo XX se han organizado poblaciones para ocupar terrenos, solo en el caso de Huaycan y Villa El Salvador esta ocupación ocurre de una manera más ordenada, en todos los demás casos era simplemente espontanea. Ahora esto ha cambiado, existe un mercado y lo que pasa es que ese mercado está dominado por estos traficantes de terrenos, son grupos organizados, inclusive en algunos casos

ESQUEMA DE LA UNIDAD COMUNAL DE VIVIENDA (UCV)



ESQUEMA DE UNA UNIDAD COMUNAL DE VIVIENDA

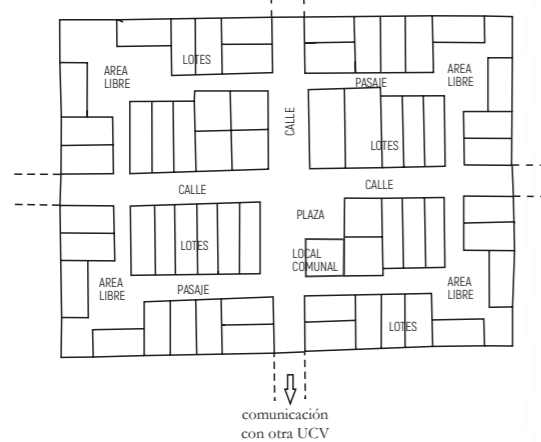


Figura 120
Esquemas de la Unidad Comunal de Vivienda de Huaycán.

Nota. Gráficos elaborados por el autor con base en información del libro *La Ciudad Moderna: textos sobre arquitectura peruana*.

encabezados por los alcaldes, que ocupan los terrenos y luego los van transfiriendo los derechos de posesión, el contexto es totalmente diferente. Lo que sí creo que es válido en el proyecto de Huaycán es la organización en Condominios, allí se llamaron “UCV” – Unidad Comunal de Vivienda, eso en mi apreciación ha resultado sumamente exitoso, la base de la organización, es decir ha habido una concordancia entre la organización del espacio urbano y la organización social.

¿Alguna vez se pensó en un módulo de vivienda básica para Huaycán?

Lo que se hizo en Huaycán en primer lugar es dimensionar los sub lotes, porque los lotes eran de una Hectárea, y en cada grupo, en cada condominio diseñaba su entorno.

Sobre el tema de la unidad de vivienda yo estaba convencido y sigo convencido de que el tema fundamental de la vivienda es el barrio, no la casita.

Entonces cuando yo hablo de la vivienda, estoy hablando del barrio, digamos mi casa es mi barrio, más que el lugar donde yo vivo, eso es determinante. Distinto es una casita de 50 m2 frente al mar en la Costa Verde, o esa misma casita en un cerro en Manchay o San Juan de Lurigancho, es radicalmente diferente; o un departamento en el centro de Lima, o en ese mismo departamento en el centro de Miraflores, tienen una escala y un valor totalmente diferentes porque el valor lo da la ciudad.

En todo mundo desarrollado, la demanda de espacio y de servicio que proporciona el departamento familiar es mucho menor, porque la ciudad te aporta mucho, yo soy un convencido que el estado debe invertir en ciudad no en vivienda, vivienda en el sentido de departamentos o unidades familiares.

¿Cómo se planifico la implementación de servicios en Huaycán?

Bueno al hacer este planteamiento de Macrolotes, de lotes en una hectárea, se simplificó enormemente todo lo que es infraestructura y redes, porque se hicieron solo las grandes avenidas, las redes de agua y alcantarillado que atendían solamente a los Macrolotes, en un principio se diseñaron Doscientos de estos macrolotes en el proyecto original, eso fue todo lo que se hizo en el tema de servicios. Así se simplificaba enormemente el proporcionar servicios a los 60 sublotos que conformaban los Macrolotes. Era una manera efectiva de dejar los servicios al total de la población.



Figura 121
Vista de Huaycán al 2019.
Nota. Imagen recuperada de <http://www.teamohuaycan.com>

¿Qué otros proyectos similares a lo de Huaycán en aquellos años el estado lidero o planifico a través del Municipio o el mismo gobierno central?

Creo que no ha habido una experiencia similar a los de Huaycán, debiendo aclarar, que la iniciativa en el caso de Huaycán la tuvieron los grupos organizados, y lo que hizo la Municipalidad fue mantener el orden, crear este comité de gestión, contribuir con el planeamiento, con los estudios, etc. Pero siempre la iniciativa lo tuvieron los grupos organizados.

¿Cuál fue la época de oro de la vivienda social en el Perú?

Creo que está por venir, porque, lo que pasa es que en los años cincuenta se produce este aluvión de migraciones del campo a la ciudad, entonces Lima crece a tasa altísimas, como decía Matos Mar: “el desborde popular”, baja la gente del interior del país a la ciudad y rebasa toda capacidad, entonces los proyectos que aparecen como proyectos emblemáticos como San Felipe, las Torres de Limatambo o las Torres de San Borja son una gota de agua en el mar. Y solo han atendido una pequeña porción de la demanda de vivienda para la clase media, pero no había ninguna posibilidad de que esos proyectos pudieran responder a la demanda masiva de vivienda.

¿Qué tendría que hacer el estado para que esa época de oro llegue por fin?

En primer lugar, es poner Orden, y ese orden ¿cómo se pone?, siempre se dice falta de planeamiento, de planificación, etc. Y planificación hay demás,

lo que pasa que la planificación debe basarse en proyectos que llamaríamos hegemónicos, ósea proyectos que marcan una tendencia. Por ejemplo, yo creo que un proyecto de la mayor trascendencia es el tren de cercanías que se ha planteado, porque eso generaría acceso a una cantidad de suelo en este momento improductivo, de los desiertos. Lima puede con un tren de cercanías ocupar 300 km de distancia entre Lima Pisco por un extremo y Huacho por otro extremo. Y el estado debería preocuparse por proporcionar los servicios, la infraestructura y el equipamiento público, y sobre esa infraestructura creo que podrían florecer empresas privadas o estos grupos delincuenciales informales e ilegales sino empresas serias bien constituidas que desarrollen viviendas de mejor calidad.

¿Qué proyectos de vivienda realizados en el Perú le parece de los más relevantes?

Me parece relevantes las Torres de Limatambo, las Torres de San Borja, obviamente San Felipe, sin embargo, como mencione no estaban respondiendo a la demanda de un sector mayoritario. Otros proyectos que yo considero que también es emblemáticos son Los Próceres y Los Precursores, que fueron proyectos desarrollados por el Ministerio de Vivienda, el equipo técnico estaba encabezado por el Arquitecto José Bentín y donde participe siendo muy joven, y los cuales considero también como proyectos sumamente exitosos.

¿En la actualidad como debe ser la vivienda social en el País?

Para mí es ciudad con equipamiento, porque lo que se hace ahora con los edificios multifamiliares con MIVIVIENDA o algunos que se empiezan hacer con TECHO PROPIO, tienen una naturaleza de suburbio y cuando el Ministerio hace su informe anual, solo se refieren a cuentas cuantas casas o departamentos se hicieron o cuantos subsidios se otorgaron, en mi opinión eso está fuera de foco, en el informe del Ministerio de Vivienda debe decir “cuanta ciudad de hizo”, para que los ciudadanos puedan desarrollar su casa, su departamento pero sobre una ciudad equipada.

Ahora lo que tenemos son estos multifamiliares rodeados con espacios para los estacionamientos de automóviles, en el suburbio de las alturas de San Juan de Lurigancho, San Juan de Miraflores, en distintos lugares. Y yo creo que eso no es ciudad.

¿Cómo podemos incentivar la densificación de la ciudad y evitar el crecimiento horizontal de la ciudad?

Existe un error de percepción, Lima no es una ciudad poco densa, comienza, de este proceso de ocupación informal, de la invasión, de la barriada, es muy poco densa, ahora mucho menos que antes,

(ya que los traficantes de tierra colocan unas cuantas chocitas vacías para ocupar el territorio, luego lo lotizan y luego transfieren el derecho de posesión), pero eso que comenzó como una ocupación de baja densidad en el tiempo se convierte en densidad media y alta, como se puede constatar en cualquiera de los lugares que se han originado como invasiones, ahora tiene construcciones de tres, cuatro y hasta cinco pisos, sumamente densas y compactas.

Entonces lo que yo creo no es tanto aumentar la densidad, sino mejorar el proceso de densificación, se densifica la ciudad, pero hay que mejorar ese proceso. Un proceso que ahora es inseguro desde el punto de vista del riesgo.

¿Qué propiedades o zonas vacantes del estado le parecen potencialmente interesantes para desarrollar proyectos de vivienda social?

Yo tengo mis dudas, que esos terrenos, los pocos terrenos militares que están en la ciudad, deban ser destinados para eso, preferiría pensar en grandes equipamientos metropolitanos, por ejemplo, por allí se estaba deslizado la idea que la Base Área de las Palmas debería destinarse a un gran equipamiento metropolitano, un gran parque, museos, centros culturales y de entretenimiento. Siento que el destino de esos escasos y valiosísimos espacios, deberían ser más públicos.

¿Cómo pueden darse las asociaciones públicas y privadas en el tema de vivienda social y que incentivos se les pueden otorgar?

Eso está bien estructurado, por ejemplo, el subsidio de Techo Propio me parece una buena idea y se está desarrollando, pero siento que todavía no se utiliza bien, hay mucha especulación allí, pero la tendencia es a que se mejore el producto que se entrega con ese subsidio. Al principio ha habido un aprovechamiento indebido me parece a mí, se entregaba muy poco, apenas un cuartito y su baño – en sí algo elemental, y se beneficiaban todos (dueño de terreno, comprador, el constructor) con el bono, pero no se entregaba un valor equivalente. Pero esto cada vez va mejorando, van entrando a ese mercado gente mucho más seria que está trabajando en eso. En general creo que es un buen Incentivo.

Usted como proyectista, ¿cómo avizora la solución al problema de la vivienda social en el futuro?

Depende del contexto, el 79% de la población en el Perú es urbana para comenzar, entonces el tema es la “ciudad”. Insisto cuando hablamos de vivienda hablamos de barrio, no en la casita. El barrio es lo que proporciona la calidad. Ejemplo: El Acceso, el hecho que funcione el transporte público, hace que todos podamos disfrutar de la ciudad.

Se debe eliminar la utilización del tema de la zonificación como un tema de segregación social es otra cosa que ocurre, en la ciudad de Lima hay barrios que tienen una zonificación, ósea legalmente se consolida estas barreras para evitar la mezcla social y ese es un error, una barbaridad. En otros países mientras que la legislación se utiliza como un instrumento de mezcla, porque la gente muchas veces tiende a segregarse, pero lo que hace el estado es lo contrario, estimula la mezcla para que aprendamos a convivir para desarrollar una sociedad cada vez más democrática, más igualitaria esa es la función pública.

Aquí en el Perú hacemos lo contrario, por ejemplo, aquí en San Isidro, muy al margen que ese distrito está fragmentado por barrios según estratos sociales, en San Isidro la vivienda mínima en ciertos barrios es 3 ó 4 veces más grande que la vivienda mínima que estipula el Reglamento Nacional de Edificaciones y eso no puede ser.



Figura 122
Equipo Técnico y Administrativo (Huaycán-1984).

Nota. Imagen recuperada de la página de Facebook CUA Huaycán: La Ciudad De Tod@s.

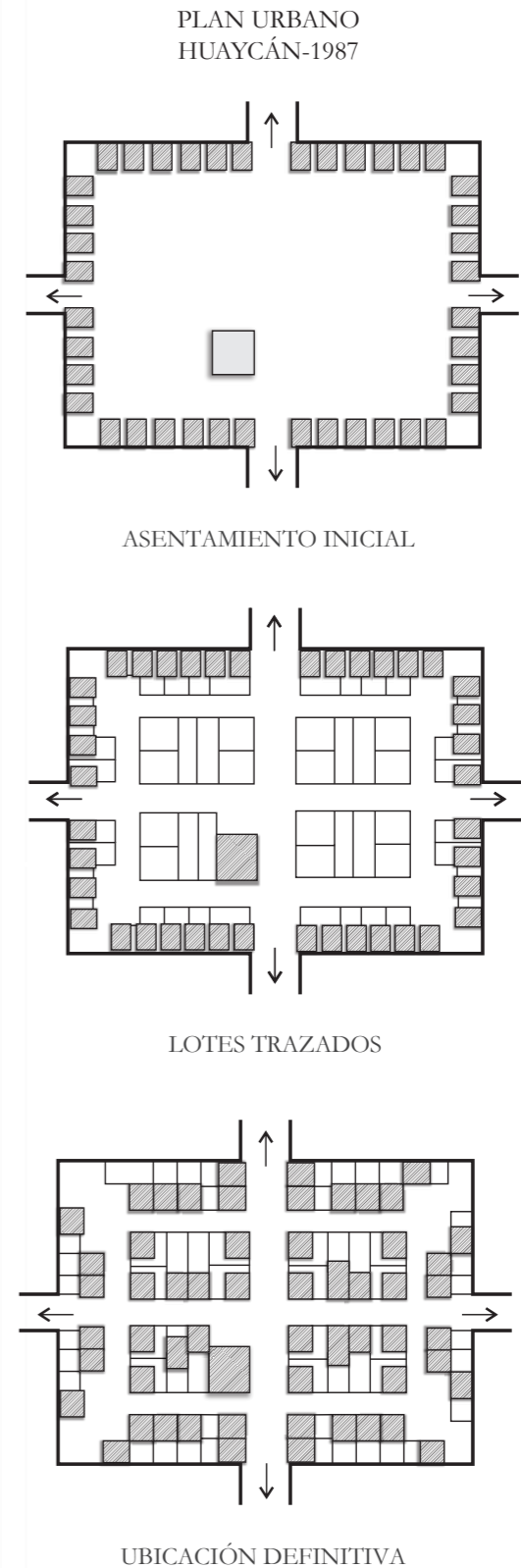
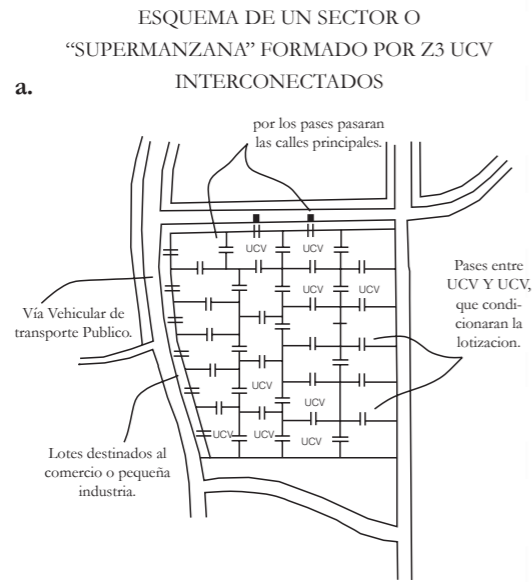


Figura 123
Esquemas: Plan Urbano Huaycán de 1987.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información del Plan Urbano Huaycán de 1987, elaborado por el arquitecto E. Figari.

Figura 124

Esquemas de una Supermanzana y una UCV en su etapa inicial.

Nota. Gráficos elaborados por el autor con base en información del libro *La Ciudad Moderna: textos sobre arquitectura peruana*.

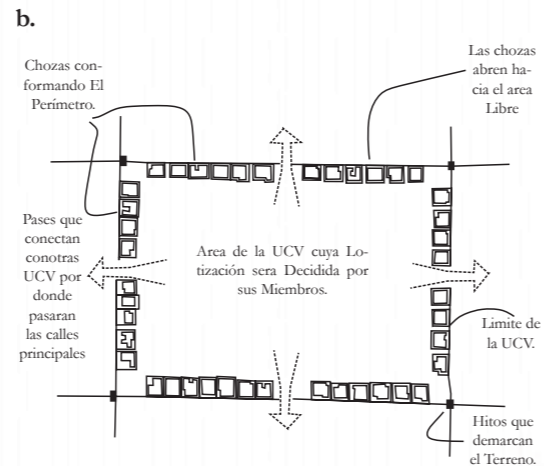


Asimismo, la mezcla de usos de suelo debe permitirse, es un error de concepto que hay barrios residenciales, barrios comerciales, barrios industriales. Cuando en realidad la ciudad más dinámica es aquella donde se produce una mezcla de usos. Por ejemplo, estamos agobiados con el asunto del tránsito vehicular la mezcla de usos, esto se debe a que tenemos barrios residenciales, barrios comerciales, etc. la movilización nomas genera un tremendo problema, porque hay zonas donde está prohibido el comercio, entonces si alguien quiere ir al cine tiene que tomar su automóvil o hacer uso del trasporte público para poder llegar; porque hay zonas enteras en la ciudad donde está prohibido ese tipo de usos.

¿De qué manera se puede aprovechar la infraestructura del tren eléctrico línea 1 y 2 en el tema de la vivienda?

Yo creo que es un crimen la construcción de la Línea 2 del tren eléctrico, porque es una cantidad monumental de dinero que se está dilapidando para una línea de tren de 30 kilómetros. Eso es parte de la figura de la corrupción, no en el sentido de coima necesariamente, que a lo mejor hubo, si hay 6 mil millones de dólares hay un montón de intereses que convergen, hay mucha gente interesada en que se invierta tanto dinero en tan pocos resultados. Pero bien invertidos esos 6 mil millones de dólares hubiera permitido hacer completo "el metropolitano" atendiendo toda la ciudad; a esta línea 2 del tren eléctrico de 30 km no le veo mayor resultado.

ESQUEMA DE UNA UCV EN SU ETAPA INICIAL.



¿A qué arquitecto peruano es necesario echar una mirada en el tema de vivienda?

Es bien difícil responder a eso, probablemente los mayores, la generación de la agrupación espacio de hace mucho tiempo, que dejaron huella definitivamente, ahora está por verse, porque hemos atravesado un periodo muy pobre en ese sentido, porque el estado se retrae de la inversión pública en infraestructura urbana y en el sector empresarial privado no había un ambiente empresarial dinámico |, innovador, progresista. Recién ahora empieza a aparecer y recién se desarrollan.

¿Por qué no ha estado en la agenda del estado en el tema de vivienda?

No ha estado, ahora si esta, de alguna manera la sociedad se ha sentido abrumada por este crecimiento explosivo y en un momento nos hemos quedado paralizados, ahora ya estamos retomando ritmo, lo que tenemos que hacer ahora es borrar las cicatrices de eso proceso, de la marginación e invertir en infraestructura urbana, sobre todo en el transporte público que permita que se fluyan las personas, los bienes, los servicios, que podamos utilizar la ciudad y que se democratice el uso de la ciudad, terminar con este espectáculo terrible de los cerros ocupados por chocitas que poco a poco la gente de una generación va mejorando su condición de vida, yo creo que eso a estas alturas ya es inadmisibile.

ESQUEMA URBANO QUEBRADA DE HUAYCAN.

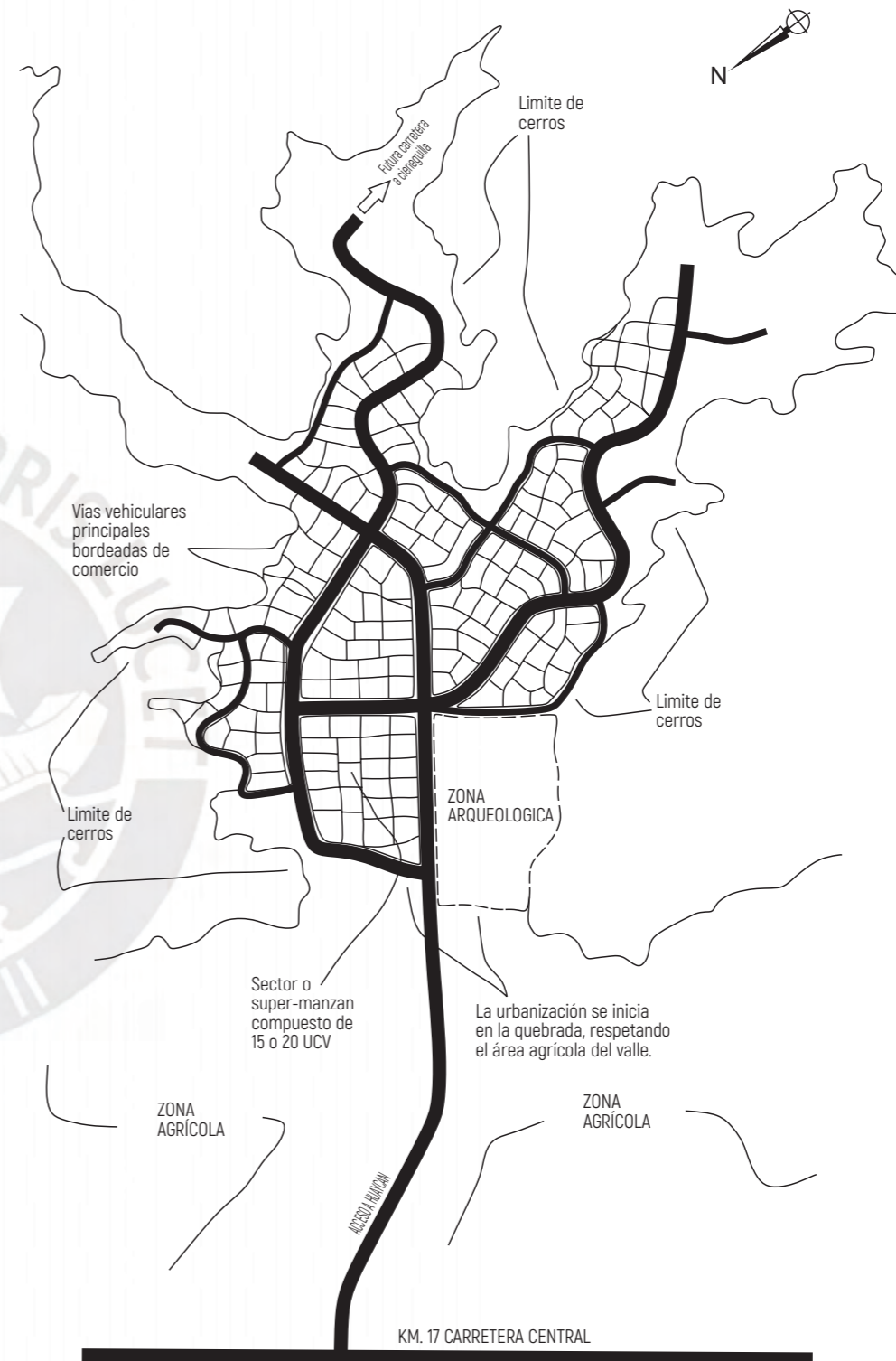


Figura 125

Esquema Urbano quebrada de Huaycán.

Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información del libro *La Ciudad Moderna: textos sobre arquitectura peruana*.

“En términos de vivienda, en la periferia debería haber programas con lotes con servicios o lotes urbanizados, acompañados de programas de autoconstrucción, así complementar el acceso a un suelo ordenado y servido para los más pobres”.

Sociólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), Maestro Summa cum laude en Ciencias Sociales por la FLACSO de México y Doctor Summa cum laude en Ciencias Sociales por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos de Lima. desde 1996 es profesor Asociado del programa de America Latina y el Caribe del Lincoln Institute of Land Policy de los Estados Unidos, y actualmente enseña en la universidad Nacional de Ingeniería (UNI) de Lima Y la Universidad Católica de Santa María (UNCSM) de Arequipa Perú.



¿Cómo debería ser hoy la vivienda social hoy en el Perú?

Lo Ideal es la unidad vecinal, un conjunto de varias manzanas que combinen blocks y chalets con mayor área verde, es decir la aplicación del urbanismo moderno. Pero al alcance de las personas que tienen pocos ingresos que es lo que no se pudo conseguir nunca.

Si vamos a hablar de soluciones intermedias, digamos lotes urbanizados con un núcleo básico – un casco; una tercera solución sería lotes con servicios básicos; y finalmente una cuarta opción sería la densificación, en zonas que tienen infraestructura, están bien localizadas y hay poca densidad, haciendo un proceso de regeneración urbana.

¿Cuál ha sido la época de oro de la vivienda social en el Perú?

Los años comprendido entre 1948 a 1953, que es cuando se hacen las unidades vecinales y los agrupamientos residenciales. Ósea UV3, Matute, Rímac, Mirones, San Eugenio, etc. Esa creo que es la mejor época de la vivienda social en el Perú, porque se llegó a cierto sector de la población de clase media baja, sectores populares, obreros, que tenían trabajo estable, que trabajaban empresas como Backus, Incakola, cristal, etc.

Esa fue la mejor época, porque cuando uno se va a los sesentas, por decir a San Felipe, que es muy bonito, pero no había clientes, no había gente que la podía comprar, fue hecha para una clase media media, y no todos podían acceder.

En cambio, en las primeras Unidades y agrupamientos se accedía a la vivienda por sorteo. Se regresa al sorteo en la época de FONAVI, en las Torres de Limatambo y San Borja volvemos al sorteo. Sin embargo, la época de los cincuenta fue la mejor, aunque en la época de los Ochenta en el segundo Belaundismo, también hay más modalidades, es decir hay lotes servidos como Pachacamac, Ciudad del Deporte que se combinan con las torres.

¿Qué Proyecto de vivienda social elegiría como lo mejor hecho en el Perú?

Es difícil elegir, pero yo prefiero el proyecto tipo Unidad Vecinal, que es un proyecto auto contenido separado del tráfico de la ciudad, el que crea Perry en Estados Unidos y acá aplica Belaunde y la Corporación Nacional de la Vivienda con el Arquitecto Agurto. Aunque en las Torres de Limatambo, que si se permite que el tráfico las atraviese, pero no me parece mal. Entre esos dos tipos de proyectos, Yo preferiría el primero. Y estoy hablando en escala pues son proyectos grandes, el agrupamiento es una manzana que no me parece adecuado.

Figura 126

Vista aérea de la
Unidad Vecinal
N° 3.

Nota. Fotografía
realizada por el autor
(2019).



Figura 127

Vista aérea de la
Unidad Vecinal del
Rímac.

Nota. Fotografía
realizada por el autor
(2019).

¿Por qué el estado prefiere ofrecer viviendas a la clase media y no a los de menores recursos?

Porque es rentable a la industria de la construcción y a los desarrolladores inmobiliarios, es decir a promotores y desarrolladores les conviene hacer vivienda terminada llave en mano, porque allí hay un nicho de rentabilidad. Entre los que compran el terreno, invierten, suman el bono, el beneficio es mayor para el promotor inmobiliario y para el constructor. Por otro lado la política que es que el estado facilita a la empresa privada se hace la obra de vivienda en función a la empresa privada. Se hace vivienda, pero no se hace ciudad, el desarrollador y al constructor no le interesa hacer ciudad, sino un beneficio, una ganancia, porque es una empresa capitalista y actúa como tal. A la empresa capitalista no se le puede pedir que actúe como el estado, el problema aquí es el estado, y el estado ¿Por qué apoya esto?, no solamente para el beneficio de la empresa privada sino como todos sabemos, la construcción mueve la economía, el producto bruto interno, hay factores macroeconómicos que también llevan el empleo, llevan a que el estado apoye esta solución que no llegan a los de menores ingresos.

La Visión es que el estado tenga un papel preventivo y no curativo en el tema de la vivienda.

Estamos hablando acá, ubicándonos dentro del amplio panorama de la ciudad y la vivienda, dentro de la expansión en la periferia, si uno ve las políticas de vivienda, hay intervenciones en la zona central; hay intervenciones en el anillo intermedio periférico que, por poner un ejemplo en Lima, son las barriadas que se ocuparon en sesenta y setentas: Villa El Salvador, Comas que ya quedaron en la mitad digamos; y tienes las Intervenciones en la periferia. En la intervención en la Periferia, creo que se deberían tener propuestas que prevengan la ocupación desordenada, ocupando laderas de cerros, zonas de alto riesgo, zonas de reserva ecológica; los espacios son tan reducidos que no hay posibilidad de espacios públicos, de cierta comodidad para los habitantes. Y a la vez lo que tenemos es un buen banco de tierras públicas, o tierra de comunidades campesinas de la costa, lo que pienso es que esa tierra pública, digamos en el caso de Lima: Pampas de Ancón, Pampas de San Bartolo, Comunidad Campesina de Jicamarca. El estado en una asociación pública privada debería habilitar esas tierras y disponerlas para la vivienda social en el caso que la propiedad sea pública o disponer de la mitad para la vivienda social en el caso que sea propiedad de una comunidad campesina u otro propietario.

Cuando uno va haciendo una propuesta alternativa a la Invasión o al tráfico de lotes, se va reduciendo la informalidad, a eso es lo que yo llamo una Política Preventiva.

Porque una Política Curativa es aquella donde se donde ya se ha invadido y le pone agua, títulos de propiedad, cosas que se deben hacer porque no hay otra, pero eso no es lo central, porque lo central es Prevenir para que no existan más invasiones, que es lo que no se hace. No hay que ser muy genio para pensar, que cuesta más hacerlo inicialmente que hacerlo después y además que se ocupan áreas inadecuadas.

¿Cuál es la razón de que el estado no asume la responsabilidad de destinar recursos para dar vivienda social?

Yo creo que al estado no le interesa la vivienda social, es decir no está en su agenda, la política social en el Perú es supuestamente Educación y Salud, cuando uno escucha a los gobernantes hablan de la Educación y la Salud como políticas del estado, siendo además pésimos los servicios en los hospitales y el servicio educativo es malísimo. Cuando uno va a barrio pobre o a un pueblo joven con 10 ó 15 años, el sueño de eso padres es que sus hijos no vayan a la escuela pública; ósea hacen todo lo posible para que vayan a la escuela privada, y esa es la realidad de la educación en el Perú. Y esa realidad es la que el estado prioriza, imagínate la vivienda que no es la prioridad. El estado no hace vivienda porque no le interesa, no tiene muchos recursos y porque se dice que hay una especie de contrato, en que la política de vivienda permite que invadan y que luego se les da títulos y servicios. Esa podría ser la explicación.

¿Qué países tienen una política de vivienda agresiva y cuál es la razón de dicha dinámica?

Yo destacaría la política de vivienda agresiva que se hace en Asia, hay varios ejemplos por decir Singapur, existe un estudio de Ana Jaila, en Singapur no había vivienda social porque Yo destacaría la política de vivienda agresiva que se hace en Asia, hay varios ejemplos por decir Singapur, existe un estudio de Ana Jaila, en Singapur no había vivienda social porque los precios de suelo eran muy altos (algo parecido que viene pasando en el Perú), y el estado que tiene los recursos económicos compro la tierra agrícola del entorno de las ciudades y ha hecho vivienda social esa es una solución. En china, felizmente la tierra es pública, el estado no

tiene por qué comprar a nadie, entonces en china planifican y construyen anticipadamente las viviendas que se van a necesitar, por decir en una ciudad van a venir a trabajar 3 millones de profesores dentro de 10 años, y cuando para cuando van llegando las viviendas ya están construidas. Otro modelo interesante es el de Corea del Sur, donde hay una alianza pública privada en el tema de la Vivienda Social; en América Latina hemos tenido algunas experiencias importantes, por decir el caso de Chile que ha controlado la informalidad muchas décadas, pero que ahora tiene el problema que ya la tierra para la vivienda social es la periferie, y la gente ya no quiere vivir en la periferie. Existe también experiencias interesantes en México, en Aguas Calientes donde la municipalidad empezó hacer lotes con núcleos básicos y les gana la competencia a los piratas, a los fraccionadores ilegales. En Bogotá con Metrovivienda, y además con la respuesta privada a Metrovivienda que sería Ciudad Verde, en la cual la empresa privada está haciendo programas de 20 a 25 mil lotes al servicio de gente de bajos recursos.

¿En el nuevo Plan Nacional de Vivienda, que tipos de bonos se están considerando implementar en el mercado?

Aparte de los que hay los Bonos de Vivienda para clase media como MIVIVIENDA, Vivienda Nueva de Techo Propio, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda; se estaba pensando, por

ejemplo, en un bono de densificación, es decir aprovechar los inmuebles que están dentro de la malla para promover un crecimiento vertical. Aquí podría haber dos sub variantes, una es desde un punto de vista más empresarial, donde se permita una acumulación de lotes por un empresario privado y sobre eso proceda la densificación sobre un programa de Rehabilitación; la otra sub variante, estaría dirigido al pequeño propietario, darle un bono al propietario que tenga un lote con las dimensiones y ubicación adecuada para que pueda crecer la edificación hasta 4 ó 5 pisos para que lo venda, lo alquilen o para que se los dé a sus hijos u otro familiares, siendo una forma de promover la densificación, podríamos llamarle rehabilitación Urbana, que consistiría en sacar provisionalmente a la gente que vive en zonas bien ubicadas, pero con poca densidad, Reconstruir contemplando un crecimiento vertical y que luego esa población regrese a ese sitio, como que se ha hecho en todo el mundo, inclusive en el Perú, y que se tenga de 5 a 6 veces más la capacidad actual, esa es una intervención a nivel de manzana o de conjunto habitacional y eso también tendría un bono.

Otro bono que se estaba pensando es el bono de alquiler, en un inicio pensado para jóvenes y estudiantes universitarios para que los dueños de las viviendas alquilen viviendas decentes, y no es lo que ocurre hoy día, estos cuartos que son verdaderos tugurios. SIEMPRE SE PIENSA EL BONO A LA DEMANDA, SUBSUDIO A LA DEMANDA.

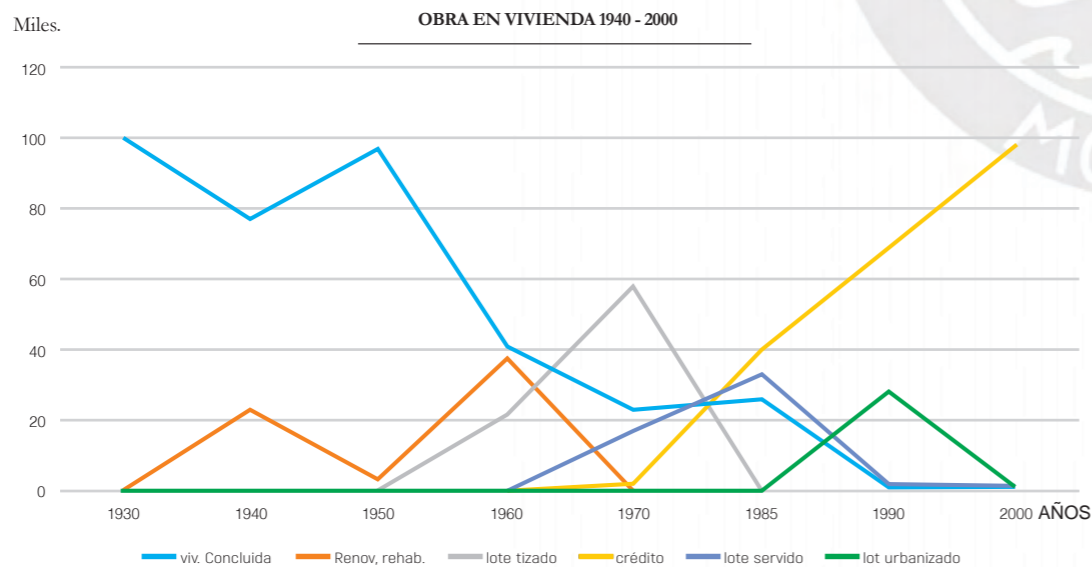


Figura 128
Obra en Vivienda, 1940-2000.
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en una conferencia del Sociólogo Julio Calderón, (comunicación personal, 2018).

¿Cómo se podría medir el éxito de una política de vivienda?

Habría dos formas de medir la política de vivienda, definiendo del déficit cuantitativo y cualitativo. EL déficit cuantitativo está determinado por la diferencia entre el número total de hogares menos el número total de viviendas; y el déficit cualitativo está determinado por el número de viviendas que tiene deficiencias en el estado de conservación, número de personas por dormitorio, carencias de servicios, etc. Esa es la manera más fácil de como mide el estado y la empresa privada el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda; hay otra forma que se ha intentado pero no se ha hecho, que es establecer el déficit por niveles de ingreso por estratos socioeconómicos y ver cuánto se está avanzando por reducir el déficit, esa me parece que sería la mejor forma, porque normalmente el estado divide en 5 estratos a la población, el A el más alto (no es beneficiario porque es muy rico y el E el más bajo (que nos es beneficiario porque es muy pobre y no tiene ahorros), y como el modelo es ahorro – bono – crédito, el que no tiene ahorros no accede y por ende el pobre no se beneficia. ¿Entonces qué hacemos con el pobre?, es una cosa, vacía no se sabe, entonces en el fondo lo que se asume implícitamente que el pobre pues compra del tráfico de lotes, invada un cerro, siendo una solución digamos en voz baja. Por eso debe medirse el déficit considerando los estratos.

¿Cómo se podría medir ayudar a acceder a la vivienda al estrato socioeconómico E – Los más pobres?

Bueno hay muchas formas de ayudar al estrato E, sin entrar al tema de la vivienda; si este estrato E vive en la periferie como suele ocurrir y gasta el 30% de

sus ingresos en ir a la ciudad central a buscar trabajo, la mejor forma de apoyarlo es poner un ómnibus gratis que lo lleve y lo traiga, y así ya le aumentantes el 30% de sus ingresos de una manera muy sencilla, y yo no sé porque el estado no lo hace. En términos de vivienda, en la periferie debería haber programas con lotes con servicios o lotes urbanizados, acompañados de programas de autoconstrucción, porque también debería haber bonos por autoconstrucción, así complementar el acceso a un suelo ordenado y servido para los más pobres; en principio para mí eso debería ser gratis, el estado debería hacerlo y darlo y que la gente la gente construya con asistencia técnica. No olvidemos que hay países donde la vivienda se regala, tenemos el caso de Venezuela donde el estado hacía vivienda y las regalaba; tenemos el caso de Colombia donde se hizo un millón de viviendas y se regaló a los afectados por esta guerra interna; es decir la opción del regalo también esta, pero debería haber una opción que combine el lote servido (gratis) con una autoconstrucción donde el propietario si asuma el costo de construcción, esto sería para los sectores más pobres que viven en la periferie. En el caso de personas que vivan el área central de la ciudad donde hay tugurios es más difícil, allí correspondería programas de rehabilitación y regeneración urbana, el problema es financiero, económico, porque cuesta mucho más obviamente, además de problemas jurídicos de propiedad, porque generalmente en esas zonas es más difícil definir la propiedad, y normalmente si hay propietario es un privado, y este nunca va a querer vender a un pobre su propiedad. Hay términos intermedios que se han usado en el Asia donde, donde estos programas se pueden hacer, y en el cual el propietario digamos tiene que asumir un determinado periodo de tiempo, digamos de 10 a 20 años, a esos inquilinos. De manera que esa Regeneración Urbana no signifique expulsar al pobre.

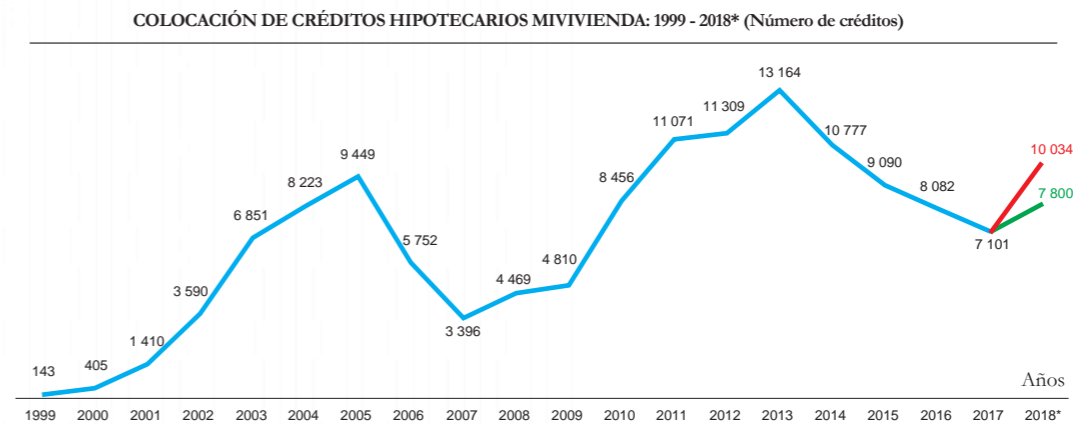
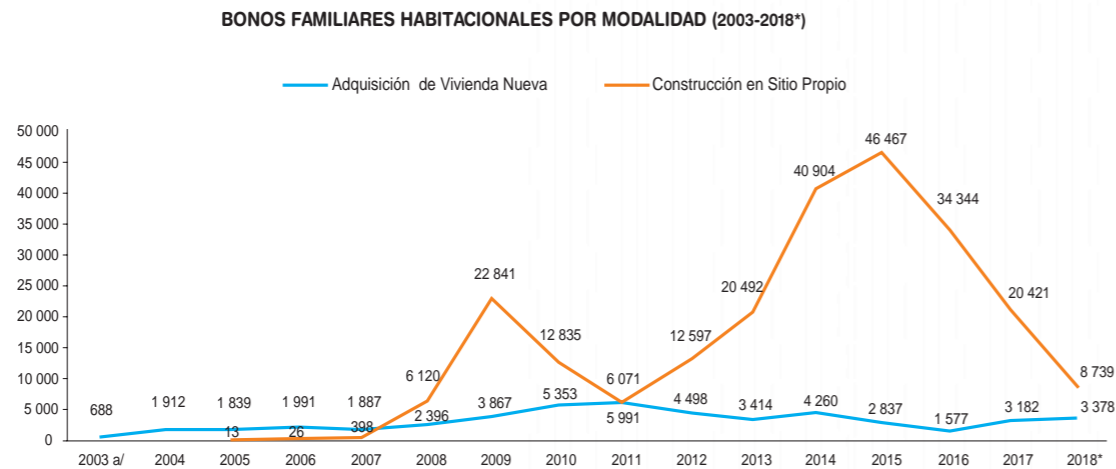


Figura 129
Colocación de créditos hipotecarios Mivivienda (1999 - 2018).
Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en información disponible del Fondo Mivivienda S.A.

Figura 130
Bonos Familiares
Habitacionales
(2003-2018).
Nota. Gráfico
elaborado por el
autor con base en
información dis-
ponible del Fondo
Mivivienda S.A.



¿Por qué el problema de la vivienda no está en la agenda política?

No está en la agenda política porque no hay votos, si tú tienes un sistema político donde a la gente pobre se le dice invade nomas porque luego te reconoczo y te título, entonces la gente invade nomas y luego de 10 años se le da el título, 20 años después se le pone el agua. Además, el hecho de dar títulos y dar agua son votos cuando son gobernante, es decir solo la promesa ya es voto, cuando el político promete dar títulos o dar constancia de posesión. En cambio si el Político promete dar viviendas de 150 m2 con tres baños y cuatro dormitorios para empezar la gente no va a creer que se la van a dar, y nadie va a votar por ese político, y además si lo hace no va a poder hacer cientos de miles de casas, solo hara una pequeña cantidad, ¿entonces quienes votarían por ese político?, solo los beneficiarios. Por ejemplo 4 mil beneficiarios, es mejor en la lógica del político dar 100 mil títulos de propiedad, 20 mil lotes con agua, eso da más votos. Yo creo que el criterio es económico y de clientelismo político.

¿Cuál debería es la meta en tema de vivienda en cara del Bicentenario?

Estamos en el 2018, estamos a 3 años para el 2021, una meta para 3 años es muy corta; en principio yo creo que el Bicentenario no debería celebrarse, la sociedad peruana y sobre todo los que han gobernaron, deberían ser conscientes que han hecho un fracaso de este país, que este país por su culpa es una desgracia, que doscientos años han servido muy poco y que sería un buen gesto no celebrarlo. Obviamente no me van a hacer caso, o van a celebrar con bombos y platillos y van a gastar mucho dinero y habrá mucha algarabía.

Pero en 3 años lo único que se podría hacer es tener un marco jurídico firme, comprensivo, es decir que abarque las diversas dimensiones del problema de la vivienda, empezando por los instrumentos de gestión del suelo, que no tenemos, no tenemos ley de suelos, no tenemos política de suelos, no tenemos instrumentos de gestión de suelo, que creo que nos ayudaría mucho.

Por poner algunos ejemplos rápidamente, se deberían leyes de suelos como en Colombia de desarrollo prioritario, es decir si la municipalidad declara una zona de expansión urbana, el propietario debe tener 5 años para urbanizar, sino debe ser expropiado; como ocurre en Colombia o en España, eso es algo básico. Acá las normas no son vinculantes, debe haber por tanto normas vinculantes y sancionadoras a los alcaldes que incumplen sus propios planes, o a los alcaldes que permiten que la ciudad crezca por fuera de los límites de la planificación urbana, lo que tenemos porejemplo un Plan Urbano Vigente: En Chiclayo, el Plan dice que la ciudad debe crecer por determinadas zonas y al final crecen por otras, y no paso nada, nadie sancionado, nadie fue culpable, simplemente dejaron que el capital privado y la lógica de la necesidad actúen y el estado se hace de la vista gorda, eso también debería ser sancionable. Deberían sancionarse las municipalidades y alcaldes que no tienen planes de gobierno; debe aumentarse la regulación, el control y el carácter sancionador del estado.

Debe verse con mayor seriedad el tema de los bonos y del financiamiento, debe haber una política que apueste mas por los bonos para los sectores de menores ingresos, que hoy reciben el 20% de los bonos, mientras que la clase media recibe el 80% de los bonos del estado.

Creo que debería ponerse la primera piedra tal vez, de algunos Proyectos Pilotos de Expansión Urbana y de Rehabilitación Urbana en áreas centrales; y el marco legal que es muy importante, más de eso no creo que se pueda hacer en 3 años en que llegaremos al Bicentenario.

Plusvalía Urbana

Es el Plus Valor a un terreno, la idea básica es que el valor de ese terreno no es generado por el propietario sino por externalidades, este se incrementa notablemente si se construye una carretera, un tren, si se pone una línea de buses, si se crea una escuela u otra institución; y normalmente lo que ponen esas externalidades son el estado en sus distintos niveles de gobierno, la comunidad y empresas privadas que en función de sus beneficios ponen distintas infraestructuras, todo eso valoriza el terreno. Si dicho terreno cuando no había nada valía "X", una vez que absorbió esas externalidades pasa a valer "10X", entonces "La

Política de Recuperación de Plusvalía Urbana lo que dice es que: si ese propietario que ha ganado plusvalía urbana en su terreno y no ha contribuido para ello, y que eso es producto de esas externalidades, entonces tiene que pagar una parte".

Pero aqui viene el tema, muchos opinan equivocadamente y dicen: "ah, les van a cobrar un impuesto", eso no es así, la plusvalía se aplica en el caso que dicho propietario venda el terreno, quizás a algún privado que pretenda hacer algún proyecto, y lo vende a "10X", entonces el estado por decir debería cobrar "3X", para que este devuelva a la sociedad, el valor que la sociedad el dio al terreno; con ese valor de "3X" que paga cada propietario se puede crear un fondo, donde se hace vivienda social, donde se hace infraestructura, donde se valorizan más terrenos para que la rueda siga girando.

Esto se aplica en muchos países de Asia, en Estados Unidos, en Colombia también, con otro nombre técnico.

“La Política de Recuperación de Plusvalía Urbana lo que dice es que: si ese propietario que ha ganado plusvalía urbana en su terreno y no ha contribuido para ello, y que eso es producto de esas externalidades, entonces tiene que pagar una parte”.

“La vivienda colectiva en el Perú es considerada: social, barata, chiquita y pobre. Con esos criterios: ¿Cómo se puede hacer vivienda?... La arquitectura no es la solución a una necesidad, es una exigencia de la sociedad, es dignidad”.

Arquitecto peruano que ha sido distinguido con diversos premios tales como: gran premio nacional de Arquitectura (Francia-1983), palma de oro nacional de Vivienda (Francia-1988), Hexagono de oro (Perú-2000) entre otros. La mayor parte de su obra ha sido desarrollada en diseños de vivienda popular y en equipamientos sociales. Entre sus trabajos más representativos: conjuntos de vivienda popular en Ciudad Satélite Ventanilla(1961), Unidad Vecinal Matute(1962), Residencial San Felipe(1963).



¿En qué contexto se desarrollaron los proyectos de vivienda en el cual usted trabajó?

El problema es que hoy en día el estado no hace vivienda, no existe institución que desarrolle proyectos, en cambio cuando se hicieron los proyectos como Matute o San Felipe, había una Junta Nacional de la Vivienda o la Corporación Nacional de la Vivienda, y mis profesores de la escuela de arquitectura eran mis jefes. Ese es el problema del Perú, que no existe la estructura en la cual todos los jóvenes, los más motivados, vayan a trabajar y hacer obras para el estado. Pero por allí pasó un personaje nefasto llamado Fujimori, y desapareció todos los organismos del estado que hacían vivienda, donde los jóvenes podían trabajar con sus jefes, con mayores. Antes que Fujimori entre en escena era otro Perú; y esto empezó con Belaunde como el gran gestor político cuando era diputado, y se hizo la Unidad Vecinal N° 3.

Cuando se construyó San Felipe, hace medio siglo, en Jesús María el aporte de área verde gracias a ese proyecto subió a 18 m²/habitante, hoy tenemos 2 m²/habitante, porque sigue habiendo la misma superficie verde habiendo construido a todo alrededor sin un centímetro de verde. El área verde de San Felipe es el parque de la zona, ya demás de estar bien mantenido con hermosos árboles.

¿Qué opinión tiene del proyecto experimental de PREVI?

Lo que me molesta de PREVI, es que es muy conocido porque habían extranjeros, pero ninguno de esos diseños puedo compararse con una vivienda unifamiliar que yo hice en el Rímac.

¿Cómo debe ser la vivienda social en el Perú, la tipología hoy se puede poner en práctica?

Hoy imposible, porque la vivienda colectiva es considerada social, barata, chiquita y pobre. Con esos criterios ¿Cómo se puede hacer vivienda?, un cuarto con una ventana, sin espacio exterior ni nada, eso es lo que produce MIVIVIENDA, toda la estructura institucional está, pero no hacen nada, porque no es el sitio donde la juventud motivada del país trabaje. Solo promueve la Inversión privada, la vivienda es una política, si el estado no la hace no hay.

El estado se limita a autorizar a las empresas a hacer vivienda económica a las que quieren hacer lucro con las viviendas económicas. Las otras empresas que hacen otro tipo de vivienda no piden nada porque no les interesa, lo único que piden es que los municipios le permitan jugar con los Parámetros Urbanísticos y punto.

Si pasamos por las facultades de arquitectura del País y miramos la vivienda que se hace en esos espacios académicos, las propuestas son muy discretas. No estamos hablando de Lurigancho, estamos hablando de facultades de Arquitectura. En mi caso a mí me ha producido mi facultad, yo no salgo de un huevo.

¿Qué le parece la idea que, aprovechando la infraestructura de las líneas del tren eléctrico, el estado pueda plantear proyectos de vivienda social en zonas estratégicas?

Es una buena opción el hecho de explotar algo que ya existe, asimismo el hecho de concentrar puntualmente a todos; sabiendo que hay que estructurar “una política de compra”, bien estudiada, evaluada por técnicos economistas de peso, para poder declarar de utilidad pública determinados sectores, y se compran los terrenos a precios de mercado.

Lo que se hace en Francia, allí existe el criterio de la utilidad pública, si el estado considera que para resolver tal problema necesita construir en un determinado lugar (lógicamente habiendo visto que no existen monumentos históricos o restos arqueológicos). Después se tiene que tener un equipo de profesionales de primera, ninguno trabajando para el estado, todos profesionales que el estado contrata para hacer el trabajo, con sueldos de estado, sin porcentaje de honorarios ni esas cosas, con una misión, no veo mejor cosa que se pueda hacer.

Pero son dos cosas que se tienen que resolver: Una ley y un equipo técnico de primera.

¿Qué proyectos que se hicieron para resolver el problema de vivienda le parecen importantes?

Lo hecho por Eduardo Figari en Huaycan me parece algo sumamente importante - de primera, asimismo lo hecho por Miguel Romero Sotelo en Villa El Salvador. A Romero lo llamo el general Juan Velazco Alvarado en su gobierno militar, porque iba a haber una invasión en propiedades del estado y esto iba a afectar los intereses del país, y le dijo: “Muchacho tienes 48 horas para hacerme un plano que funcione”, en lo que es hoy en día Villa El Salvador. Y Romero ha hecho el mejor Plan Urbano de la ciudad de Lima,

de la noche a la mañana, y ha hecho una cosa que funciona y magníficamente bien, he visto fotos aéreas y ves el planeamiento realizado.

Por otro lado, Limatambo que se hizo en el segundo gobierno de Belaunde es la última vez que se hizo algo de calidad, donde se juntaron 6 buenos arquitectos y lo hicieron, la mitad de ellos actualmente decanos de facultades de arquitectura. Limatambo esta impecable, a mí me parece un buen proyecto.

Y la tipología que se hizo en Matute, lloro cada vez que me pongo a pensar en ello, dúplex con doble altura en la terraza y en el patio de servicio, es impresionante. Me llaman cada vez por teléfono y me dicen: “Arquitecto como esto, ya no se hace”, “mire, venga a ver como está ahora”, “mire todo lo que tengo”. Han ampliado sus espacios sobre las dobles alturas – están en un estado de delirio total, y como te vas a molestar con esa gente.

¿Cómo se puede empezar a hacer nuevamente vivienda social en el Perú?

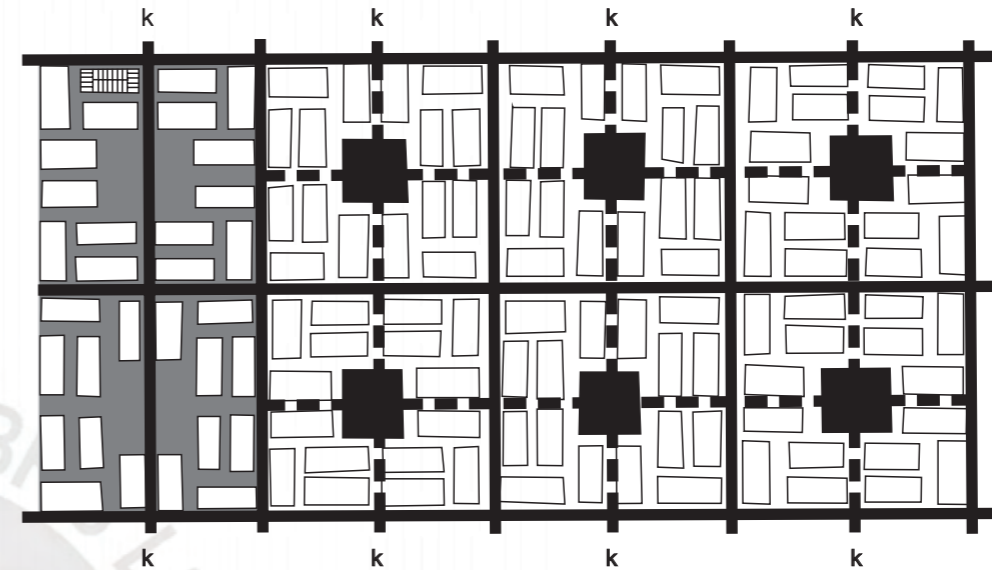
Basta con una manzana, por decir se le busca a Romero – actual Teniente Alcalde electo por Lima, y se le dice: ¿Por qué no hacemos lo que tu hiciste antes? Basta con una manzana, una vez que esta se la declara de utilidad pública, se verifica a cuanto está el metro cuadrado de la zona, y se le paga el precio de mercado, ni hablar del valor arancelario, se paga “precio de mercado”, y si tiene construcciones existentes se le paga igualmente por la construcción. Así ya de disponer de la propiedad para hacer vivienda.

Que puede hacer un alcalde en temas de Seguridad ciudadana, ¿qué puede decidir?, cuando hay 73 distritos, además que eso le corresponde al ministerio del interior. Si en una quinta no se pueden poner de acuerdo 4 personas para demoler y hacer algo, peor es que se pongan de acuerdo muchos políticos y/o funcionarios para hacer vivienda.

Lo que se debe hacer es algo puntual, nada de relación, porque ni bien hay relación ya no se puede hacer en un país tan fragmentado. Donde el hecho de ponerse de acuerdo implica que no se puede hacer nada. Desgraciadamente nuestro país no es estructurado. Aquí para hacer algo tiene que ser algo excepcional y si se puede hacer.

ESTRUCTURA MODULAR

Integración Espacial
Tipos de Ensamble



LEYENDA

- Zona Industrial
- Zona Residencial
- Zona Agropecuaria
- Equipamiento Comunal

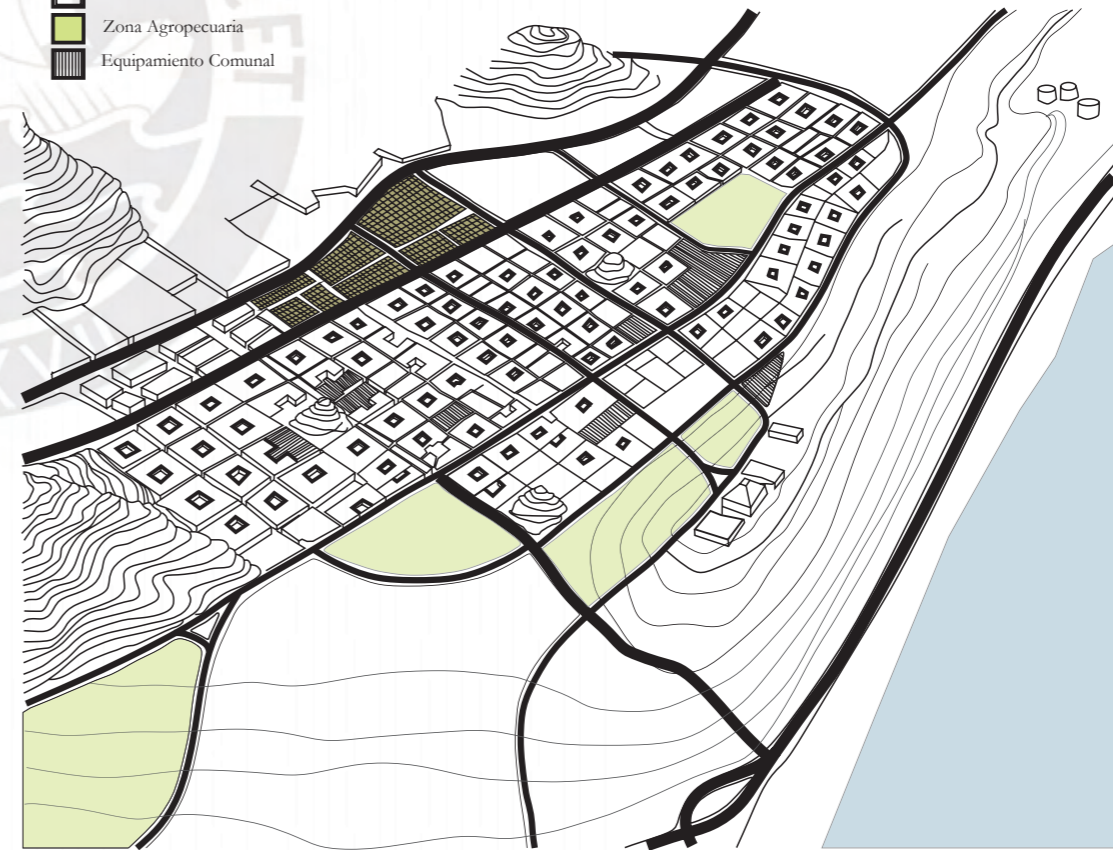


Figura 131
Diseño Urbano
Villa El Salvador
(1983).

Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en la ponencia *Diseño urbano y organización popular de Villa El Salvador*, presentada por el arquitecto Miguel Eugenio Romero Sotelo en el III Concurso Iberoamericano de Urbanismo (1988).

Figura 132

Vista aérea de la Residencial San Felipe.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).



Figura 133

Vista aérea de la Unidad Vecinal de Matute.

Nota. Fotografía realizada por el autor (2019).

¿Cómo se debe hacer hoy la vivienda social en el país?

Quizás comenzar con una manzana, se hace la manzana y de repente eso es lo que debe empujar la iniciativa de hacer nuevamente vivienda social. Por ese proyecto en una hectárea se puede empezar la transformación y replicar por toda Lima. Para ello habría que analizar la densidad promedio de Lima como referencia, y según eso se estima la cantidad de personas que deben vivir en esa manzana, y después se determina la cantidad de árboles que deben estar en ese proyecto por persona, por ejemplo: Una Hectárea – 100 árboles. Entonces puedes ver qué tipo de proyecto puedes hacer para tanta gente y al mismo tiempo sin árboles. Y no se debe hacer otra cosa y se va a ver la diferencia. Porque ni bien uno puede decir la altura, que el dúplex, que el triplex, uno se queda solo y no se hace el proyecto, “Remas solo en el mar bravo”. Árboles Ficus, plantas vigorosas que resisten, por eso en el proyecto debe haber 100 ficus, 50 ficus como mínimo. La altura ideal de referencia es de 7 pisos, tienes 5 pisos sin ascensor con un dúplex encima, o sino 7 con ascensor. Pero lo más importantes son los árboles, de repente no hay sitio para el edificio y de repente los ficus tienen que estar en el edificio y entonces comienzas a desarrollar el proyecto. Tiene que ser así, sino no funciona.

Por decir tenemos 300 personas, cada 3 personas un ficus, entonces tenemos 100 árboles. Se tiene que hacer la relación árbol – persona, para que no te digan que la estética u otro detalle, sobre todo no hablar de área libre, porque aquí en Lima es hablar de pozos de luz y los parqueos. Lima se construye con 35% de área libre y no ves árboles.

¿Hay algún aporte de la Informalidad en la Arquitectura?

Has visto la creación espontánea de los voladizos de 80 cm en las casitas del Perú, entonces quien adquiere el lote lícitamente o ilícitamente, lo primero que hace es construir esa autorización de miedo que cambie esa reglamentación y pierda la posibilidad de construir esos 80 cm más de casa, esa es una forma de utilizar al “vivo” para construir el segundo piso distinto al primero, y esa es la calidad de las barriadas, porque pintan el primer piso distinto del segundo piso y las casas son horizontales, y como están el ladera quedan mejor que si serian verticales, entonces esta cosita de nada es responsable de la arquitectura que uno ve, de nada. Entonces hay que tener ese tipo de ideas. A mi parecer, es que el peruano, el limeño, están esperando en Lima algo para copiar y eso es algo que debemos aprovechar en la informalidad a favor de la arquitectura.



Figura 134

Apunte interior del maestro Enrique Ciriani.

Nota. Imagen extraída de Pinterest. <https://www.pinterest.com/pin/421649583840677110/>

CIRIANI:
TALLER DE DISEÑO AVANZADO (TDA)
IDEAS SOBRE LA VIVIENDA

A continuación se presentan ideas sobre la vivienda colectiva, clases impartidas por el Arquitecto Ciriani en el TDA – UPC del año 2014, en las que el autor fue alumno.

¿Cómo se diseñan los edificios de vivienda hoy en el Perú?

Actualmente en el Perú el diseñador es el Lote, pues como los lotes son pequeños y los requerimientos de sus propietarios son muchos, las soluciones a las que se arriban son obvias, con pozos de luz reducidos que no garantizan la calidad de vida. En esa lógica con la que se diseñan gran cantidad de proyectos multifamiliares en el Perú, eso es lo que viene produciendo MIVIVIENDA, eso es lo que viene produciendo nuestra sociedad. Por eso que en el Perú los ricos viven mal; ¿Qué es lo que diferencia la vivienda de un rico con la de uno de clase media?, pues la respuesta es elemental: EL AREA CONSTRUIDA (los ricos deberían tener palacios en los más de 300 m² que poseen, frente a los 100 m² de uno de clase media baja), pues la calidad de los espacios se ha perdido, en estos últimos años no se han realizado pues la calidad de los espacios se ha perdido, en estos últimos años no se han realizado aportes importantes en nuevas tipologías de vivienda desarrolladas en los nuevos proyectos, la ciudad es el resultado de la suma de edificios en lotes reducidos con ductos en su interior que no aportan ni áreas verdes ni nuevos espacios públicos a la ciudad, solo pretenden albergar a nuevas familias con capacidad adquisitiva que puedan comprar sus departamentos. No hay la preocupación de “Hacer Ciudad”, como consecuencia de la desaparición de la ideología y valores, ya no hay valores que representar, no hay ningún objetivo social a respetar, entonces la arquitectura se encuentra súbitamente con su lado únicamente formal – estético - económico, es una especie de manotazo de ahogado de seguir existiendo, cuando ya no tiene razón de seguir existiendo, porque la arquitectura sin ideas, sin valor no tiene sentido. Lo que es eminentemente arquitectura es el proyecto, es lo que no es sino arquitectura, entonces para poder hacer proyecto hay que tener intención, y no se puede tener intención sin idea. La arquitectura es proyecto, solamente proyecto, proyecto quiere decir que de un programa tener idea de los que vamos a transformar,

proyecto es transformación, proyecto es la voluntad de hacer algo por razones precisas, tiene que ver con calidad de vida, con ideas de cómo se debe vivir, por la razón de estar en este mundo.

¿Cómo se puede hacer ahora para inventar un mínimo respetable para que la ciudad respire de nuevo, para que el limeño tenga una nueva tipología de vida en común?

Hace años sugerí: 50 % de área verde, y construyan en lo restante todo lo que les dé la gana, siendo el área verde todo espacio donde se pueda plantar árboles de 9 metros de altura. La tecnología permite empilar las casas y los jardines, y que se puede subir en altura con la calidad – la misma que el suelo, si esto sería una preocupación distrital, los arquitectos encontrarían la solución.

Siendo el multifamiliar la nueva forma de vivir de “la elite”- nuestra elite limeña, la preocupación que se debería tener, sería generar vivienda con una cultura base de lo que se debe buscar en un multifamiliar. Actualmente la cultura base que tiene la gente del multifamiliar no es buena, no está bien.

¿Qué es lo que no tiene un departamento para que sea casa?

Es el espacio de la casa que hace que la casa sea casa, y eso es el jardín. ¿Y porque el Jardín?, la razón de ser del jardín es para “ver la casa desde el jardín”. Y no que sea jardín. Se usa el jardín para ver la casa, es cosa del peruano. Eso es algo que debe incorporarse a nuestra cultura base del multifamiliar. El multifamiliar por tanto es la casa en alto, las viviendas resultantes deben estar en esa lógica. Cuando uno quiere acceder a una vivienda ideal, y ve que uno no tiene ese ideal, primero tiene que inventársela y esta sería una alternativa.

Calidad arquitectónica en la espacialidad moderna: Es el paseo arquitectónico, que es la reconstitución que hace la memoria para constituir la unidad de la casa. La casa de golpe no se ve, y es paseándola que regresas a su lógica primera que es la unidad. El jardín aporta de manera importante en ese sentido, además que el jardín exterior se amplía al interior y la casa se ve mucho más grande.

Nunca se hace el exterior de una vivienda, lo que hacemos primero es el interior - por tanto, diseñar el Tipo. En un multifamiliar lo más rico es la espacialidad y manipular los tipos de Vivienda (tipo flat, tipo dúplex

TIPOLOGIA DE VIVIENDA - DUPLEX Y FLAT

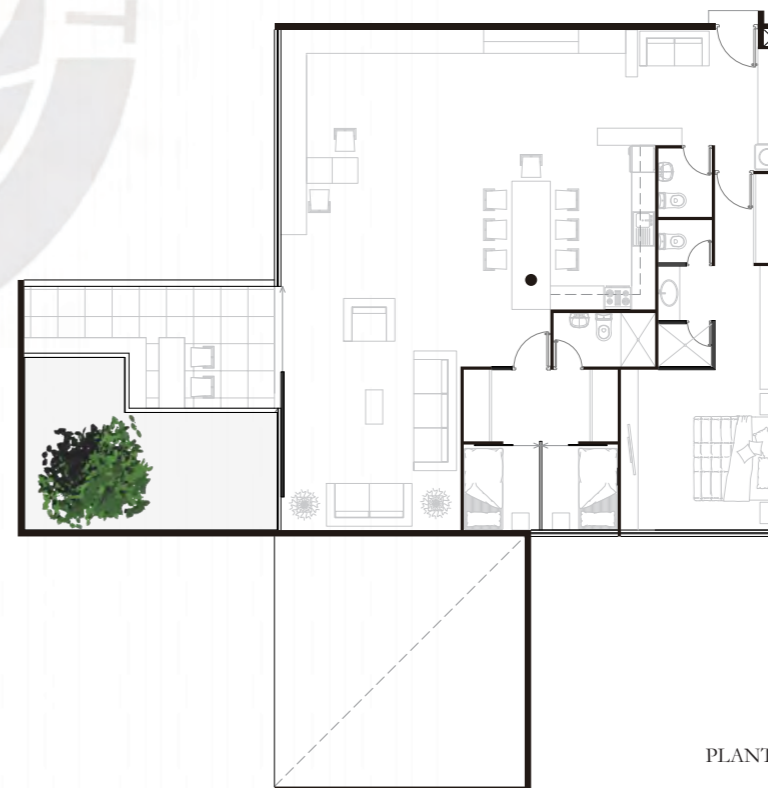
DUPLEX



PRIMERA PLANTA

SEGUNDA PLANTA

FLAT



PLANTA

Figura 135
Tipología de Vivienda Tipo Dúplex.
Nota. Diseño elaborado por el autor durante el Taller de Diseño Avanzado (TDA), programa de posgrado en arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, 2014.

Figura 136
Tipología de Vivienda Tipo Flat.
Nota. Diseño elaborado por el autor durante el Taller de Diseño Avanzado (TDA), programa de posgrado en arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, 2014.

– con una doble altura y tipo triplex – con dos dobles alturas cruzadas). Las tipologías permiten resolver distintos suelos y distintos propósitos espaciales en el edificio. El propósito es hacer “verdaderas casas en el aire”, se debe instruir el placer de vivir en ellas, crear la satisfacción de habitarlas usando todos los elementos a un nivel superior. Por eso se deben incorporar los jardines en el edificio, que dan el sentido de casa a los departamentos.

¿Cuál es la lógica en el diseño de la vivienda colectiva?

La lógica al diseñar viviendas colectivas es, Primero: diseñar el tipo, la importancia del tipo como generador del edificio; Segundo: diseño del edificio, la organización de los tipos hace el edificio, la estructura de un edificio multifamiliar se decide después de asegurarse que los tipos pueden superponerse, y Tercero: finalmente diseñar el conjunto, de la organización y disposición de los edificios en un espacio urbano residencial finalmente depende el diseño del conjunto. La mejor opción para hacer ciudad es sin duda alguna es la vivienda colectiva, porque esta permite mezclar distintas tipologías de vivienda, presentan una lógica sistémica para irse agrupando, proponiendo criterios de estructura urbana para adaptarse a la ciudad donde se insertan, además de brindar amplias áreas verdes y capaz de generar espacios colectivos que construyen el sentido de comunidad y democracia en la sociedad. La arquitectura no es la solución a una necesidad, es una exigencia de la sociedad, es dignidad.



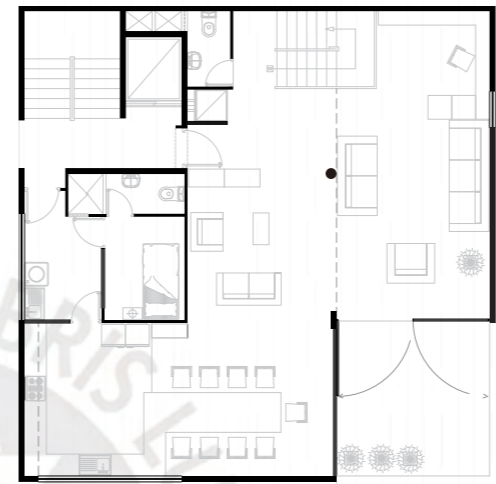
Figura 137
Edificio configurado por la integración de módulos con jardines aéreos.
Nota. Imagen de una maqueta realizada durante el Taller de Diseño Avanzado (TDA), programa de posgrado en arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, 2014.

El multifamiliar fabrica la ciudad, verticalmente se debe responder con tipologías diversas de suelo, cuerpo y cielo. En los primeros pisos se debe tener una gran libertad, en los primeros pisos se deben resolver espacios para ingresos, espacios colectivos y tipologías para gente anciana (la gente anciana el gusta ver todo lo que pasa). Lo ideal es tener dúplex abajo (en los primeros niveles) y dúplex arriba (en los últimos niveles) en el edificio, la doble altura de un dúplex hace que uno no tenga la necesidad de salir y el jardín sirve para poder apreciar la casa y su doble altura. El dúplex es lo más ligado a una voluntad arquitectónica.

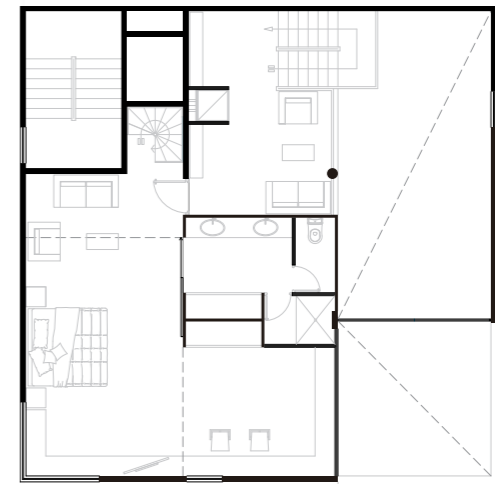
Por su parte el flat en un primer piso es una catástrofe, este debe estar ubicado en el cuerpo del edificio con su jardín que nos asegura que es una casita de un piso, y lo que hace el hecho de tener la casa en el aire es el hecho de tener jardín. El objetivo del flat es lograr “la diagonal”, con lo que se logra la misión principal del arquitecto: “Dilatar el espacio”. El flat es lo más ligado al diseño de lote. Lo ideal en el flat y dúplex es tener el jardín de doble altura de 6 x 6 x 6 metros, así se puede tener un árbol en el jardín de la casa en el aire. Lógicamente estos jardines deben tener la privacidad entre los diversos tipos que conforman el edificio.

El triplex en toda lógica es la vivienda del futuro y la de mejor confort, en el triplex de debe buscar “la casa urbana vertical”, el departamento triplex es el ideal porque la espacialidad quedara garantizada con las dos dobles alturas en diagonal, tal y como lo hizo Le Corbusier en Cartago. En el triplex se puede tener un árbol dentro del departamento.

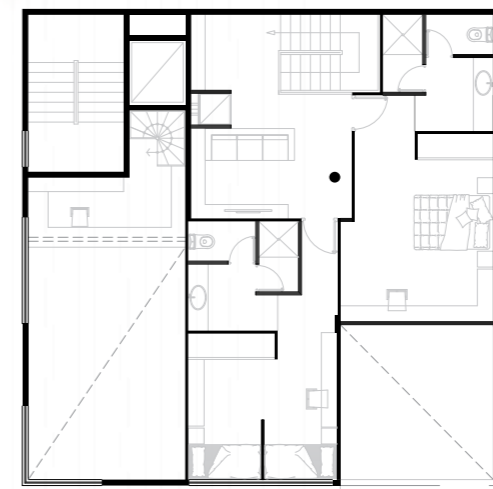
TIPOLOGIA DE VIVIENDA - TRIPLEX



PRIMERA PLANTA



SEGUNDA PLANTA



TERCERA PLANTA

Figura 138
Tipología de Vivienda Tipo Tríplex.
Nota. Diseño elaborado por el autor durante el Taller de Diseño Avanzado (TDA), programa de posgrado en arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, 2014.

“Limitar la densidad encarece la vivienda y excluye a quienes más la necesitan. Flexibilizar estos parámetros y liberar suelo urbano público son claves para que el sector privado ofrezca viviendas de calidad a precios accesibles”.

Arquitecto, egresado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes - UNI, Lima – Perú, con amplia experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios e infraestructura. Actualmente se desempeña como Gerente de Operaciones de Inmobiliaria Granadero y es Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias y Constructoras (MDI), Pontificia Universidad Católica del Perú.



¿Por qué cree que el tráfico de tierras sigue expandiéndose la ciudad de Lima?

El tráfico de tierras en Lima persiste porque responde a una necesidad real de vivienda que no está siendo cubierta por la oferta formal. Según cifras del INEI, más del 70% de las viviendas en Lima son producto de la autoconstrucción, muchas veces iniciadas mediante ocupaciones ilegales. Esta expansión informal se ve favorecida por la falta de una política integral de suelo urbano, la debilidad de los gobiernos locales en la fiscalización, y por la ausencia de una oferta suficiente de vivienda asequible en zonas bien conectadas. Mientras no se enfrente estructuralmente el déficit habitacional ni se libere suelo urbano planificado, el tráfico de tierras seguirá siendo una salida para miles de familias.

Muchas empresas inmobiliarias y también la Inmobiliaria Granadero - empresa donde me desempeño, hemos apostado por desarrollar proyectos en zonas centrales de Lima Moderna (San Miguel, Jesús María, Pueblo Libre y Lince), donde se puede ofrecer vivienda formal a precios razonables gracias al bono Mivivienda. Esto demuestra que, con planificación y gestión, es posible frenar de algún modo la expansión informal de la ciudad, al crecer verticalmente en zonas provistas de equipamientos y cerca de oportunidades laborales. Pues actualmente Lima crece de forma horizontal de manera informal, creando problemas futuros en la provisión de servicios básicos, pistas – veredas y equipamientos; los cuales serán provistos en las próximas décadas o quizás nunca, aumentando la brecha de infraestructura y servicios básicos en el país.

¿Cómo se podría redireccionar la autoconstrucción a favor del Desarrollo de la vivienda social en el Perú?

La autoconstrucción es una práctica que ha permitido a muchas familias acceder a una vivienda, pero también ha generado precariedad y riesgo estructural. Una alternativa viable es articularla con programas como Techo Propio y Mivivienda, mediante la implementación de Centros de Asistencia Técnica municipal o regional. Estos centros podrían brindar asesoría arquitectónica, estructural y de trámites administrativos. Permitiendo así que las familias construyan progresivamente pero bajo estándares de Calidad arquitectónica, seguridad estructural y técnico – constructivos.

¿A qué estratos socioeconómicos se enfoca principalmente la oferta inmobiliaria de vivienda en Lima y por qué?

Según ASEI y CAPECO, la mayor parte de la oferta se concentra en los estratos B y C, que representan más del 70% de la demanda efectiva de vivienda nueva en Lima Metropolitana. Este grupo socioeconómico tiene acceso parcial al sistema financiero y puede calificar a los beneficios del Fondo Mivivienda, como el Bono del Buen Pagador. Además, en distritos como San Miguel, Pueblo Libre y Jesús María existe infraestructura urbana consolidada que atrae a este público. Gran parte de los proyectos inmobiliarios de vivienda están siendo diseñados para ese segmento: departamentos funcionales entre 45 y 60 m², con áreas comunes integradas, diseño eficiente y precios dentro del límite para acceder a los bonos del estado y permitir las ventas de manera más rápida, esto ha permitido atender la demanda sin alejar a las familias del centro urbano.

Figura 139
Participación por estrato socioeconómico en la demanda de vivienda en Lima Metropolitana.
Nota. Gráfico proporcionado por el arquitecto Luis Terres durante entrevista personal (comunicación personal, 13 de junio de 2025).

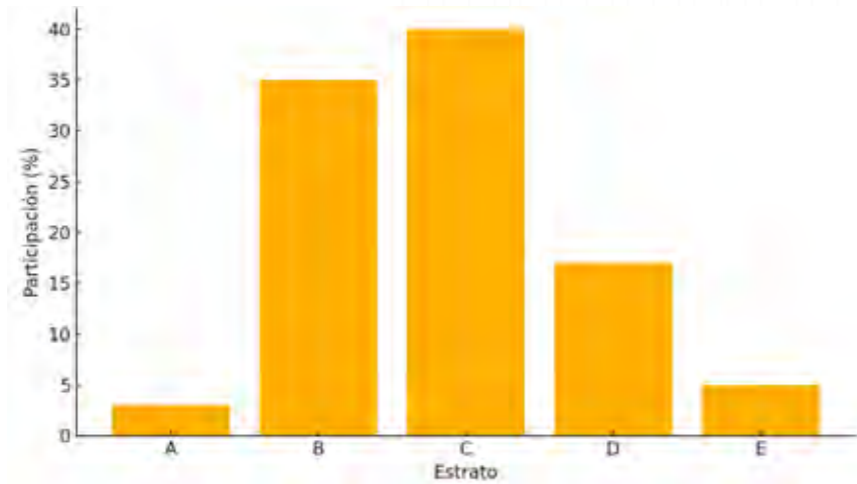
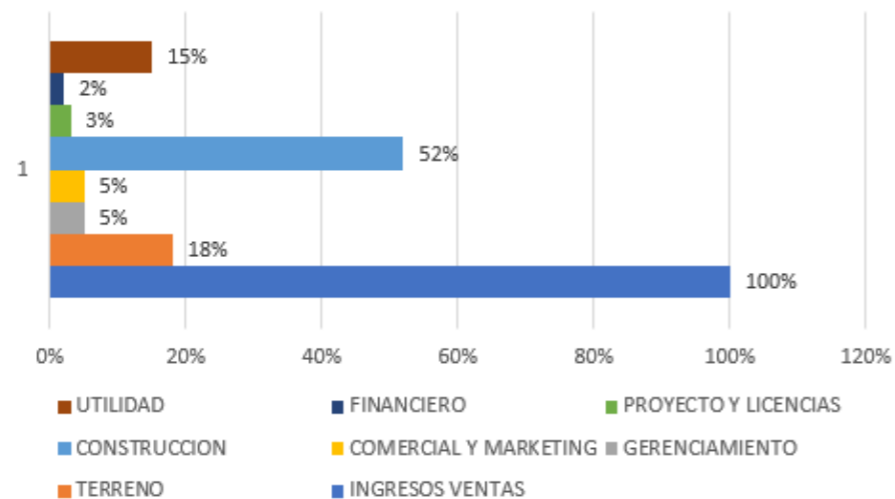


Figura 140
Distribución estimada del costo total de un proyecto inmobiliario en Lima Moderna.
Nota. Gráfico proporcionado por el arquitecto Luis Terres durante entrevista personal (comunicación personal, 13 de junio de 2025).



¿Qué mecanismos el Estado debería implementar para que el sector privado diversifique su oferta y beneficie a familias de menos recursos?

El primer paso es la liberación de suelo urbano público. Lima cuenta con múltiples predios ociosos del Estado que podrían ser subastados exclusivamente para proyectos de VIS, con condiciones que incluyan precios tope y porcentajes mínimos de áreas comunes y verdes. Además, se debería promover un fondo de riesgo compartido, donde el Estado asuma parte del riesgo de inversión en zonas con menor valor de reventa.

También se debería flexibilizar los Parámetros Urbanos para permitir mayor densificación vertical en zonas consolidadas. Desde el sector privado, estamos listos para diversificar si hay reglas claras, incentivos viables y una visión compartida para el crecimiento de la ciudad.

¿Según su experiencia, ¿qué porcentaje representa el costo del terreno en un proyecto inmobiliario? ¿Y cómo incide en el precio de venta?

En Lima Moderna el terreno puede representar entre el 16% y el 18% del ingreso total de las ventas. Si la normativa limita la densidad, ese costo se traslada al precio final, afectando la accesibilidad. Por eso, es clave flexibilizar densidades y promover mecanismos como el suelo urbanizable del Estado, para que el sector privado pueda mantener precios competitivos sin sacrificar calidad.

¿Por qué en los distritos más exclusivos de Lima se viene desvirtuando el tema de la vivienda social?

El objetivo de la normativa Vivienda de Interés Social (VIS) es integrar socialmente a la ciudad,

Oferta por NSE según distrito – Lima Top

NSE	Rango de precios	Barranco	La Molina	Miraflores	San Borja	San Isidro	Surco Nuevo	Total general
A1	> S/ 990,000	3	35	701	91	286	135	1,251
A2	<S/ 670,000 - 990,000]	53	81	2,130	223	457	861	3,805
B1	<S/ 445,000 - 670,000]	220	3	1,771	516	911	1,706	5,127
B2	<S/ 300,000 - 445,000]	208		330	168	378	353	1,437
C1	<S/ 202,500 - 300,000]	40		8	31	21	19	119
C2	<S/ 81,000 - 202,500]			1				1
Total general		524	119	4,941	1,029	2,053	3,074	11,740

Oferta por NSE según distrito – Lima Moderna

NSE	Rango de precios	Jesús María	Lince	Magdalena del Mar	Pueblo Libre	San Miguel	Surquillo	Total general
A1	> S/ 990,000	41	31	35	8	1	1	117
A2	<S/ 670,000 - 990,000]	290	74	385	61	70	45	925
B1	<S/ 445,000 - 670,000]	2,136	713	1,135	746	1,162	785	6,677
B2	<S/ 300,000 - 445,000]	1,672	690	709	1,463	2,373	1,118	8,025
C1	<S/ 202,500 - 300,000]	299	260	158	329	855	316	2,217
C2	<S/ 81,000 - 202,500]	63	4	20	31	130		248
Total general		4,501	1,772	2,442	2,638	4,591	2,265	18,209

pero en distritos como San Isidro o Miraflores, el alto costo del suelo hace inviable que estas viviendas sean realmente accesibles. El resultado es que se construyen unidades que cumplen con el metraje VIS, pero se venden a precios superiores muy por encima de los S/. 400,000 soles inalcanzables para el segmento al que se dirige el bono.

Una solución es establecer tope de precios diferenciados según distrito y condicionar beneficios normativos a la venta efectiva a familias que califiquen al programa Mivivienda. De lo contrario, se desvirtúa el sentido social del programa.

¿Por qué algunas municipalidades anteponen sus parámetros urbanísticos sobre los Decretos Supremos?

Muchas municipalidades temen que la densificación cambie el “carácter” de sus distritos. Esto lleva a trabas normativas que contradicen los Decretos Supremos emitidos por el Ministerio de Vivienda que

permiten construir más y hacer departamentos más compactos. Sin embargo, ante presión de los vecinos que quieren que sus distritos sigan siendo “exclusivos”, esas municipalidades quieren hacer prevalecer sus parámetros urbanísticos.

El resultado es una inseguridad jurídica para la inversión privada y la paralización de proyectos que podrían beneficiar a miles de familias. Desde nuestra experiencia en distritos como Jesús María o Lince, hemos logrado consensos técnicos, donde presentamos el impacto positivo de nuestros proyectos en la regeneración urbana de la ciudad. Ese modelo de diálogo debería institucionalizarse.

¿Cuál es el precio de un departamento compacto que permite acceder al mayor beneficio de bonos del Estado?

Según el Reglamento de Vivienda de Interés Social (DS 005-2025-VIVIENDA), el precio tope de un departamento para acceder al mayor beneficio del Bono

Figura 141
Oferta de unidades de vivienda según rango de precios en Lima Top, abril 2025.
Nota. Tomado de Informe estadístico inmobiliario (ASEI, 2025).

Figura 142
Oferta de unidades de vivienda según rango de precios en Lima Moderna, abril 2025.
Nota. Tomado de Informe estadístico inmobiliario (ASEI, 2025).

del Buen Pagador es de S/ 270,000 soles. En ese rango, las familias pueden obtener hasta S/ 43,000 de subsidio si califican a Mivivienda Verde.

En Granadero – la inmobiliaria donde trabajamos, hemos lanzado recientemente en los distritos de San Miguel y Lince departamentos entre 48 y 55 m² que se venden desde S/ 260,000 soles, departamentos diseñados para aprovechar al máximo el bono del estado, estos proyectos cuentan con áreas comunes funcionales, que hacen más atractivos los proyectos para su venta. Ya no compras solo un departamento sino poder acceder a un Gimnasio, Coworking, Zona de Parrillas, una Sala de reuniones, etc.

¿Actualmente el sector privado viene construyendo proyectos inmobiliarios de gran escala?

Los proyectos de gran escala (más de 300 unidades) se han reducido, principalmente por la volatilidad económica, el aumento en los costos de construcción y las restricciones municipales. Sin embargo, el modelo de Proyectos Inmobiliarios de vivienda de

mediana escala (de 80 a 150 unidades) se han consolidado en Lima Moderna por su menor riesgo y agilidad en su ejecución.

Desde nuestra experiencia, la clave está en replicar modelos exitosos en distintos lotes de escala media, pero con una arquitectura atemporal, diseño flexible, eficiencia y aporte de su volumetría en el entorno urbano.

¿Cuál es el proyecto típico de vivienda que oferta hoy el sector privado y por qué?

El producto típico actual es un edificio de entre 11 y 17 pisos, con departamentos de 45 a 65 m², diseñados para personas solas, parejas jóvenes o familias nucleares. Esta tipología permite acceder a los bonos del Estado, tener buena rotación comercial y ubicarse en lotes medianos dentro de Lima Metropolitana.

En la Inmobiliaria Granadero, todos nuestros proyectos en Lince y Jesús María siguen este modelo, al

que incorporamos áreas verdes, terrazas sociales panorámicas y fachadas con tratamientos mixtos de revestimientos.

¿Existen proyectos de vivienda social desarrollados entre el Estado y el sector privado?

Sí, existen. A través del programa Techo Propio y Mivivienda Verde, varios proyectos se desarrollan en alianza. Sin embargo, se requiere un enfoque más sistémico: el Estado debe facilitar suelo, brindar seguridad jurídica y establecer marcos de cooperación con los municipios.

Desde el sector privado, Podemos aportar diseño eficiente, ejecución rápida y experiencia comercial. Pero necesitamos que el Estado participe como facilitador activo. Por ejemplo, para desarrollar un proyecto inmobiliario de más de 80 departamentos ya se requiere una instalación de una subestación, pero este trámite puede demorar hasta 24 meses desde su factibilidad hasta su puesta en marcha.

¿Qué proyecto de vivienda colectiva del sector privado puede considerarse un referente reciente?

Proyectos con alta densidad residencial tipo condominio de más de 600 departamentos han sido desarrollados y están siendo desarrollados con éxito por las empresas inmobiliarias: Lider, Besco, Grupo Lar, etc. Contemplando dentro de sus áreas sociales: zonas comerciales, deportivas, Convivencia comunitaria, etc. que logran brindar soluciones funcionales y de Convivencia para una escala importante de viviendas colectivas.

Para proyectos de mediana densidad residencial, la inmobiliaria Granadero ha desarrollado el Proyecto 'New One' en Jesús María que combina departamentos de 45 m² a 65 m² con un diseño moderno, eficiencia energética, áreas y terrazas comunes con una ubicación privilegiada, el proyecto fue vendido al 95% antes de terminar la construcción. Así se están vendiendo en muchos proyectos inmobiliarios en Lima, validando que se puede ofrecer vivienda moderna, de calidad, a precios accesibles para los estratos socio-económicos B y C.

Figura 143

Vista aérea del proyecto Qantua Centro Capital, desarrollada por el grupo Lar al Frente del Centro Cívico de Lima. **Nota.** Imagen extraída de un brochure enviado por una representante comercial del Grupo Lar (comunicación personal, 2025).



Figura 144

Vista interior de Qantua Centro Capital, desarrollada por Grupo Lar. **Nota.** Imagen extraída de un brochure enviado por una representante comercial del Grupo Lar (comunicación personal, 2025).



Figura 145

Vista del espacio público interior del conjunto habitacional La Muralla, ubicado en el centro histórico de Lima.

Nota. Imagen extraída de La Muralla – Vivienda Colectiva, Rediviss (s.f), <https://rediviss.com/la-muralla/>



Para realizar aportes sustanciales a las políticas en materia de vivienda social en el Perú, es necesario hacer una Analogía médico-urbana para comprender y enfrentar la informalidad urbana-habitacional en el Perú, que puede comprenderse como una enfermedad crónica del sistema urbano que, durante décadas viene impactando negativamente en millones de familias, desestructurando el territorio, debilitando la institucionalidad y fragmentando el tejido social. Su manifestación más nociva es el tráfico de tierras, ejercido por organizaciones criminales que actúan como agentes patógenos, lucrando con la necesidad de techo de las poblaciones más vulnerables a las cuales las exponen a riesgos físicos, la exclusión social y física.

Frente a esta enfermedad estructural, es crucial distinguir el antídoto y la enfermedad.

El antídoto correctivo se materializa en las acciones articuladas del Estado orientadas a diversificar las formas de acceso al suelo y a la vivienda digna, especialmente en territorios ya impactados por la informalidad. Este enfoque implica la implementación de lineamientos estratégicos y programas habitacionales con perspectiva territorial, multisectorial e inclusiva. Para responder de manera coherente a las necesidades reales de la población, es fundamental reconocer la autoconstrucción como parte de la solución: un proceso social vivo que, lejos de ser estigmatizado, debe ser potenciado mediante asistencia técnica integral y el respaldo articulado de entidades públicas, privadas y financieras. De esta manera, se promueve la consolidación de soluciones habitacionales progresivas, seguras y dignas, contribuyendo a la transformación sostenible de nuestras ciudades.

La enfermedad se manifiesta en la expansión descontrolada de la huella urbana informal, impulsada por factores estructurales como la corrupción institucional, la permisividad frente al tráfico de tierras, la debilidad de los mecanismos de planificación urbana, y

la insuficiencia de regulación y fiscalización territorial. A ello se suma la desconexión entre la oferta habitacional formal y las necesidades reales de la población, lo que obliga a las familias más vulnerables a recurrir a soluciones ilegales como única alternativa de acceso a vivienda. Su forma más crítica se expresa en la acción de los traficantes de tierras, verdaderos agentes patógenos del sistema urbano, que lucran con la necesidad de techo, consolidando patrones de desorden, riesgo y exclusión social.

ANÁLISIS FODA PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL INCLUSIVA Y COLABORATIVA

En esta sección se presenta un análisis FODA detallado (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) que permite identificar los factores clave que inciden en la problemática de la vivienda en el Perú, tanto desde una perspectiva estructural como institucional. Este ejercicio no pretende abarcar la totalidad de variables posibles, sino ofrecer un enfoque estratégico para el diseño de propuestas viables que contribuyan al fortalecimiento de la política pública para la vivienda social.

El análisis parte de la hipótesis central de esta investigación, que sostiene que el acceso preventivo al suelo y la vivienda digna, bajo una política colaborativa y articulada entre Estado, sector privado, academia y sociedad civil, es el camino para frenar el crecimiento informal y promover ciudades más justas y sostenibles. Las variables aquí sistematizadas constituyen un insumo esencial para la formulación de los lineamientos estratégicos desarrollados en el siguiente apartado. A partir de la lectura crítica de las fortalezas y oportunidades existentes, así como de las amenazas y debilidades que deben ser enfrentadas, se busca construir una base sólida para la generación de propuestas que transformen el rol del Estado en materia de vivienda, con una visión de derecho, equidad y gobernanza urbana.

Análisis FODA para una política de vivienda social inclusiva y colaborativa

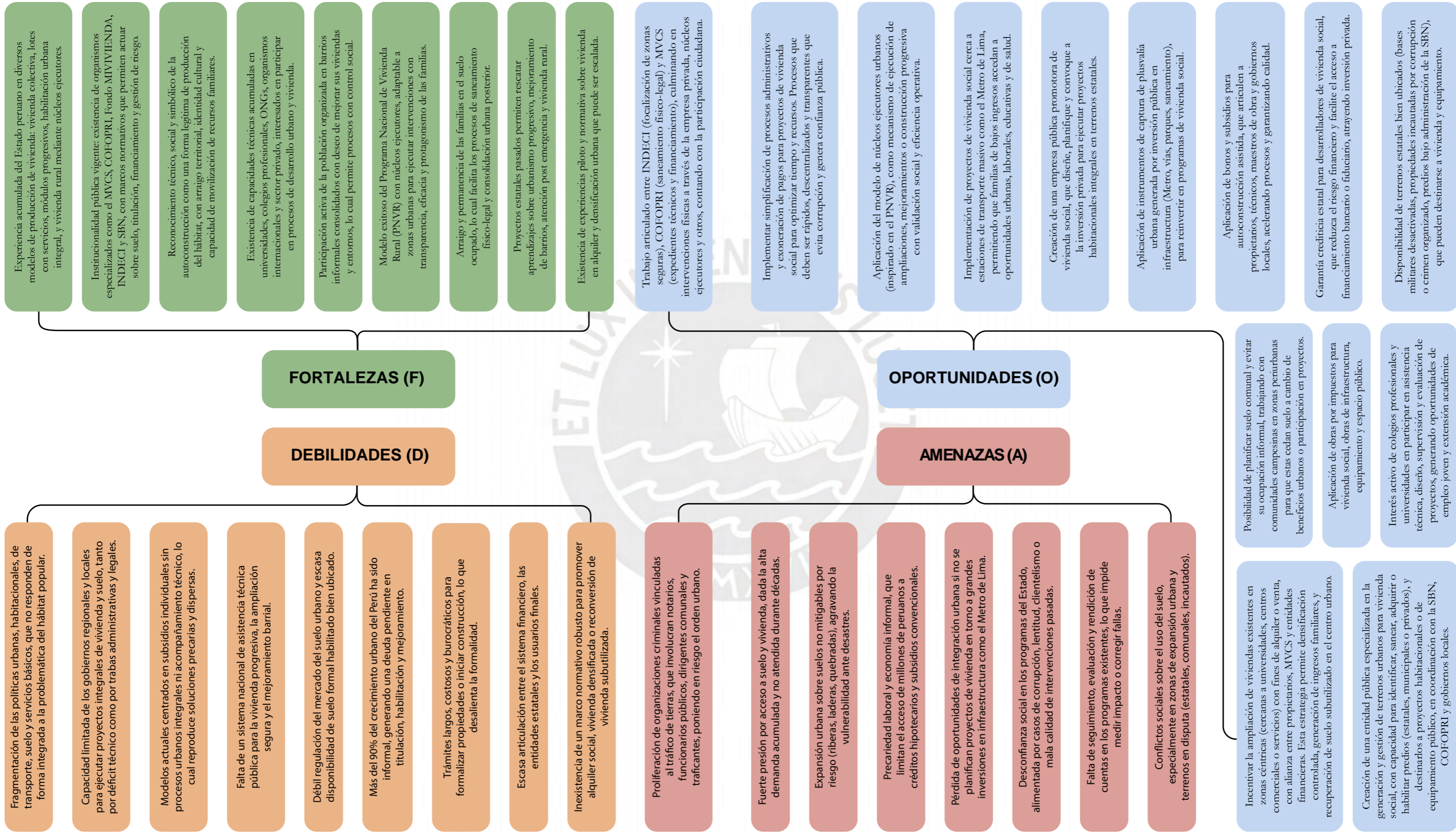


Figura 146. Nota. Elaborado por el autor en base a su investigación.

Los lineamientos estratégicos que se han elaborado pretenden ser insumos para una política de Estado que afirma el derecho a la vivienda digna como un eje central de desarrollo social, integración territorial y construcción de ciudadanía. En ese marco, el Estado asume de manera activa su rol como productor directo de vivienda social, complementando su papel de promotor y facilitador. Esta transformación implica el fortalecimiento de una oferta pública-privada articulada, con participación de actores públicos, privados, financieros, académicos y comunitarios.

Estos lineamientos responden a la necesidad histórica de reducir el déficit de vivienda, enfrentar la expansión informal y garantizar acceso universal a soluciones habitacionales adecuadas, localizadas estratégicamente, con servicios básicos, seguridad jurídica, conectividad urbana y calidad constructiva. Reconoce que la vivienda trasciende su condición de bien material, constituyéndose en un derecho fundamental y un pilar esencial para el bienestar familiar, la inclusión y la construcción de la ciudadanía.

A partir de una matriz FODA se han definido 14 lineamientos estratégicos que guían la acción pública en el ámbito de la vivienda y su entorno urbano. Estos lineamientos se orientan a densificar con equidad, transformar barrios, habilitar suelo urbano, aprovechar la autoconstrucción con asistencia técnica, facilitar el crédito para sectores informales, activar mecanismos financieros y normativos innovadores, promover relocalización segura desde zonas de riesgo, y consolidar una institucionalidad promotora de vivienda social.

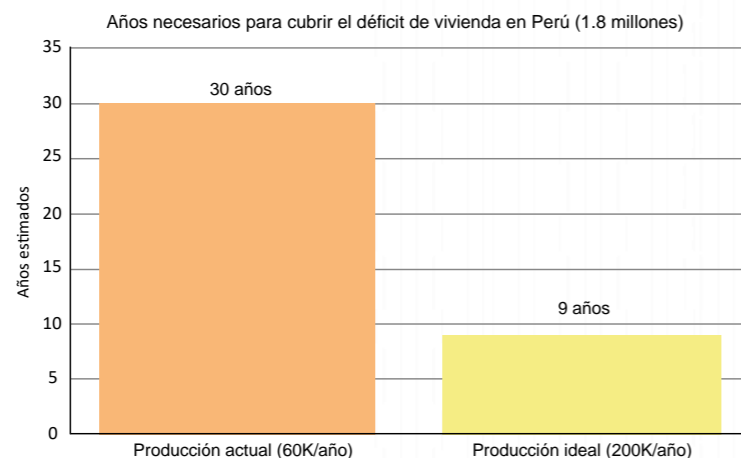
Asimismo, se propone aplicar instrumentos como la contribución por edificabilidad, captura de

plusvalías urbanas, compensaciones urbanísticas, modelos solidarios de ahorro desde el trabajo, y un mínimo obligatorio de vivienda social en nuevos proyectos. Todo ello debe estar articulado a través de un trabajo colaborativo entre los niveles de gobierno, desarrolladores privados, entidades financieras, organizaciones vecinales y la sociedad civil organizada, promoviendo una respuesta sistémica, justa y sostenible.

Actualmente el déficit de vivienda en el Perú se aproxima a 1.9 millones de viviendas, de las cuales aproximadamente 586 mil corresponden a déficit cuantitativo (viviendas faltantes) y 1.3 millones a déficit cualitativo (viviendas en mal estado), según datos del INEI para 2024. Esta situación se agrava si se considera que, cada año, se forman entre 120 mil y 140 mil nuevos hogares que requieren soluciones de vivienda, especialmente en áreas urbanas. Con una producción formal que apenas alcanza entre 40 mil y 60 mil viviendas anuales, el cierre total de la brecha habitacional tomaría más de tres décadas. Incluso con un esfuerzo extraordinario que eleve la producción a 200 mil unidades por año, se requerirían al menos 9 años, sin considerar la creciente demanda futura.

Este panorama evidencia limitaciones estructurales, institucionales y de escala en la actual política de vivienda, lo cual exige una respuesta más ambiciosa, planificada y articulada. En ese sentido, esta investigación propone un conjunto de lineamientos estratégicos que buscan aportar a la generación de nuevas formas colaborativas de acceso a la vivienda, con el fin de ser consideradas dentro del marco del Plan Nacional de Vivienda, promoviendo intervenciones multisectoriales, inclusivas y sostenibles, alineadas con la realidad socioeconómica y territorial del país.

Figura 147
Años necesarios para cubrir el déficit de vivienda en Perú.
Nota. Gráfico elaborado por el autor a partir de datos del INEI (2024) y el MVCS (2024), incluyendo proyecciones propias sobre la producción de vivienda.



1. Aproximar la vivienda al sistema urbano estructurante.



2. Transformar el rol del Estado de subsidiador a productor de vivienda.



3. Reorientar la inversión hacia transformaciones barriales completas.



4. Activar la ciudad existente con estrategias de densificación inclusiva.



5. Integrar progresividad, asistencia técnica y protagonismo ciudadano.



6. Garantizar el acceso al suelo seguro, bien ubicado y gestionado.



7. Relocalizar con dignidad desde zonas de riesgo a entornos seguros.



8. Asegurar el acceso al crédito habitacional formal.



9. Consolidar una entidad promotora estatal de vivienda social.



10. Capturar plusvalías urbanas para financiar vivienda social.



11. Promover cohesión social mediante cuotas y mecanismos compensatorios.



12. Garantizar la generación estratégica de terrenos para VIS.



13. Fortalecer el aparato institucional y financiero público.



14. Promover modelos innovadores de ahorro y financiamiento vinculados al trabajo.



1. Aproximar la vivienda al sistema urbano estructurante.

El Plan debe priorizar la localización de nuevos proyectos de vivienda social en zonas estratégicas conectadas a la infraestructura de transporte público, servicios existentes y equipamientos importantes. Esta estrategia busca garantizar integración territorial, sostenibilidad y equidad en el acceso urbano:

- Identificación de áreas para desarrollar proyectos de vivienda social con alta conectividad al sistema de transporte masivo, los cuales se planifiquen en paralelo a las obras de envergadura donde el estado invierte, transforma y mejora la ciudad. Como las líneas del Metro de Lima y sus estaciones.
- Localización de vivienda colectiva en terrenos vacantes o Suelo ocioso con alto valor urbano no aprovechado cerca de centros de trabajo, salud, educación y abastecimiento.
- Aplicación de criterios de movilidad y reducción de gasto en transporte en el diseño de proyectos, de modo tal que esta reducción de gasto beneficie a las familias y que puedan canalizar sus ingresos en acceder a bonos y financiamiento bancario para acceder a una vivienda digna.



2. Transformar el rol del Estado de subsidiador a productor de vivienda con apoyo ciudadano y privado

El Estado debe asumir un rol más activo en la producción de vivienda social, liderando la planificación, gestión y ejecución de proyectos, articulando a la empresa privada y ciudadanía organizada:

- El estado como parte de su nuevo rol, debe donar terrenos públicos para fines de vivienda social y así ayudar a la reducción de costos de la vivienda (20% a 30% del costo total).
- El estado debe realizar la Gestión técnica integral de los proyectos de vivienda (desde el diseño, la planificación, el financiamiento) por parte de una entidad estatal y encargar la ejecución al sector privado.
- En proyectos de Renovación Urbana o en zonas informales, se debe propiciar la participación ciudadana en la definición, seguimiento y fiscalización del proyecto.
- Encargar la ejecución de proyectos a empresas privadas, entidades técnicas, Mypes y núcleos ejecutores según niveles de complejidad de los proyectos con criterios de calidad y pertinencia social.



3. Reorientar la inversión hacia transformaciones barriales completas, habitables y legales.

El Plan debe superar el enfoque disperso de subsidios individuales y enfocarse en proyectos de transformación urbana a escala barrial, con componentes combinados:

- Es sumamente importante impulsar el Saneamiento físico-legal del suelo ocupado en las zonas seguras intervenidas, articulando esfuerzos a CO-FOPRI, INDECI, SBN y gobiernos locales, como base del derecho a la vivienda formal.
- Construcción de nuevas viviendas a familias que acceden al apoyo del estado y financiamiento al haberse saneado sus terrenos previamente, se hacen proyectos de vivienda que respaldan al lugar

con asistencia técnica integral y bonos – financiamientos progresivos. Es también aplicable que en zonas de intervención se aplique la modalidad de Obras por impuestos para vivienda social o se trabaje con el estado a través de núcleos ejecutores.

- Mejoramiento y/o ampliación de viviendas existentes, en barrios populares consolidados, se focalizan los beneficiarios para determinar una zona de intervención y se hacen las obras de mejoramiento y/o ampliación con participación de las familias quienes definen el nivel de intervención, según sus necesidades y posibilidades económicas con la asesoramiento profesional - financiero oportuno.
- Dotación de servicios básicos, equipamiento comunitario, espacio público y/o movilidad local, con apoyo de núcleos ejecutores urbanos o la modalidad de obras por impuestos. Los ciudadanos definen lo que deben ejecutarse con prioridad a nivel de la zona de intervención, así se logra una transformación integral a nivel de la vivienda y el barrio.



4. Activar la ciudad existente con estrategias de densificación o proyectos de renovación urbana inclusiva.

Se propone recuperar y densificar zonas céntricas o consolidadas de la ciudad mediante intervenciones urbanas inclusivas que aprovechen la infraestructura, los servicios y el equipamiento ya existentes. Estas estrategias permiten acercar a la población de menores recursos a áreas con mayor acceso a empleo, servicios, movilidad e integración social, conteniendo así la expansión desordenada hacia la periferia. Activar la ciudad construida no solo optimiza recursos urbanos ya instalados, sino que permite revalorizar el suelo con criterios de sostenibilidad, equidad y funcionalidad.

- Proyectos de Renovación Urbana en predios vacíos o subutilizados de excelente ubicación, en predios con edificaciones deterioradas con familias imposibilitadas económicamente de construir o mejorar sus viviendas (quintas, casonas, corralones, etc.), con la predisposición de hacer un proyecto nuevo integrando a los residentes en el proceso y para recibir apoyo del gobierno y aceptando que se sumen nuevos co-propietarios aprovechando el potencial edificatorio del predio y por temas de compensaciones financieras. asegurando

su viabilidad mediante mecanismos de compensación económica y beneficios compartidos. Es necesario considerar que las áreas intervenidas con fines de Renovación Urbana responden a diversas consideraciones y a una reglamentación especial.

- Paralelamente, se plantea la creación de programas de ampliación de viviendas existentes, que permitan a los propietarios construir nuevas unidades habitacionales dentro del mismo lote para fines de alquiler o venta, con respaldo técnico, financiero y profesional brindado por el Estado en articulación con el sector privado. Este tipo de intervención no solo optimiza el uso del suelo urbano y densifica sin recurrir a nuevas expansiones, sino que además fortalece el tejido social, genera ingresos locales y facilita el pago de financiamiento por parte de las familias beneficiadas.
- Finalmente, estas estrategias deben acompañarse de incentivos normativos y financieros que viabilicen la densificación sin desplazamiento de las poblaciones vulnerables. Esto implica revisar y flexibilizar normas urbanísticas, reducir o eliminar cargas y tasas municipales, y facilitar el acceso a subsidios, financiamiento u otros mecanismos de apoyo. El objetivo es construir una ciudad más inclusiva, compacta y sostenible, donde la vivienda social no sea relegada a la periferia, sino integrada plenamente en la trama urbana consolidada.



5. Integrar progresividad, asistencia técnica y protagonismo ciudadano.

Reconociendo el valor de la autoconstrucción como parte de la cultura urbana peruana, proceso donde participa el Maestro de obra, los albañiles y la familia, sumándose a ese proceso activo la asistencia profesional, recursos técnicos y financieros:

- Asistencia técnica integral para ampliaciones o construcciones nuevas de vivienda, realizándose la evaluación técnica, se definen las obras, el presupuesto, y se accede a los subsidios y financiamiento por Autoconstrucción asistida y se ejecuta la obra.
- Implementación de bonos progresivos según avance de obra y cumplimiento técnico (por piso o por etapa) de modo tal que una obra ya incorporada a la formalidad siga ampliándose sin retornar

a la informalidad nuevamente, asegurándose en responder a los estándares de calidad en todo el proceso.

- Si las necesidades de vivienda son similares en una zona, se pueden hacer proyectos con módulos de vivienda urbana con planificación y seguimiento del estado, la Promoción de núcleos ejecutores urbanos, profesionales y con participación de las familias beneficiarias en el control y fiscalización en el proceso.
- Acompañamiento profesional a través de universidades, ONGs y gremios técnicos, para las evaluaciones de las experiencias en el proceso y las mejoras en futuras intervenciones.



6. Garantizar el acceso al suelo seguro, bien ubicado y gestionado estratégicamente.

Es necesario asegurar un sistema de suelo urbano para fines de vivienda que debe ser accesible, seguro y bien ubicado, a través de una entidad pública especializada en:

- Identificación, saneamiento y adquisición de terrenos estratégicos para vivienda social.
- Creación de un banco de suelo público nacional y regional, articulado con SBN, gobiernos locales y la Beneficencia Pública. Firma de Convenios con comunidades campesinas para planificar la urbanización progresiva de suelo comunal y la gestión preventiva frente al tráfico de tierras y la expansión informal.
- Gestionar Obras por impuestos o la donación de terrenos del sector privado para fines de vivienda, equipamiento y espacio público. Seguimiento de cumplimiento y pago por Plusvalía Urbana, Compensaciones económicas por beneficios reglamentarios, aumento o compra de potencial edificatorio, etc.
- Promoverse la sesión o donación de terrenos urbanos incautados por el Estado —por delitos como lavado de activos, narcotráfico o deudas tributarias— para desarrollar proyectos de vivienda social en zonas consolidadas. Esta medida permite activar suelo bien ubicado sin costos de adquisición, generando valor social y urbano a partir de bienes que estuvieron asociados a actividades ilícitas.



7. Relocalizar con dignidad desde zonas de riesgo a entornos seguros.

Las familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable deben ser reasentadas bajo condiciones que garanticen permanencia urbana, acceso a servicios, calidad de vida y continuidad de sus relaciones sociales, familiares y comunitarias. El traslado no puede implicar una ruptura traumática del tejido barrial, ya que el desarraigo afecta tanto el bienestar emocional como la estabilidad económica y cultural de los hogares.

- Esta estrategia debe contemplar dos rutas principales, según la voluntad de las familias. Por un lado, aquellas que opten por permanecer en su entorno inmediato pueden acogerse a dos modalidades:

La primera consiste en acumular voluntariamente lotes colindantes dentro de una zona de riesgo, para liberar parte del terreno y construir en la porción segura o más adecuada del mismo las unidades de vivienda para las familias involucradas, bajo un proyecto integral planificado y técnicamente factible. El excedente del terreno se destina a principalmente a espacios públicos o áreas verdes, fortaleciendo la resiliencia urbana del sector.

La segunda opción es la relocalización de una familia que deja su predio por riesgo inminente y es cobijada por otra en su lote (por lazos de amistad o parentesco), por lo que se debe construir de nuevo o ampliar para que vivan las dos familias de manera independiente. En este esquema, ambas partes pueden recibir incentivos diferenciados: un bono de relocalización para la familia trasladada y un bono de receptor para la familia anfitriona, permitiendo financiar una construcción adecuada para dos independientes, articuladas dentro del mismo predio. El proceso termina con la independización de cada vivienda como parte del acompañamiento y soporte técnico financiero.

- Por otro lado, las familias que decidan reubicarse voluntariamente en otro punto de la ciudad deben contar con un bono de relocalización integral, que cubra el traslado y sirva como cuota inicial para acceder a una nueva vivienda en proyectos bien ubicados, próximos a servicios, empleo y transporte. Esta medida debe ir acompañada de asistencia técnica, acompañamiento profesional y

mecanismos que aseguren su integración urbana y social.

- Ambas rutas deben implementarse mediante planes de desocupación gradual y participativa, con enfoque social y territorial, que garanticen la seguridad, dignidad y autonomía de las familias. La participación vecinal en todas las etapas del proceso es clave para preservar el tejido social, reforzar el sentido de pertenencia y asegurar la sostenibilidad a largo plazo de las intervenciones. Es sumamente importante la diligencia en los procesos del saneamiento físico legal del predio que debe contemplarse en el proceso.



8. Asegurar el acceso al crédito habitacional mediante saneamiento predial, garantías estatales y bancarización de la economía informal.

El acceso a la vivienda formal para millones de familias peruanas depende de tres condiciones esenciales que deben abordarse de manera articulada y prioritaria: el saneamiento físico-legal del suelo informal, la provisión de garantías estatales que reduzcan el riesgo percibido por las entidades financieras, y el reconocimiento y validación de los ingresos provenientes de la economía informal como base para el acceso al crédito hipotecario.

- Saneamiento predial de terrenos informales. Muchas familias ya son propietarias de hecho de un lote, pero no pueden acceder a crédito ni a programas estatales por carecer de título de propiedad. Se requiere intensificar la titulación masiva y simplificada, priorizando zonas populares y articulando esta formalización con productos financieros específicos. El lote formalizado se convierte en una garantía inmediata, lo que activa el acceso al crédito y alienta procesos de densificación progresiva o mejora de la vivienda. Deben implementarse bonos condicionados al saneamiento, así como una coordinación eficiente entre COFOPRI, los gobiernos locales y entidades financieras.
- Garantías estatales para reducir el riesgo de los créditos dirigidos a sectores informales. El Estado debe asumir un rol activo como aval o garante de los créditos destinados a familias sin empleo formal, reduciendo así el riesgo percibido por el sistema financiero. Esto dinamiza el mercado de

vivienda social, alienta la participación del sector privado, y amplía la cobertura del crédito hacia sectores excluidos. Estas garantías deben estar acompañadas de marcos normativos claros, mecanismos ágiles de ejecución y vinculación con proyectos de vivienda de interés social o alquiler asequible.

- Reconocimiento financiero de la economía informal. Millones de hogares generan ingresos constantes fuera del sistema bancario tradicional. El uso masivo de aplicaciones digitales como Yape y Plin permite construir historiales alternativos de movimiento económico, que pueden ser validados como indicadores de solvencia. Se deben promover productos financieros adaptados, facilitar el ahorro programado, fortalecer alianzas con cajas municipales, cooperativas o bancas comunales con enfoque territorial. Esto abrirá la puerta al crédito habitacional a una gran parte de la población históricamente marginada.



9. Consolidar una entidad estatal promotora de proyectos de vivienda social

El desarrollo planificado, sostenible y con enfoque territorial de la vivienda social requiere de una entidad estatal especializada y descentralizada, que asuma el liderazgo técnico en la gestión, diseño y promoción de proyectos habitacionales de calidad. Esta institución no construye directamente, sino que garantiza la planificación integral, la viabilidad jurídica y financiera, y el aseguramiento de estándares urbanos y arquitectónicos, articulando al Estado con el sector privado y la sociedad civil.

- Se propone la creación o fortalecimiento de una agencia promotora de vivienda social con autonomía técnica y operativa, dotada de equipos profesionales de planta altamente calificados, con presencia territorial descentralizada. Su labor principal será estructurar, gestionar y liderar proyectos en todo el país, adaptándose a las escalas y condiciones locales, desde intervenciones barriales hasta desarrollos urbanos integrales.
- Una de sus funciones esenciales será la de diversificar la oferta de suelo y de soluciones habitacionales, con el fin de garantizar el acceso a la vivienda para todos los estratos socioeconómicos, especialmente para los sectores de menores recursos, me-

dante modelos flexibles, innovadores y contextualizados. Esta diversificación debe orientarse a generar ciudad integrada, accesible y cohesionada, evitando la segregación urbana y promoviendo el encuentro entre distintos sectores sociales.

- Según el ámbito y la naturaleza del proyecto, la entidad podrá convocar, mediante concursos, licitaciones públicas o convocar a procesos, a empresas constructoras, entidades técnicas, micro y pequeñas empresas (MYPEs), así como implementar modelos de gestión con núcleos ejecutores y autoconstrucción asistida, en los casos donde corresponda. Esto permitirá integrar diferentes escalas de ejecución y aprovechar capacidades locales, sin sacrificar la calidad ni el control técnico del proceso.
- Para los proyectos de gran envergadura o de alto valor urbano, se promoverá la convocatoria de concursos públicos de diseño urbano o anteproyectos de arquitectura, garantizando que los equipos ganadores desarrollen propuestas innovadoras, sostenibles y culturalmente contextualizadas, premiando la excelencia y otorgándoles la responsabilidad del desarrollo del proyecto ejecutivo.
- La entidad trabajará en estrecha coordinación con COFOPRI (para el saneamiento físico-legal de la propiedad), con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) (para la gestión del suelo estatal), INDECI (para la evaluación del riesgo de desastres), Municipalidades (para trámites diligentes o exoneraciones para vivienda social) y con entidades financieras públicas y privadas (para estructurar esquemas de financiamiento y subsidios adecuados). Este trabajo interinstitucional será clave para destrabar procesos y garantizar la implementación efectiva de los proyectos.
- Además de su función promotora, esta entidad tendrá un rol permanente de monitoreo y evaluación de todos los programas públicos vinculados a la vivienda social, recurriendo a las universidades y colegios profesionales para recibir recomendaciones a implementar. Esto permitirá identificar cuellos de botella, corregir procesos, asegurar la calidad del diseño y de las obras, optimizar el uso de recursos públicos y promover la mejora continua en la gestión de la vivienda en el Perú.

En suma, esta entidad será el órgano articulador, técnico y estratégico de la política de vivienda, con la capacidad de diversificar oferta, gestionar proyectos y garantizar accesibilidad con enfoque social, promoviendo una producción de vivienda digna que construya ciudades más justas, sostenibles y cohesionadas.



10. Capturar plusvalías urbanas para financiar vivienda social.

El crecimiento urbano, especialmente cuando es inducido por inversiones públicas en infraestructura, transporte, servicios o equipamientos, genera un incremento significativo del valor del suelo. Esta plusvalía urbana, muchas veces capitalizada exclusivamente por agentes privados, debe ser parcialmente capturada por el Estado para ser redistribuida en favor de políticas públicas de alto impacto, especialmente para el financiamiento de proyectos de vivienda social.

Para ello, se requiere una política nacional de recuperación de plusvalías urbanas, articulada a una futura Ley de Suelo, que permita ordenar el desarrollo urbano, evitar la especulación, activar suelo ocioso y canalizar el valor urbano hacia fines sociales. Esta ley debe establecer plazos para que los propietarios desarrollen los terrenos declarados como urbanos o de expansión urbana. Si no cumplen, el Estado podrá intervenir mediante expropiación o alianzas público-privadas, destinando al menos el 50 % del área a vivienda social y equipamiento público. Además, la ley debe habilitar mecanismos para captar el valor incrementado de los suelos beneficiados por obras públicas o decisiones normativas del Estado.

A continuación, se presentan las estrategias clave para aplicar estos principios:

- Aplicación efectiva de la contribución por mejoras: Cobro a propietarios beneficiados directamente por obras públicas (como vías, transporte, parques o servicios) en función del valor adicional generado. Estos recursos deben ser canalizados a proyectos de vivienda social e infraestructura urbana en zonas prioritarias.
- Tasas específicas y compensaciones urbanísticas: Establecer mecanismos que permitan a los municipios cobrar compensaciones por derechos adicionales otorgados a proyectos inmobiliarios, como aumento de altura, mayor densidad o cambio de uso del suelo. Estas compensaciones pueden traducirse en aportes económicos, cesión de suelo, construcción de infraestructura o reserva obligatoria de un porcentaje de edificabilidad para vivienda social.

Asimismo, debe implementarse un registro obligatorio del porcentaje de edificación adicional comprometido para vivienda social, asegurando transparencia y cumplimiento normativo.

- Creación de un Fondo Nacional de Vivienda Social financiado por plusvalía: Este fondo debe consolidar los ingresos obtenidos por la aplicación de contribución por mejoras, tasas compensatorias, cesión de terrenos por incremento de valor o convenios urbanísticos. Su función será financiar proyectos de vivienda social, adquirir suelo en zonas bien ubicadas, mejorar entornos degradados y apoyar programas de alquiler social.
- Implementación de una Ley de Suelo que active suelo urbano ocioso: Establecer la obligatoriedad de urbanizar dentro de un plazo determinado los terrenos declarados como urbanos. Si esto no ocurre, se habilitará la intervención pública para garantizar su uso efectivo con fines sociales. Esta ley también debe permitir intervenir en zonas estratégicas para la producción de suelo urbano asequible.
- Articulación con gobiernos locales y regionales: Los gobiernos subnacionales deben participar activamente en la aplicación de estos instrumentos, a través de la planificación urbana, la identificación de zonas valorizadas, la fiscalización del cumplimiento de las compensaciones urbanas y la reorientación de los recursos captados hacia vivienda social y mejoras urbanas locales.

Con estas estrategias, el valor urbano generado por el conjunto de la sociedad puede ser redistribuido con justicia, convirtiéndose en una fuente estructural de financiamiento para cerrar las brechas habitacionales, generar suelo accesible y consolidar un modelo de ciudad más inclusivo, integrado y sostenible.



11. Promover la cohesión social mediante cuotas obligatorias, mecanismos compensatorios y seguimiento territorial.

Los valores actualmente establecidos para la Vivienda de Interés Social (VIS) en el Perú (S/ 109,000 para casas unifamiliares de 35 m² y S/ 136,000 para departamentos de 40 m²) no promueven la inclusión social, sino que, por el contrario, reproducen la segregación espacial y social. Al estar desvinculados de la capacidad real de pago de los sectores de menores in-

gresos, obligan a las familias más vulnerables a desplazarse hacia las periferias urbanas o a adquirir terrenos mediante canales informales, incluso ilegales, como el tráfico de tierras. Estas familias no tienen hoy ninguna oportunidad real de residir zonas bien ubicadas, condenándolas a la fragmentación y a la precariedad urbana. Frente a esta realidad, la única forma de fomentar una verdadera cohesión social urbana es a través de exigencias mínimas obligatorias en todos los proyectos habitacionales, que aseguren una distribución equitativa y territorialmente justa de la vivienda social.

- Cuota obligatoria del 20 % de Vivienda de Interés Social en nuevos proyectos residenciales urbanos, Todo nuevo proyecto, ya sea de iniciativa pública o privada, deberá incorporar de manera obligatoria una cuota mínima del 20 % de viviendas sociales, disponibles efectivamente a los precios regulados por el Estado. Esta exigencia permitirá que los hogares de menores ingresos puedan acceder a viviendas bien localizadas, reduciendo la exclusión socioespacial. Para fomentar el cumplimiento de esta medida, se aplicarán incentivos normativos, tales como el incremento del coeficiente de edificabilidad, mayores alturas permitidas y beneficios tributarios temporales. Con ello, se busca una ciudad más integrada, justa y equilibrada.
- Mecanismo compensatorio y creación del Fondo Nacional de Vivienda Social, En los casos en que no sea posible incorporar directamente viviendas sociales en el proyecto, el desarrollador deberá compensar esta omisión mediante un aporte económico proporcional por cada unidad no incluida, o bien adquirir derechos de edificación adicionales mediante contribuciones específicas. Los fondos recaudados a través de este mecanismo deberán ser canalizados al Fondo Nacional de Vivienda Social, que tendrá como finalidad exclusiva la adquisición de suelo urbano bien ubicado, el financiamiento de obras de VIS, y la cobertura de gastos de gestión de proyectos de interés social.
- Sistema de seguimiento y evaluación del impacto territorial y social, Para asegurar la eficacia de esta política, se implementará un sistema continuo de monitoreo y evaluación del impacto social, territorial y urbano de la cuota obligatoria de VIS y sus instrumentos asociados. Este sistema permitirá identificar los resultados alcanzados, corregir desviaciones, introducir mejoras normativas y fortalecer la planificación estratégica del sector vivienda, de modo que la política de integración urbana sea realmente transformadora, sostenible y con resultados medibles a corto, mediano y largo plazo.



12. Garantizar la generación, habilitación y dotación estratégica de terrenos para vivienda social.

El suelo urbano es el insumo estructural de toda política de vivienda social. Sin una gestión pública efectiva y anticipada del suelo, el acceso a la vivienda queda limitado por la lógica del mercado especulativo, lo que expulsa a los sectores de menores ingresos hacia la informalidad y la periferia. Por ello, el Estado debe asumir un rol activo como planificador, habilitador y redistribuidor del suelo urbano, asegurando su disponibilidad oportuna, bien ubicada y con condiciones adecuadas para el desarrollo de proyectos habitacionales integrados.

- Se propone la creación de un Banco Nacional de Tierras para Vivienda Social, encargado de identificar, recuperar, administrar y disponer estratégicamente terrenos destinados a proyectos habitacionales de interés social. Este banco deberá gestionar predios provenientes de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), así como terrenos incautados, embargados, subutilizados o abandonados, tales como cocheras, depósitos, estaciones en desuso y antiguas zonas industriales, priorizando aquellos con potencial de integración urbana y buena localización.
- Este Banco de Tierras será financiado con recursos provenientes de la captura de plusvalías urbanas, los pagos por beneficios edificatorios (como aumento de altura o densidad) y las contribuciones de proyectos que omitan la cuota mínima de vivienda social. Estos fondos deberán destinarse exclusivamente a la adquisición, habilitación física y legal de suelo urbano, así como al cofinanciamiento de proyectos de vivienda social.
- Además, esta entidad deberá mantener una coordinación operativa permanente con la entidad estatal promotora de vivienda social, actuando como su brazo técnico para proveer suelo urbanizado y canalizar los recursos captados. Esta articulación permitirá acelerar la ejecución de proyectos, reducir costos de localización y orientar las inversiones públicas según criterios de equidad y sostenibilidad.
- Finalmente, se propone la implementación de un sistema nacional y descentralizado de gestión del

suelo urbano, articulado con los tres niveles de gobierno, que integre el ordenamiento territorial, la planificación urbana y los instrumentos de gestión del suelo. A través de la coordinación entre SBN, COFOPRI, municipios y gobiernos regionales, se garantizará el saneamiento físico-legal, la provisión de infraestructura básica y la habilitación efectiva del suelo, evitando nuevas ocupaciones informales y fortaleciendo el rol del Estado como impulsor de ciudades inclusivas y ordenadas.



13. Fortalecer el aparato institucional y financiero para la gestión integral del suelo y la producción de vivienda social

Ante la limitada capacidad del Estado para incidir de manera estructural en el mercado de suelo urbano y la producción de vivienda social, este lineamiento propone consolidar un sistema público articulado y especializado, capaz de planificar, movilizar suelo, generar proyectos habitacionales y garantizar el acceso a la vivienda con equidad. Para ello, se plantea la creación de nuevas entidades técnicas y financieras, junto con la implementación de mecanismos de respaldo estatal al crédito hipotecario que activen el financiamiento formal para vivienda de interés social, sin que el Estado administre directamente los recursos ni sustituya al sistema financiero.

- Agencia Nacional de Suelo y Vivienda Social (ANSUVIS). Entidad técnica especializada en identificar, adquirir, sanear y disponer estratégicamente terrenos subutilizados o abandonados para fines de vivienda social. Administrará el Banco Nacional de Suelo Urbano para la Vivienda Social, priorizando predios bien ubicados, y articulará proyectos habitacionales con gobiernos locales, COFOPRI y operadores privados, a fin de garantizar una oferta pública de suelo asequible, bien localizado y con vocación habitacional.
- Fondo Nacional de Vivienda Social (FNVS). Entidad financiera autónoma encargada de centralizar, gestionar y canalizar exclusivamente los recursos públicos destinados a vivienda social, incluyendo los generados por instrumentos de captura de valor urbano (plusvalía, edificabilidad adicional, cesiones urbanísticas, convenios). Este fondo financiará proyectos de adquisición de suelo, vivienda colectiva, programas de alquiler social, reu-

bicación y mejoramiento integral de barrios, bajo criterios de trazabilidad, focalización territorial, transparencia y participación ciudadana.

- Unidad Nacional de Monitoreo y Control de Obligaciones Urbanísticas (UNMOC). Órgano técnico fiscalizador que supervisa el cumplimiento de aportes habitacionales obligatorios por parte de los desarrolladores privados, audita convenios urbanísticos con contraprestaciones sociales y emite informes vinculantes para procesos de licenciamiento. Su existencia garantiza que los beneficios normativos y edificatorios otorgados por el Estado se traduzcan en aportes efectivos al sistema de vivienda social.
 - Aporte Solidario Nacional para la Vivienda Social (ASNVIS). Sistema de financiamiento colectivo basado en un descuento mensual obligatorio del 1 % del salario de todos los trabajadores formales (públicos y privados), con destino exclusivo al FNVS. Este aporte podrá incrementarse voluntariamente por decisión de gremios, sindicatos, asociaciones o empresas mediante acuerdos colectivos, promoviendo la corresponsabilidad ciudadana en el financiamiento de la vivienda social. Los recursos recaudados estarán protegidos legalmente y no podrán ser utilizados para fines distintos a la vivienda social.
- ◇ Subprograma: Ahorro voluntario con aval estatal. Las familias que acumulen el 20 % del valor de una vivienda social en una entidad financiera regulada, podrán acceder automáticamente a un aval soberano del Estado para el 80 % restante, lo que les permitirá calificar para un crédito hipotecario formal en condiciones accesibles. El Estado no presta ni administra los fondos de ahorro, sino que actúa exclusivamente como garante ante la entidad financiera, reduciendo el riesgo crediticio y permitiendo la expansión del acceso al financiamiento justo.
- ◇ Subprograma: Fondo de ahorro para obreros de la construcción (trabajadores esenciales VIS). Se establece un fondo de ahorro voluntario para los trabajadores del sector construcción que participan en proyectos de vivienda social, mediante el descuento de un porcentaje de su salario, acumulado como cuota inicial para acceder a un bono habitacional. Estos trabajadores serán reconocidos como trabajadores esenciales, y tendrán prioridad en el acceso a viviendas sociales, garantizando que quienes construyen ciudad también puedan habitarla.

- Garantía soberana del Estado para créditos hipotecarios VIS. El Estado asumirá un rol activo como garante de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, brindando respaldo financiero y técnico ante las entidades crediticias a través del FNVS, en coordinación con el MEF y la SBS. Como condición para el aval, el inmueble deberá contar con saneamiento físico-legal, que permita garantizar jurídicamente la operación. En caso de incumplimiento de pagos, el Estado no procederá con el desalojo automático, sino que activará mecanismos alternativos de recuperación parcial del aval, como la apropiación de parte del terreno o de los aires edificables. Estos espacios serán destinados exclusivamente a fines de vivienda social, beneficiando a una o más familias sin hogar, sin desamparar a la familia original. Este sistema establece reglas de juego claras y justas que protegen a las familias vulnerables, aseguran la sostenibilidad del aval público y fortalecen la función social del crédito.



14. Promover modelos innovadores de ahorro y financiamiento vinculados al trabajo

Este lineamiento propone consolidar un enfoque solidario y productivo en el acceso a la vivienda social, reconociendo como trabajadores esenciales VIS a profesionales, técnicos, especialistas, maestros de obra y obreros del sector construcción, especialmente aquellos vinculados a obras públicas o proyectos promovidos por el Estado. Este reconocimiento institucio-

nal conlleva su priorización en la contratación pública y su inclusión preferente en los programas habitacionales, como parte de una política de justicia urbana basada en el esfuerzo laboral.

- Se implementará un fondo de ahorro voluntario, mediante el descuento mensual entre el 10 % y 20 % de sus haberes, acumulado en cuentas individuales administradas por entidades financieras autorizadas. Una vez alcanzado el monto requerido para cubrir la cuota inicial de una vivienda social, el trabajador accederá automáticamente al bono habitacional correspondiente y al crédito hipotecario con aval estatal, bajo condiciones adaptadas a su realidad económica. El acceso se definirá según escalas salariales, promoviendo un sistema equitativo y sostenible.
- Este modelo se complementará con normas que aseguren la priorización de estos trabajadores VIS en las obras estatales, y con mecanismos de financiamiento que reduzcan barreras de acceso, fortalezcan la formalización y conviertan el trabajo en una vía directa hacia el derecho a la vivienda. Todo ello se desarrollará articulando esfuerzos y respaldo de instituciones como el MVCS, el Ministerio de Trabajo, entidades financieras, empresas privadas y colegios profesionales, con un enfoque multisectorial, técnico y transparente.

Este sistema transforma al trabajador de la vivienda social en protagonista de su propio proceso habitacional. Como lema y símbolo de justicia conquistada, se establece:

“Construyo con el Estado viviendas para todos... y para mí también.”

Dentro de los lineamientos estratégicos propuestos para mejorar la vivienda social en el Perú, plantea en primer lugar la necesidad de aproximar la vivienda al sistema urbano estructurante. Bajo este enfoque, la vivienda colectiva debe articularse con la infraestructura de movilidad más relevante del país: el Metro de Lima, una obra trascendental que conecta territorios, democratiza la movilidad urbana y amplía el acceso a oportunidades de empleo, abastecimiento, recreación, educación, salud y espacio público.

Resulta inconcebible que no se promueva el desarrollo de proyectos de vivienda social vinculados a esta infraestructura estratégica, considerando la magnitud de la inversión realizada. La Línea 1 del Metro ha demandado una inversión aproximada de USD 1 800 millones, mientras que la Línea 2 (aún en construcción) contempla una inversión total estimada de USD 5 836 millones. Es imprescindible que estas inversiones generen beneficios urbanos colaterales, entre ellos, la localización inteligente de vivienda social en su entorno inmediato, potenciando así su impacto social y territorial.

Aprovechando la inversión realizada en las líneas del Metro de Lima —y considerando que la Línea 2 constituye la tercera mayor inversión pública del país— resulta fundamental activar mecanismos que generen impactos urbanos sostenibles en su entorno inmediato. Ya pueden aplicarse directamente instrumentos como la captura de plusvalías urbanas en las zonas de influencia, mediante la venta de derechos edificatorios y compensaciones urbanísticas asociadas al incremento del valor del suelo. Del mismo modo, puede impulsarse la localización prioritaria de vivienda colectiva en terrenos vacantes o subutilizados próximos a estaciones, gestionando suelo urbano a través de bancos de tierras y facilitando su habilitación con instrumentos normativos ya vigentes. A ello se suman los subsidios habitacionales para proyectos bien ubicados, cuya ejecución puede ser licitada bajo criterios de calidad y pertinencia social, articulando modelos de densificación orientada al transporte que promuevan una ocupación más eficiente, integrada y equitativa del territorio urbano.

En ese marco, lo ideal sería mapear terrenos estratégicos a lo largo del recorrido del Metro, priorizando aquellos ubicados en proximidad inmediata a sus

estaciones para el desarrollo de vivienda colectiva. Si se hubiese planificado ejecutar un proyecto por cada estación de las líneas 1 y 2, hoy podríamos contar con 53 proyectos de vivienda colectiva bien ubicados. De aplicarse esta lógica proyectiva a las seis líneas contempladas del sistema metro de Lima, se alcanzarían cerca de 130 proyectos distribuidos de forma equitativa en toda la ciudad, lo cual transformaría profundamente la vida de miles de familias. Esta visión convierte al metro no solo en infraestructura de transporte, sino en eje estructurador del hábitat urbano socialmente justo.

Así, se propone que una nueva forma de acceso a la vivienda sea mediante la articulación directa entre vivienda colectiva y el sistema de movilidad urbana estructurante, promoviendo su ubicación en entornos que ya cuentan con transporte urbano masivo, servicios básicos, equipamientos urbanos y proximidad laboral. Esta articulación no solo reduce el gasto en transporte, sino que fortalece la sostenibilidad económica del hogar, permitiendo el pago sostenido de una vivienda digna. El Metro de Lima, en ese sentido, representa un instrumento de inclusión y cohesión social, pues permite acortar brechas históricas de desigualdad territorial que afectan principalmente a la población en situación de pobreza.

La movilidad es el primer elemento estructurador de la vida cotidiana: no es un fin en sí misma, sino el medio que posibilita el acceso a las oportunidades urbanas. La mayoría de familias de menores ingresos en Lima habita en las periferias, lejos de los centros de empleo, salud y educación, lo cual las obliga a destinar gran parte de su tiempo y presupuesto al desplazamiento. Aunque son quienes más dependen del transporte público, sus carencias económicas restringen sus trayectos diarios a lo estrictamente necesario, reduciendo así su acceso pleno a la ciudad. Esta realidad limita drásticamente su posibilidad de superar la pobreza y perpetúa la desigualdad territorial. Reubicar o insertar vivienda colectiva cercana al metro permite reducir estos costos ocultos de exclusión urbana, garantizando a la vez acceso a oportunidades y bienestar. En este contexto, la vivienda colectiva no solo se presenta como una solución técnica ante el alto valor del suelo en zonas céntricas, sino como una herramienta de justicia espacial, mediante la cual el Estado puede garantizar a las familias más vulnerables su derecho a la ciudad.

PARTICIPACIÓN MODAL POR NIVEL DE INGRESO DE LOS HOGARES (LIMA - CALLAO)

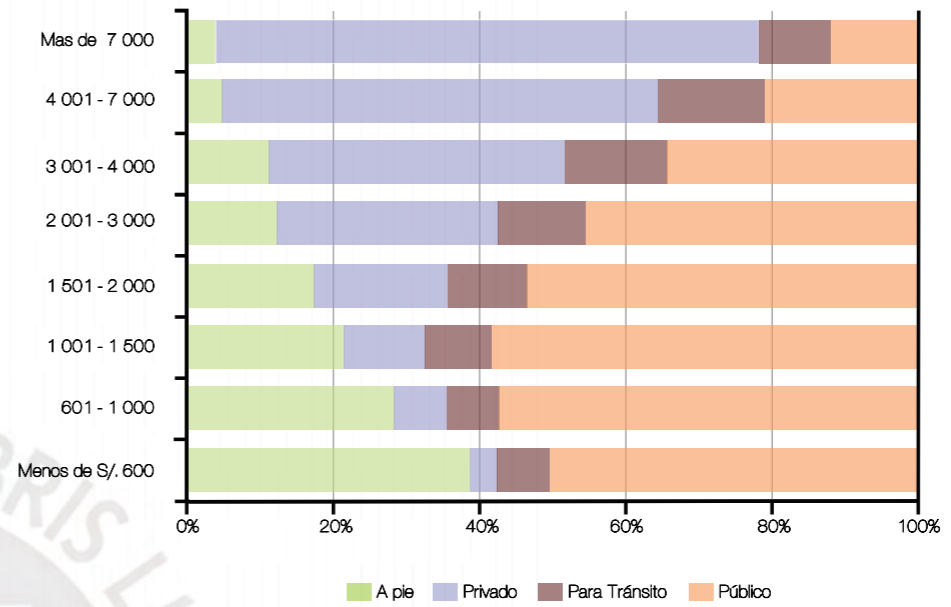


Figura 148 Participación modal por nivel de ingreso de los hogares (Lima - Callao). Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en datos de Yachigo (2005).

DIAGRAMAS DE DESPLAZAMIENTOS COTIDIANOS SEGÚN NIVEL DE RENTA

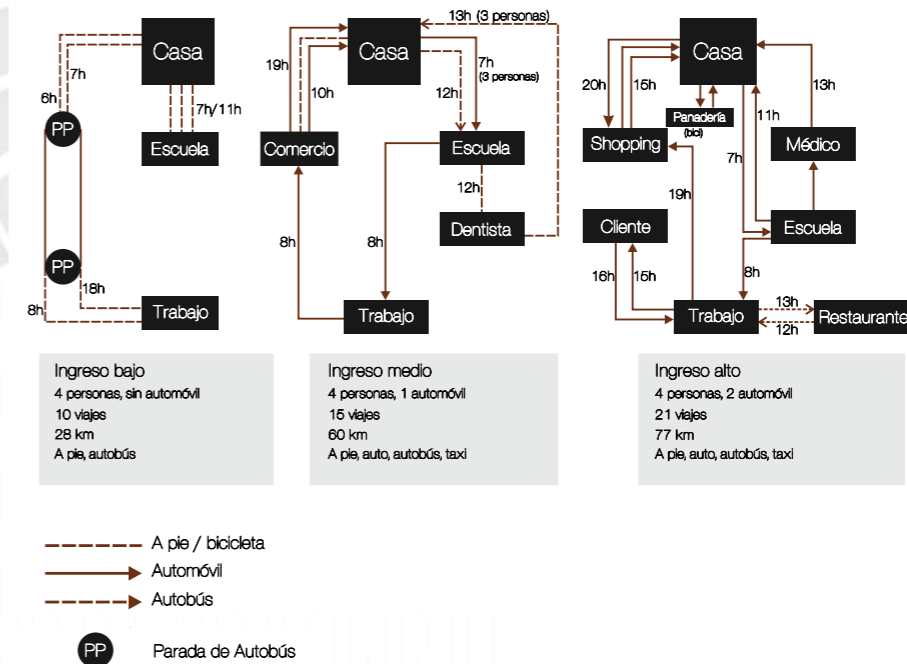


Figura 149 Diagramas de desplazamientos cotidianos según nivel de renta. Nota. Gráfico elaborado por el autor con base en un gráfico de Dextre y Avellaneda (2005).

COMPARACIONES ECONÓMICAS

INFRAESTRUCTURA POTENCIAL

Se deben ubicar proyectos de vivienda social en zona céntricas cercanas a las estaciones del metro de Lima, donde las familias de menores recursos accedan de igual modo a las oportunidades de negocio y empleo, asimismo de todos los servicios, espacios públicos y equipamientos que ofrece la ciudad

- Enfatizar la cercanía y buena comunicación con fuentes de empleo, evitar la congestión urbana y ubicar proyectos en nuevas zonas adyacentes o próximas donde se ofrezcan oportunidades de empleo, y si garantizar su capacidad productiva y poder adquisitivo.
- Optimizar tiempo y recursos a través del acceso rápido a Infraestructura de Transporte existente eficiente, que permita acceso al empleo, salud, educación, recreación y abastecimiento de la familia.
- Aprovechamiento de Infraestructura existente, que brinde a la familia inmediatamente acceso a los servicios y equipamientos urbanos de la ciudad.
- La propiedad debe ser del estado, y de disponibilidad garantizada.

Céntrico + Transporte Eficiente + Infraestructura existente + Propiedad estatal

Para familias de bajo recursos los costes de transporte tienen impactos significativos sobre las posibilidades de desplazamiento, los miembros de hogares pobres suelen destinar importantes porcentajes de sus presupuestos familiares a los desplazamientos.

Según el estudio realizado en el AA.HH. Juan Pablo II - SJJL, la mayoría de sus pobladores gasta entre la quinta parte y la mitad de los ingresos en movilidad, lógicamente existe una importante diversidad entre las familias, su situación laboral, la irregularidad de los empleos y las fluctuaciones al momento de hacer los cálculos de gastos en transporte.

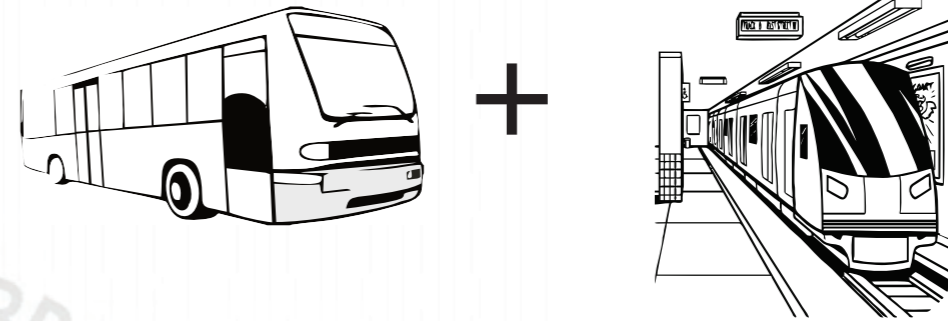
25 al 50 %

DE INGRESOS SE INVIERTEN EN TRANSPORTE

Una entrevistada identificada como Rosa (E-XII), citada en la tesis de Avellaneda (2007), relató:

“Mi esposo gasta un promedio de treinta soles en pasaje semanal, después yo me gasto un promedio de treinta, Son sesenta. Y los pequeños semanales gastan siete soles cada uno; son catorce. Son algo de setenta y cuatro soles semanales. [...] Un quince o veinte por ciento será. Es una cantidad regular, sí regular” (Avellaneda, 2007).

PARTICIPACIÓN DE LOS GASTOS EN TRANSPORTE EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR



10 %

DE LIMEÑOS OPTA POR ESTOS SISTEMAS FORMALS DE MAYOR CAPACIDAD



60 %

DE LIMEÑOS USA SISTEMAS ALTERNATIVOS COMO COMBIS Y OTROS. A PESAR DE CALIFICAR EL TIPO DE SERVICIO COMO MALO O MUY MALO.

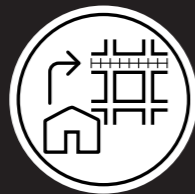
Una entrevistada identificada como (Teresa, E-XXIII), citada en la tesis de Avellaneda (2007), relató:

“Diariamente mi esposo gasta de aquí hasta Puente Nuevo... De acá o Wiese es cincuenta céntimos, de Wiese hasta Puente Nuevo es un sol, y del Puente Nuevo o Santa Anita otro sol. Sera ... digamos que será dos soles cincuenta de ida y dos soles cincuenta de vuelta: son como cinco soles diarios. Más el pasaje de los chicos que es un sol cincuenta diarios cada uno ya son tres soles diarios de pasaje de ellos. Son ocho soles. Ocho soles diarios gastamos. Y si yo salgo, yo pues ahí son como tres soles más. Más o menos diez soles diarios creo. De ahí si mi esposo está ganando treinta o treinta y cinco soles diarios, será casi la tercera parte pues” (Avellaneda, 2007).

Figura 150

Participación de los gastos en transporte en el presupuesto familiar.

Nota. Imagen elaborada por el autor, basada en conceptos desarrollados por la ingeniera en transporte Sofía Guerrero.



Aproximar la vivienda al sistema
urbano estructurante.

EL PROYECTO DE VIVIENDA COLECTIVA

En el contexto actual de Lima, la vivienda colectiva debe pensarse no solo como una respuesta funcional a la necesidad de techo, sino como una herramienta de transformación urbana capaz de integrar a las familias más vulnerables al sistema estructurante de la ciudad. Su implementación debe articularse inteligentemente con los sistemas de movilidad, los servicios y los equipamientos urbanos, configurando así entornos más justos y sostenibles. En ese sentido, “la arquitectura no puede renunciar a la capacidad que ya ha demostrado para ir respondiendo a las nuevas necesidades de la vivienda en cada momento y en cada sociedad” (Montaner, 2015, p. 281), recordándonos que proyectar vivienda es también proyectar dignidad, acceso y futuro.

El proyecto de vivienda colectiva debe ubicarse en un radio de entre 300 y 600 metros respecto a las estaciones del tren eléctrico, permitiendo que las familias residentes accedan fácilmente al sistema de transporte masivo mediante desplazamientos peatonales. Esta cercanía —alineada con los estándares de Habitat III, que recomiendan un acceso peatonal de hasta 800 metros para sistemas de transporte urbano estructurante— garantiza una integración efectiva con la ciudad y facilita el acceso diario a oportunidades laborales, servicios, educación y equipamientos urbanos. Del mismo modo, su localización debe asegurar accesibilidad peatonal a espacios públicos, zonas de recreación y equipamientos de salud y educación, idealmente a una distancia menor de 600 metros, consolidando así condiciones adecuadas de habitabilidad, sostenibilidad y bienestar urbano.

La propuesta plantea incrementar la densidad urbana mediante edificaciones de entre 10 y 20 pisos de altura, promoviendo un crecimiento vertical en zonas estratégicas del tejido urbano. Estos proyectos deberán

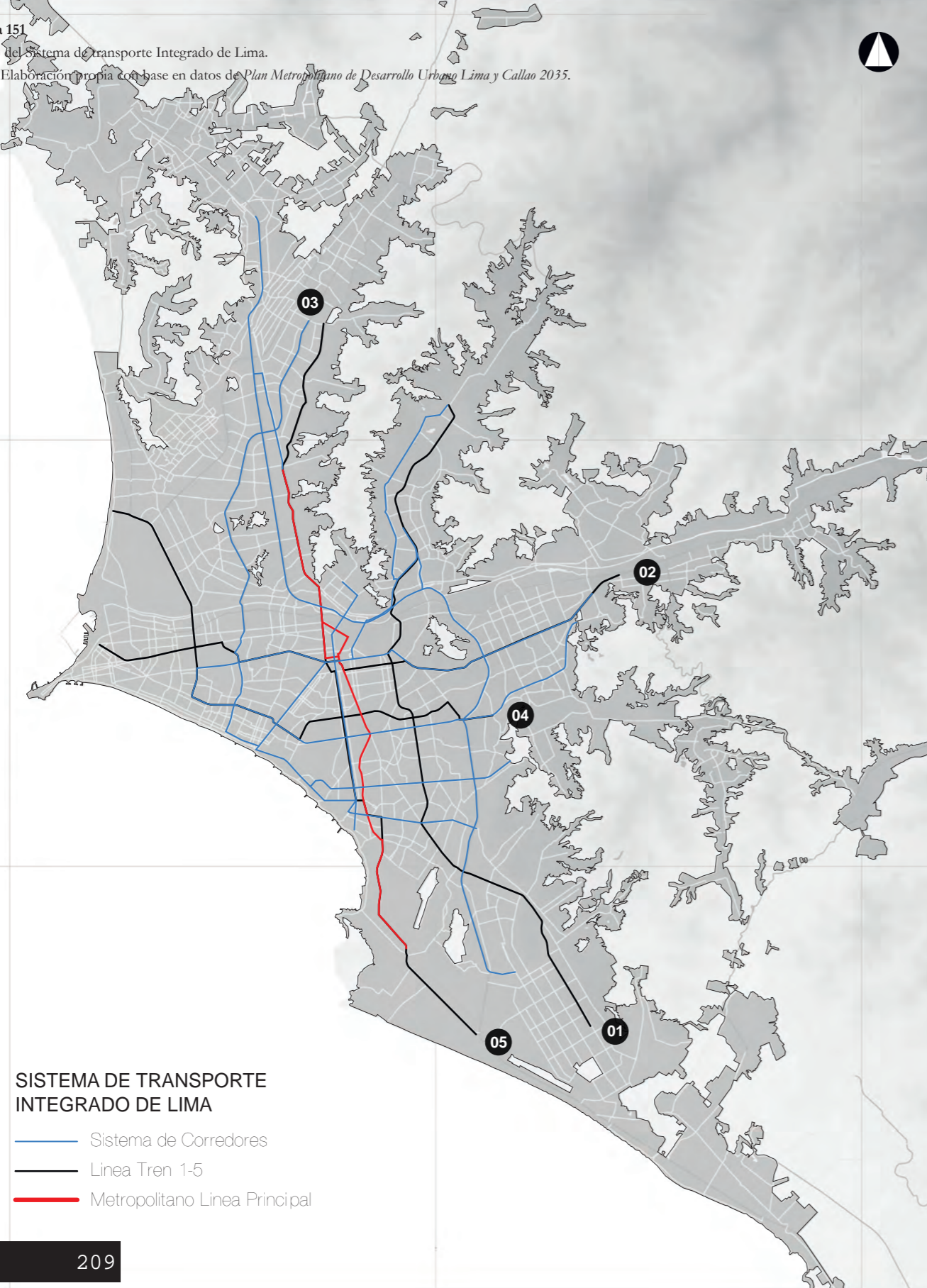
destinar al menos el 50 % del terreno a áreas libres, con el propósito de reconstituir los corazones de manzana verdes y promover un modelo urbano más equilibrado entre edificación, vegetación y espacio público. Asimismo, se plantea incorporar una diversidad de tipologías habitacionales, ajustadas a las distintas composiciones familiares, fomentando la mezcla social y fortaleciendo la cohesión comunitaria. Como principio de equidad urbana, al menos el 50 % de las unidades habitacionales deben ser destinadas a familias de menores recursos, mediante subsidios estatales directos.

La propuesta impulsa la manzana ideal de vivienda colectiva, definida por la presencia de un árbol por cada unidad habitacional, configurando un sistema ecológico de escala barrial que refuerza su función como pulmón urbano y espacio comunitario. Esta manzana no solo provee áreas verdes interiores y exteriores, sino que también genera espacios públicos abiertos, seguros y accesibles, que actúan como extensiones del hogar y del barrio. De este modo, la vivienda colectiva deja de ser un mero objeto arquitectónico y se convierte en una pieza activa del sistema urbano, regenerando la ciudad desde adentro y garantizando derechos colectivos al entorno.

Finalmente, para asegurar la mixticidad de usos y la autonomía funcional del barrio, se propone que al menos el 30 % de la edificabilidad total se destine a usos distintos a la vivienda, como comercio de proximidad, servicios básicos, farmacias, librerías y espacios productivos. Esta estrategia permite reducir los desplazamientos innecesarios, fortalecer las economías locales y consolidar barrios resilientes y autosuficientes, donde el acceso a la vivienda signifique no solo un lugar para vivir, sino una plataforma para el desarrollo integral de la vida urbana.

Figura 151
 Mapeo del Sistema de transporte Integrado de Lima.

Nota. Elaboración propia con base en datos de *Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035*.

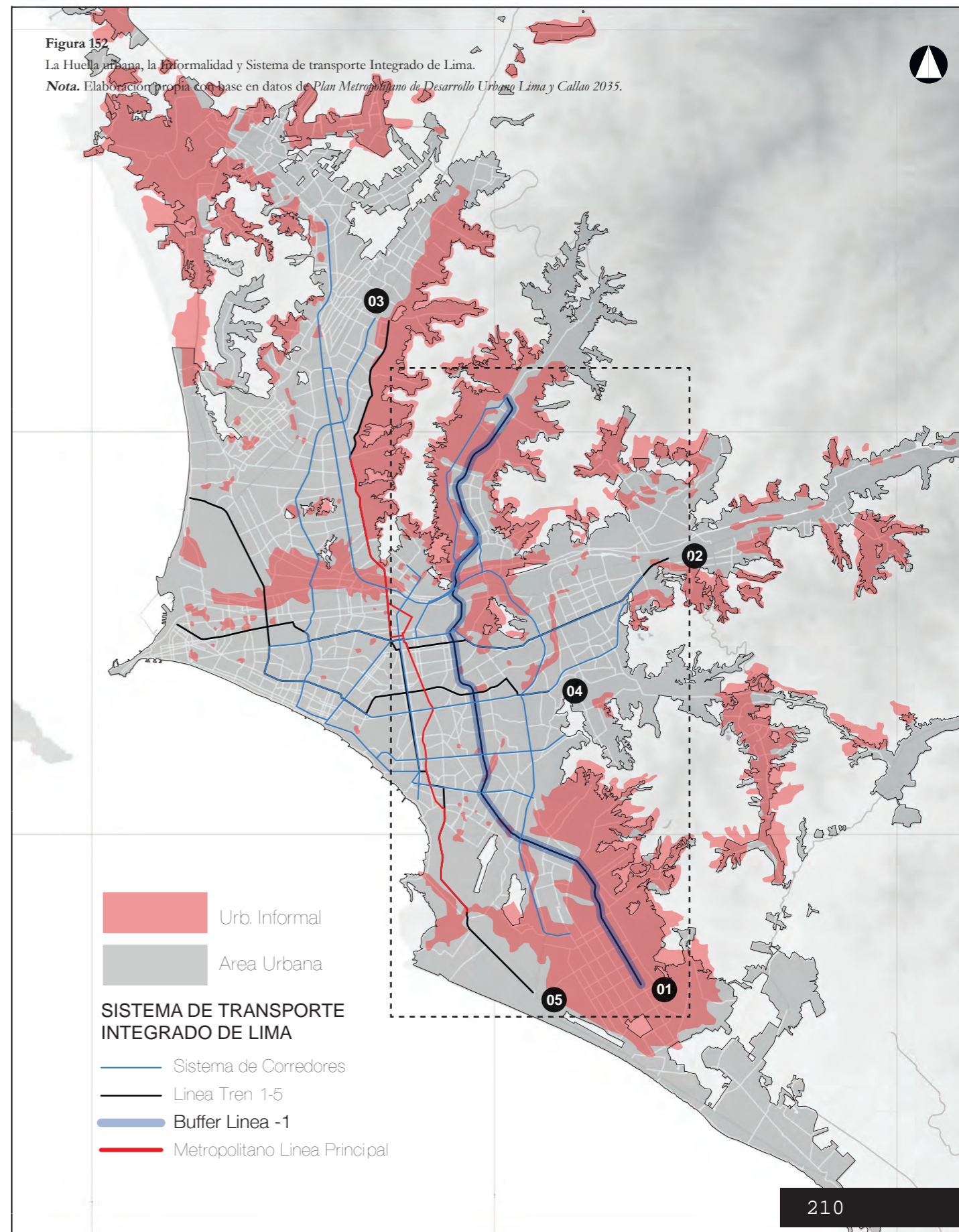


SISTEMA DE TRANSPORTE INTEGRADO DE LIMA

- Sistema de Corredores
- Linea Tren 1-5
- Metropolitano Linea Principal

Figura 152
 La Huella urbana, la Informalidad y Sistema de transporte Integrado de Lima.

Nota. Elaboración propia con base en datos de *Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035*.



SISTEMA DE TRANSPORTE INTEGRADO DE LIMA

- Urb. Informal
- Area Urbana
- Sistema de Corredores
- Linea Tren 1-5
- Buffer Linea -1
- Metropolitano Linea Principal



Figura 153

Mapeo del radio de accesibilidad a la Línea 1 - metro de lima.

Nota. Elaboración propia con base en datos de Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035.

AREA DE INFLUENCIA

- ESTACIÓN
- 300 METROS
- 600 METROS

LAS LÍNEAS DEL TREN ELÉCTRICO Y LA MOVILIDAD URBANA

25% INCREMENTO DE EMPLEOS PARA LOS USUARIOS DE LA LÍNEA 2 DEL METRO.

- La Línea 1 del Metro de Lima acumula por mes aproximadamente 17.7 millones de viajes.
- En hora punta se realizan hasta 40 000 viajes por hora, y por día se superan los 580 000 viajes.
- La Línea 1 del Metro de Lima beneficia a la población de 11 distritos de la capital, recorre una distancia de 34.6 km, con un total de 26 estaciones, en un tiempo promedio de 54 minutos.
- A enero de 2025, se estima que la Línea 1 ha realizado un total acumulado de más de 1 400 millones de viajes desde el inicio de sus operaciones en 2012.

Según estimaciones del Banco Mundial, la integración futura de la Línea 2 del Metro de Lima con el sistema existente incrementará en aproximadamente un 25 % la accesibilidad a puestos de trabajo: en un trayecto estándar de 60 minutos, los usuarios podrían acceder a entre 100 000 y 200 000 opciones adicionales de empleo dentro del área de influencia del proyecto.



DEPORTE



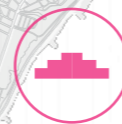
PARQUE ZONAL



INDUSTRIA



ESPACIO PÚBLICO



CULTURA



EDUCACIÓN



SALUD

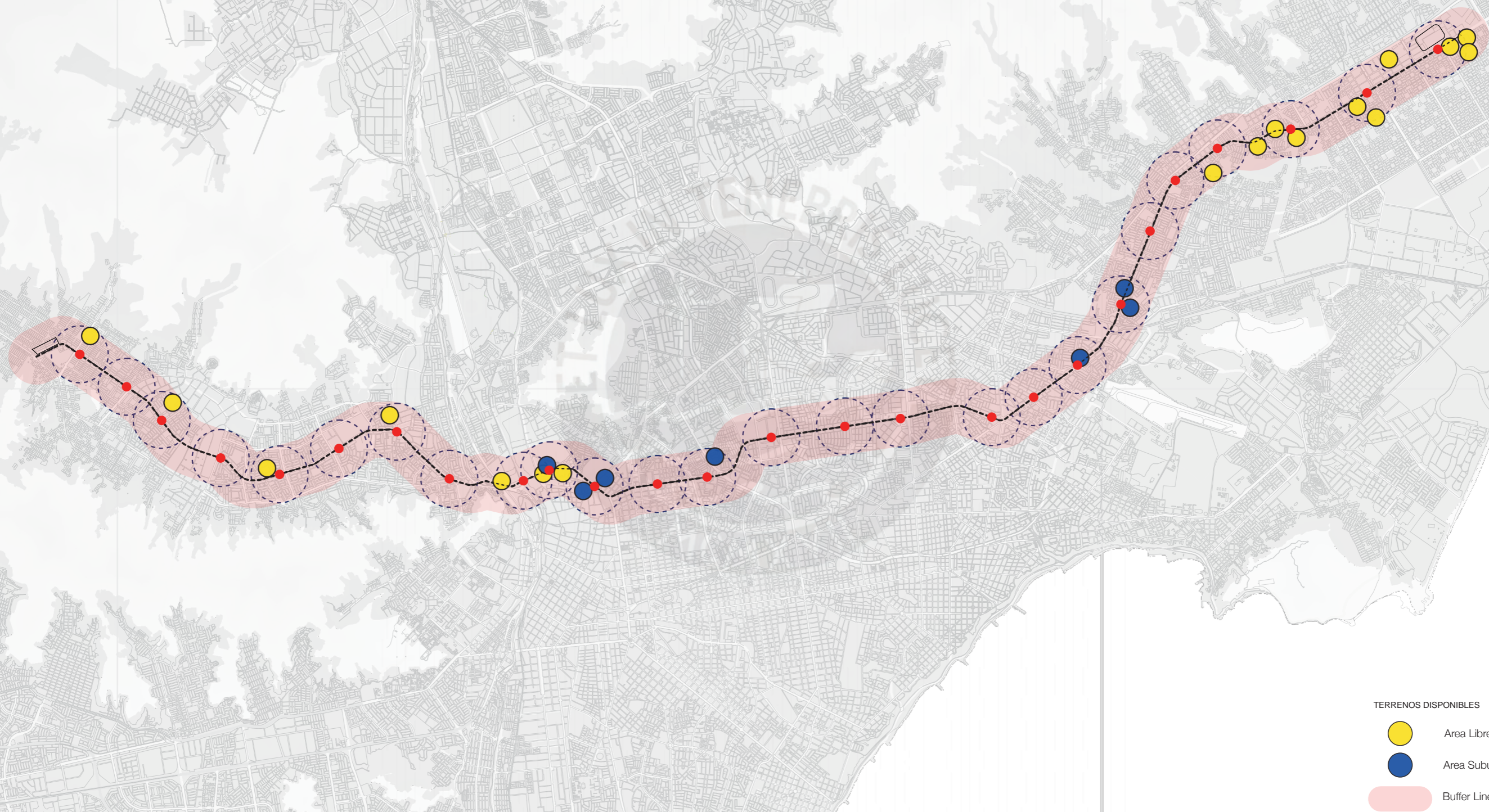


COMERCIO

Figura 154

Mapeo de la Articulación de la Línea 1 del Metro con los principales equipamientos urbanos.

Nota. Elaboración propia con base en datos de *Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035*.



- TERRENOS DISPONIBLES
- Area Libre
 - Area Subutilizada
 - Buffer Línea 1 [600 m]

Figura 155
Mapeo del Área de influencia de la Línea 1 del Metro y terrenos vacantes.
Nota. Elaboración propia con base en datos de *Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035*.

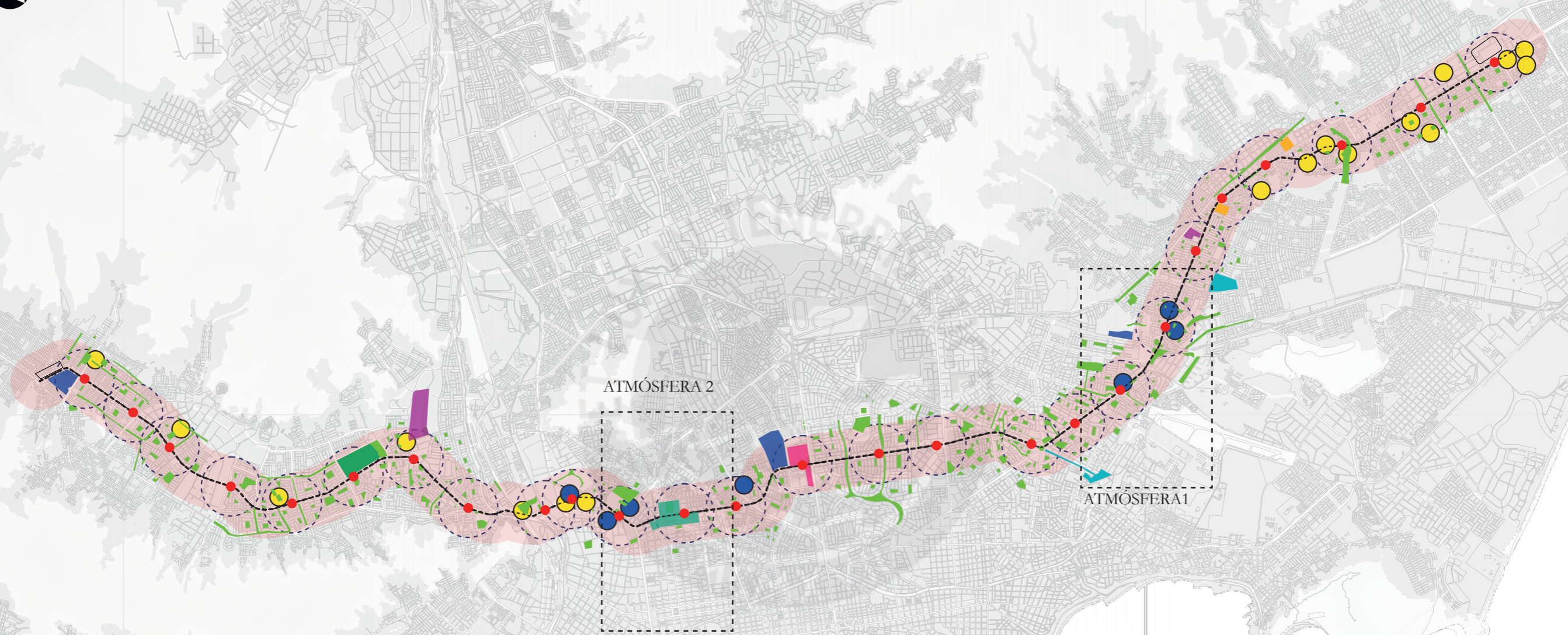


Figura 156

Mapeo de las zonas de oportunidad y ubicación de atmosferas proyectuales.

Nota. Elaboración propia con base en datos de Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima y Callao 2035.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1 ARQUITECTURA Y TIPOLOGÍA

La vivienda social de nuestro proyecto debe caracterizarse por la calidad de su arquitectura, de modo tal que las personas que vivan ahí jamás se sientan pobres, sino que han sido privilegiados por el estado que les garantiza su bienestar. Así se puede afirmar que las viviendas sociales no son solo para los pobres, sino para dar arquitectura a quienes no pueden tener acceso a ella. Proponiendo variadas tipologías de vivienda, que ofrezcan solución diversa a las necesidades de las familias.

2 OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación compacta del suelo garantiza la reducción del consumo del suelo, la densidad e intensidad edificatoria se garantiza con la vivienda colectiva, pues en ella se puede reunir distintas tipologías edificatorias en un mismo espacio y así tener una considerable densidad habitacional para incentivar intercambios, nuevas relaciones personales y diversidad de actividades. La densidad que debe considerarse debe estar en el rango de 1500 a 2500 hab/ha.

3 ESPACIO PÚBLICO Y HABITABILIDAD

La ubicación del proyecto corresponde a la accesibilidad de equipamientos de salud - educación, recreación y espacio público a una distancia menor de 600 metros, lo cual que garantiza las condiciones de habitabilidad. Asimismo, el proyecto considera un mínimo de 50% de área libre para áreas verdes y espacio público.

4 MOVILIDAD Y SERVICIOS

El Metro de Lima es el elemento de inclusión social, este medio de transporte masivo y económico próximo al proyecto, brinda accesibilidad a las oportunidades y a los servicios sociales reduciendo la pobreza y promoviendo la inclusión social. Por tanto, el proyecto de vivienda colectiva debe estar ubicado entre 300 y 600 de distancia máxima de una estación del metro de Lima.

5 COMPLEJIDAD URBANA

En el proyecto se debe considerar el 30% del área edificable para usos diversos y diferentes al uso residencial, así se garantiza la proximidad a actividades comerciales de usos cotidiano: abastecimiento de alimentos, librería, medicamentos, etc. Asimismo, se garantiza la actividad y la vida en ese espacio urbano.

6 ESPACIOS VERDES Y BIODIVERSIDAD

El proyecto debe considerar espacios permeables para los elementos naturales y ofrecer espacios verdes para la relación y recreo de la población residente, debiendo brindar 10 m² x habitante. Asimismo, tener proximidad a espacios verdes mayores a 10 ha accesibles a pie, en bicicleta o por un corto desplazamiento con transporte público de máximo 4 km de distancia.

7 METABOLISMO URBANO

El proyecto debe incorporar criterios de sostenibilidad en el diseño y construcción. disminuyendo así el impacto sobre el medio ambiente, por tanto, debe contemplar ahorro y bajo consumo de agua y energía eléctrica, manejo de residuos sólidos, plan de comunicación a los residentes de los proyectos verdes, tratamiento de aguas residuales para riego y tener un árbol por cada vivienda en el proyecto.

8 COHESIÓN SOCIAL

En contra de la segregación social y espacial que se producido en Lima, se debe promover la mezcla social (edades, de condiciones sociales, culturas, razas, religiones, rentas y profesiones). Se debe apostar por la mezcla de distintos tipos de viviendas destinados a diferentes grupos sociales; siendo necesario destinar para fines de vivienda social un máximo 50%, no es bueno destinar el integro pues así no se promueve la mezcla.

9 NIVEL SOCIOECONÓMICO PARA QUIEN ESTA DIRIGIDO EL PROYECTO

El proyecto de vivienda colectiva debe destinarse para ser ocupado por un mínimo de 25% por familias de los niveles socioeconómicos "D y E", para ello el gobierno debe subsidiar esas viviendas otorgando bonos y que los pagos que realicen las familias deben ser accesibles y con mínimos intereses; las demás viviendas pueden venderse a familias de otros niveles socioeconómicos a precios razonables de mercado.



UN ÁRBOL POR VIVIENDA

Sería un importante aporte para la sostenibilidad de la ciudad, la exigencia reglamentaria de un árbol por vivienda y que se fije como mínimo el 50% de áreas verde cuando se realice vivienda colectiva de interés social. Es que las viviendas sociales no son para pobres, sino para dar arquitectura a quienes no pueden tener acceso a ella. Esta exigencia podría generar un aporte a la tipología de viviendas en el Perú, pudiendo considerarse la ubicación de los árboles de manera horizontal o vertical dentro de los edificios y áreas verdes.

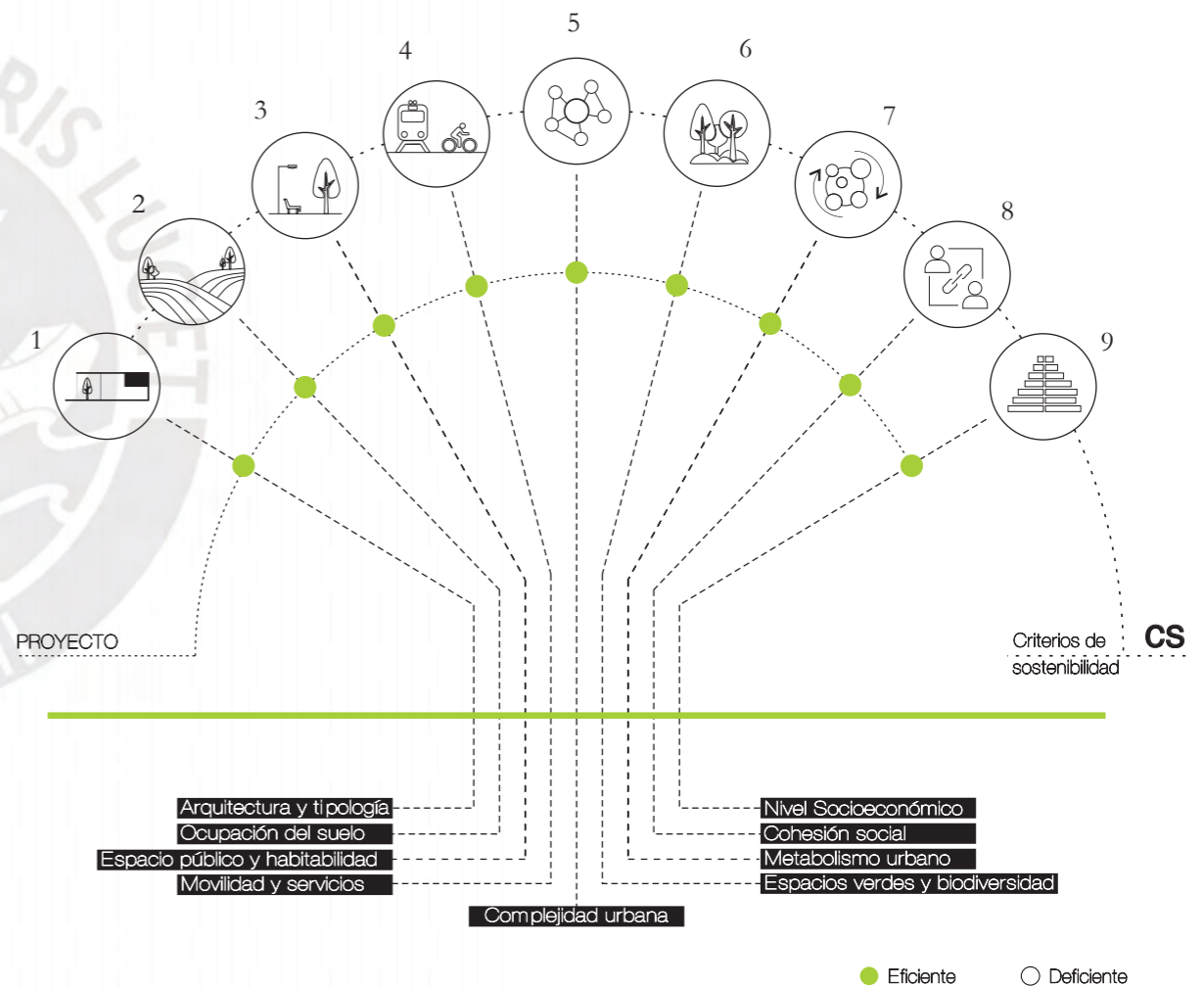


Figura 157

Criterios de sostenibilidad del proyecto.

Nota. Gráfico elaborado por el autor.

ATMÓSFERA 1



Figura 158

Atmosfera proyectual 1

Nota. Imagen elaborada por el autor.

ATMÓSFERA 2



Figura 159

Atmosfera proyectual 2

Nota. Imagen elaborada por el autor.



Figura 160

Vista del espacio público al interior del proyecto de vivienda colectiva.

Nota. Diseño elaborado por el autor.



Figura 161

Vista del espacio público desde el Jardín de una vivienda.

Nota. Diseño elaborado por el autor.



Figura 162

Vista desde el Jardín aéreo de un módulo de vivienda tipo dúplex.

Nota. Diseño elaborado por el autor.



Figura 163

Vista interior de módulo de vivienda tipo dúplex de 92 m² con 3 dormitorios, con un Jardín aéreo de 20 m².

Nota. Diseño elaborado por el autor.

CONCLUSIONES:

- La persistente segregación social y espacial en Lima evidencia la incapacidad de los programas de vivienda para integrar a los sectores populares al tejido urbano. Mientras el acceso a zonas bien ubicadas continúa reservado a quienes pueden pagar por él, las familias de menores ingresos son relegadas a la periferia, profundizando las desigualdades territoriales y limitando sus oportunidades. Esta situación requiere ser enfrentada como un problema estructural de ciudad.
- Es imprescindible la transformación del rol del Estado, de promotor de subsidios a “productor activo de vivienda social”, además requiere de una entidad especializada, descentralizada y técnicamente competente que asuma el liderazgo en la planificación, diseño y ejecución de proyectos de vivienda colectiva. Esta entidad debe trabajar colaborativamente con el sector privado, las entidades públicas y la ciudadanía organizada, garantizando calidad arquitectónica - urbana, inclusión social y sostenibilidad. Solo así se podrán promover nuevas y diversas formas de acceso al suelo y la vivienda, frenando el crecimiento informal y contribuyendo a una ciudad más cohesionada y equitativa.
- La transformación profunda de la política de vivienda en el Perú requiere pasar de un enfoque asistencial y fragmentado a una estrategia integral, articulada y territorialmente sostenible. Los lineamientos propuestos apuntan a consolidar un sistema que garantice acceso al suelo bien ubicado, producción estatal de vivienda social, inclusión financiera, cohesión urbana y gestión intersectorial, orientando la acción pública hacia un modelo de ciudad más equitativo, denso y sostenible.
- La vivienda colectiva constituye el principal instrumento para transformar estructuralmente nuestras ciudades, al viabilizar intervenciones urbanas estratégicas en zonas bien ubicadas. Su implementación permite una producción eficiente de vivienda social, articulada con servicios, infraestructura y espacio público. Para maximizar su impacto, debe integrarse y vincularse financieramente con las grandes inversiones estatales en infraestructura y transporte, capitalizando la plusvalía urbana para financiar nuevos proyectos y promover un desarrollo territorial verdaderamente inclusivo.
- Reconocer el valor cultural de la autoconstrucción como parte del imaginario urbano peruano permite diseñar políticas de vivienda más cercanas a la realidad social del país. Integrar asistencia técnica progresiva con instrumentos financieros adaptados a la economía informal constituye una vía efectiva para formalizar, dignificar y expandir el acceso a la vivienda social con pertinencia territorial y sostenibilidad.
- La aplicación de una tarifa plana en proyectos de vivienda social permite que familias de menores ingresos accedan, mediante créditos sostenibles, a viviendas bien ubicadas en cualquier zona de la ciudad. Al menos un 25 % de las unidades debe estar destinado a estos hogares, mientras que el resto se vende a precios de mercado, asegurando la viabilidad económica del proyecto. Esta fórmula no solo evita el asistencialismo, sino que además fomenta la cohesión social al integrar diversos niveles socioeconómicos en un mismo entorno urbano.

RECOMENDACIONES:

- Estado debe asumir el liderazgo de diseñar e implementar nuevas modalidades de acceso al suelo y a la vivienda con precios asequibles, integradas a una política pública de vivienda social que recupere su rol planificador y preventivo. Solo así será posible enfrentar el avance del tráfico de tierras, contener la expansión informal y garantizar el derecho a la ciudad para los sectores históricamente excluidos.
- Se recomienda crear o consolidar una entidad estatal promotora de vivienda social con autonomía técnica, capacidad operativa y presencia territorial, que estructure proyectos de calidad y coordine eficazmente con actores públicos, privados y comunitarios. Esta institución debe garantizar estándares urbanos, arquitectónicos, asegurar la viabilidad de los proyectos para la vivienda y un entorno digno y convertirse en el eje articulador de una política nacional de vivienda que construya ciudad con justicia social.
- Es de suma importancia implementar políticas de integración urbana que garanticen la localización de vivienda social en zonas centrales o estratégicamente conectadas, mediante cuotas obligatorias, reservas de suelo y mecanismos financieros compensatorios. Solo a través de proyectos de vivienda colectiva bien ubicados será posible promover cohesión social y reducir las brechas urbanas en el acceso a la ciudad.
- Es recomendable implementar programas de autoconstrucción con asistencia técnica que aprovechen este potencial para la construcción de viviendas y el mejoramiento de los barrios, con apoyo técnico, subsidios escalonados y acceso a crédito habitacional flexible, orientados para que las familias construyan ahora desde la formalidad y se transformen los barrios de manera simultánea.
- El Estado debe implementar proyectos de vivienda social con tarifa plana, donde una parte de las viviendas se venda con subsidios y otra a precios de mercado. Esto permitirá que los proyectos sean financieramente sostenibles y que las familias más pobres puedan vivir en zonas bien ubicadas de la ciudad, promoviendo convivencia e integración social.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Andina. (2023, febrero 15). *Recuperan 2 millones de metros cuadrados de terrenos del Estado en Lima*. Agencia Peruana de Noticias. <https://andina.pe/agencia/noticia-recuperan-2-mlns-metros-cuadrados-terrenos-estaban-poder-trafficantes-655573.aspx>

Aravena, A., & Iacobelli, A. (2016). *Elemental: Manual de vivienda incremental y diseño participativo*. Hatje Cantz.

Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI). (2025, abril). *Informe estadístico inmobiliario* (Analytics Inmobiliario). Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú.

Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados (APEIM). (2024, enero). *Niveles socioeconómicos 2023–2024*. <https://apeim.com.pe/wp-content/uploads/2022/08/NSE-2019-Web-Apeim-2.pdf>

Avellaneda, P. (2007). *Movilidad, pobreza y exclusión social: Un estudio de caso en la ciudad de Lima* [Tesis doctoral no publicada]. Universitat Autònoma de Barcelona.

Bouillon, C. P. (Ed.). (2012). *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Un-espacio-para-el-desarrollo-Los-mercados-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>

Burga, J. (2010). *Arquitectura vernácula peruana: Un análisis tipológico*. Colegio de Arquitectos del Perú, Regional Lima.

Calderón, J. (1990). *Las ideas urbanas en el Perú: 1958–1989*. CENCA.

Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX* (2.ª ed.). Punto Cardinal Editores.

Calderón, J. (2016). *Mecanismos para la implementación de la vivienda social* (Transcripción de la presentación y mesa de discusión). En L. Rodríguez Rivero & P. Muñoz Unceta (Eds.), *La ciudad de las laderas: Vivienda, ciudad y sociedad. Ensayos. Workshop Limápolis 2016* (pp. xx–xx). Fondo Editorial de la PUCP.

CENEPRED. (2023). *Mapa de riesgos por movimientos en masa en Lima Metropolitana*. <https://www.cenepred.gob.pe/>

Chumpitaz, F. (2011). *Fernando Belaunde Terry: El arquitecto*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Pontificia Universidad Católica del Perú.

COEN. (2022). *Más de 80 000 fallecidos dejaría un sismo de magnitud 8.8 en Lima*. Gestión. <https://gestion.pe/peru/sismo-mas-de-80000-fallecidos-dejaría-un-sismo-de-magnitud-88-asi-lo-informó-el-coen-noticia/>

Colegio de Arquitectos del Perú. (2016, marzo 30). *Conferencia PREVI: Proyecto Experimental de Vivienda – Arq. Carlos Jara Calderón* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=fAmwUEHjt20&t=1644s>

Condado, S. (2024, 11 de octubre). *“Las viviendas sociales se venden a la clase media o media alta, la mayoría en Lima”*. La República. <https://larepublica.pe/economia/2024/10/11/las-viviendas-sociales-se-venden-a-la-clase-media-o-media-alta-la-mayoria-en-lima-939750>

Córdova, A. (1958). *La vivienda en el Perú: Estado actual y evaluación de necesidades*. Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda.

Dextre, J. C., & Avellaneda, P. (2005). *Movilidad en zonas urbanas*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Driant, J.-C. (1991). *Las barriadas de Lima: Historia e interpretación*. DESCO.

El Comercio. (2014, agosto 10). *Notario legalizó papeles de muertos que permitieron robo de terrenos*. <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299-noticia/>

Espinoza, A., & Fort, R. (2017). *Inversión sin planificación: La calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima*. GRADE.

Fondo Mivivienda S.A. – Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo (abril 2025). *Datos extraídos del documento oficial de Bonos Familiares Habitacionales por modalidad, publicado en el portal de Datos Abiertos del Estado Peruano*.

Fondo MIVIVIENDA. (2025). *Boletines estadísticos y reportes de bonos otorgados por modalidad del Programa Techo Propio*. Recuperado de <https://www.mivivienda.com.pe>

Gan@Más. (2025, abril 28). *Fondo Mivivienda proyecta colocar 11 mil créditos en 2025 y recuperar participación en mercado hipotecario*. <https://revistaganamas.com.pe/fondo-mivivienda-proyecta-colocar-11-mil-creditos-en-2025-y-recuperar-participacion-en-mercado-hipotecario/>

Galandino, M. (2000). *Henri Ciriani: Architecture 1960 - 2000*. Skira Architecture Library.

García-Huidobro, D., Torres, N., & Tugas, N. (2008). *¡El tiempo construye! El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) de Lima: Génesis y desenlace*. Editorial Gustavo Gili.

Haymes, F., & Peláez, E. (2016). *La obra de ENACE: El epílogo de la vivienda social construida por el Estado*. Universidad de Lima.

Hidalgo, M. (Periodista). (2018, 1 de julio). *Tráfico de tierras en Puente de Piedra* [Reportaje de TV]. En C. Mauriola (Productor), *Cuarto Poder*. América TV.

INDECI. (2023). *Terremoto en la costa central del Perú destruiría más de 350 000 viviendas solo en Lima y Callao*. Gestión. <https://gestion.pe/peru/indeci-terremoto-en-costa-central-del-peru-destruiría-mas-de-350000-viviendas-solo-en-lima-y-callao-noticia/>

Infobae. (2025, 26 de marzo). *Incrementan el Bono del Buen Pagador del Fondo Mivivienda: se expanden los rangos de propiedades que pueden calificar*. <https://www.infobae.com/peru/2025/03/26/incrementan-el-bono-del-buen-pagador-del-fondo-mivivienda-se-expande-los-rangos-de-propiedades-que-pueden-calificar/>

ININVI (1988). *PREVI resultados y conclusiones – 20 años después*. Centro de Desarrollo Profesional en Ingeniería – CIP.

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2024). *Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG) 2024: Informe técnico de condiciones de vida* [Informe técnico]. INEI. https://proyectos.inei.gob.pe/iinei/sriehog/Descarga/DocumentosMetodologicos/2024-63/01_Ficha_Tecnica.pdf

Kahatt, S. S. (2024). *Atlas de la vivienda colectiva de Lima: Arquitectura y proyecto urbano*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Kahatt, S. S. (2015). *Utopías construidas: Las unidades vecinales de Lima*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

La República. (2006, 25 de mayo). *Banco de materiales relanza programa para construir casa en terreno propio*. <https://larepublica.pe/economia/276591-banco-de-materiales-relanza-programa-para-construir-casa-en-terreno-propio>

La República. (2023, abril 5). *SJL: denuncian que traficantes de terreno invadieron 400 hectáreas de lomas de Mangomarca*. <https://larepublica.pe/sociedad/2023/04/05/sjl-denuncian-que-trafficantes-de-terreno-invadieron-400-hectareas-de-lomas-de-mangomarca-142010/>

La República. (2023, junio 19). *Piura: denuncian tráfico de tierras comunales en desierto sechurano*. <https://larepublica.pe/sociedad/2023/06/19/piura-denuncian-traffic-de-tierras-comunales-en-desierto-sechurano-traffic-de-terrenos-piura-anexo-belisario-anexo-minchales-1833804/>

Ledgard, R. (2015). *La ciudad moderna: Textos sobre arquitectura peruana*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Lima Metro. (2017, enero 4). *Red futura al 2025 – Metro de Lima y sus 6 líneas* [Mapa]. Blogspot. <https://limametro.blogspot.com/2017/01/red-futura-al-2025-metro-de-lima-y-sus.html>

Ludeña, W. (2004). *Tres buenos tigres: Urbanismo y vanguardia en el Perú del siglo XX*. Colegio de Arquitectos del Perú, Regional Junín.

Meza, S. (2016). *La vivienda social en el Perú: Evaluación y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa "Techo Propio"* [Trabajo de fin de máster no publicado]. Universitat Politècnica de Catalunya.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2010). *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Gobierno de España. <https://www.mivau.gob.es/>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2025). *Fortalecimiento de Capacitaciones para profesionales y Técnicos del PNV/R*. Unidad de Gestión Técnica - Programa Nacional de Vivienda Rural.

Miyashiro, J. (2009). *Vulnerabilidad físico-habitacional: Tarea de todos ¿responsabilidad de alguien?* Desco, Programa Urbano.

Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Editorial Reverté.

Ojo. (2024, enero 10). *Tráfico de tierras sigue en aumento en la capital*. <https://ojo.pe/actualidad/traffic-de-tierras-sigue-en-aumento-en-la-capital-noticia/>

ONU-Hábitat. (2016). *Urbanización y desarrollo: Futuros emergentes*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

ONU-Hábitat. (2010). *Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad: IV Reunión del Grupo de Trabajo de Indicadores de Sostenibilidad de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible*.

Orrego, L. (2010, 12 de noviembre). *Arquitectura y arquitectos en Lima: Fernando Belaunde Terry* [Entrada de blog]. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2010/11/12/arquitectura-y-arquitectos-en-lima-fernando-belaunde-terry/>

Perú21. (2009, 23 de abril). *La banca ofrece hasta S/ 119 mil para mejorar su vivienda*. <http://archivo.peru21.pe/noticia/277063/banca-ofrece-hasta119-mil-mejorar-su-vivienda>

Redacción Perú21. (2018, julio 21). *Asesinan a dos personas dedicadas a la compra y venta de terrenos en SJL*. Perú21. <https://peru21.pe/politica/asesinan-personas-compra-venta-terrenos-sjl-noticia-123456/>

Programa Nacional de Vivienda Rural – PNV/R, Unidad de Gestión Técnica – UGT. (2025). *Fortalecimiento de capacidades para profesionales y técnicos del PNV/R* [Presentación]. Programa Nacional de Vivienda Rural.

Redacción RPP. (2023, 18 de diciembre). *¿Cuánto dinero debes ganar para estar en los niveles socioeconómicos A y B?* RPP. <https://rpp.pe/economia/economia/cuanto-debes-ganar-para-estar-en-los-niveles-socioeconomicos-a-y-b-noticia-1520900>

Reina de la Selva. (2024, marzo 21). *Mafias de terrenos mueven unos S/ 20 millones al año*. <https://reinadelaselva.pe/noticias/14711/mafias-de-terrenos-mueven-unos-s-20-millones-al-ao>

Ribeyro, J. R. (1994). *Al pie del acantilado*. En *La palabra del mudo* (Tomo II, pp. 15–17). Seix Barral.

Romero Sotelo, M. E. (1988). *Diseño urbano y organización popular de Villa El Salvador* [Ponencia presentada en el III Concurso Iberoamericano de Urbanismo, Instituto de Urbanismo y Planificación del Perú].

Romero Sotelo, M. (2014). *La ciudad nuestra: Propuestas urbanas desde la arquitectura*. Fondo Editorial de la Universidad Ricardo Palma.

RPP. (2023, octubre 19). *Alcalde de Chilca denuncia que Cofopri está detrás del tráfico de tierras*. <https://rpp.pe/politica/actualidad/alcalde-denuncia-que-cofopri-esta-detras-de-traffic-de-tierras-en-chilca-noticia-260148>

Valdivia, G. (2016). *La política de vivienda social desde el sector privado*. En L. Rodríguez Rivero & P. Muñoz Unceta (Eds.), *La ciudad de las laderas: Vivienda, ciudad y sociedad*. Ensayos. Workshop Limápolis 2016 (pp. 180–183). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Vera, E. (2018, 10 de febrero). *Tráfico de terrenos: invasión y crimen a gran escala* [Informe]. El Comercio. <https://elcomercio.pe/peru/tierras-nadie-invasion-crimen-gran-escala-informe-noticia-496161>

Vera, E. (2018, mayo 25). *El cruel negocio del tráfico de terrenos: un lucrativo delito se expande*. El Comercio. <https://elcomercio.pe/peru/cruel-negocio-traffic-terrenos-lucrativo-delito-expande-noticia-522510-noticia/>