



"Vivienda Digna en Lima Metropolitana: Recomendaciones para mejorar la autoconstrucción y abordar las brechas de género"

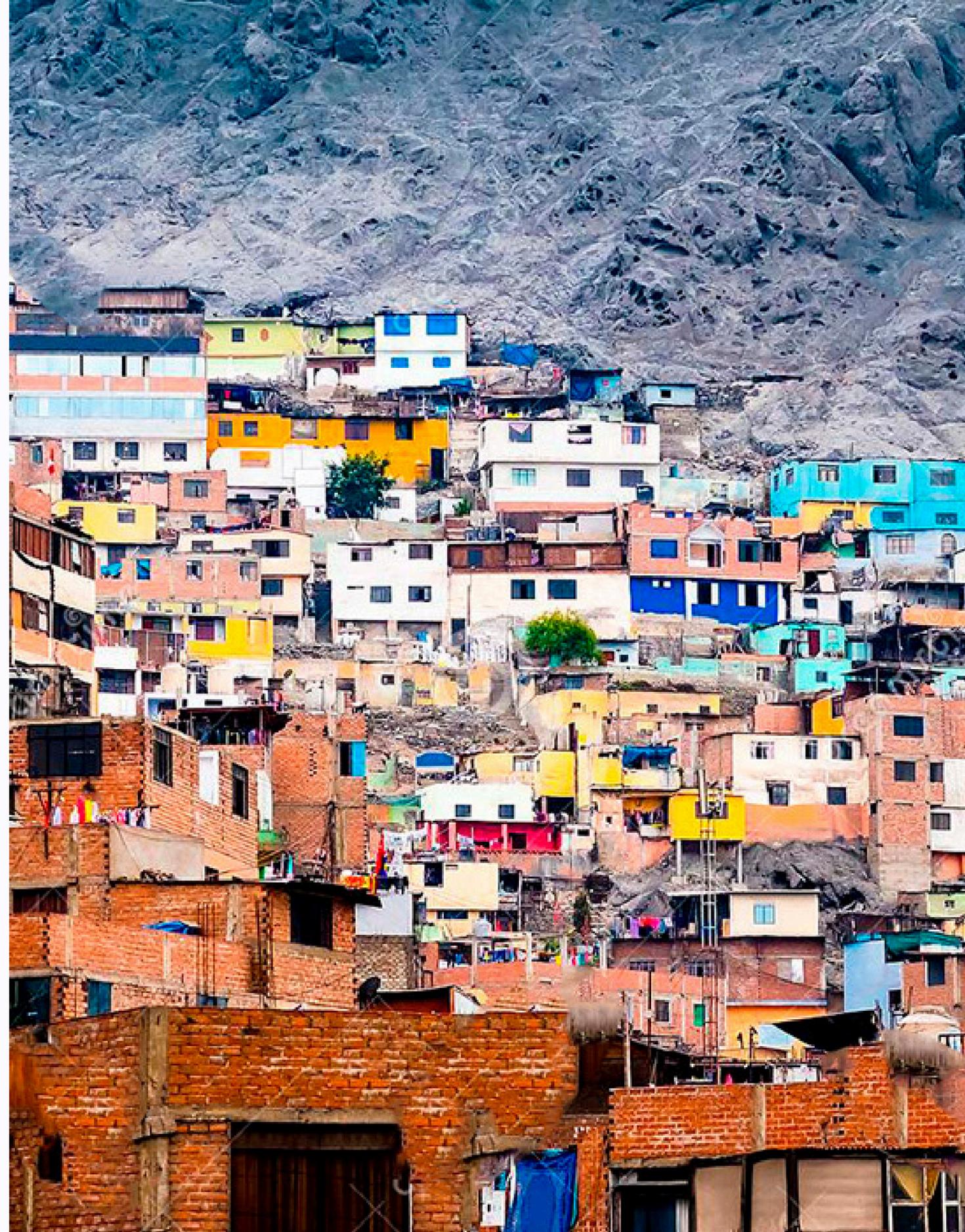
Lucia Victoria Villegas Guerrero - PUCP

Análisis de la Problemática



Acceso al suelo urbano

- En las grandes ciudades de Latinoamérica, se ha consolidado una estructura de **“ciudad neoliberal”**, en la que el mercado surge como un elemento determinante para la producción urbana. Así, **el acceso al suelo urbano no es concebido como un derecho, sino como una mercancía, mediante la cual se genera y extrae capital** (Abramo, 2012).
- Los altos costos del mercado formal **excluyen a más del 90% de la población peruana**, especialmente a los sectores más vulnerables (Espinoza y Fort, 2020).
- Esta exclusión ha llevado a que el **93% del nuevo suelo urbano** en Perú sea **informal**, correspondiendo principalmente a terrenos sin habilitación urbana completa (Espinoza y Fort, 2020).



Autoconstrucción

La **autoconstrucción** representa el **71% de las viviendas en el país**, siendo la forma predominante en el espacio informal (GRADE, 2024).

Condiciones de Habitabilidad:

- Problemas constructivos:
 - **4 de cada 5 viviendas** no cumplen **normas legales ni buenas prácticas constructivas**, lo que genera incertidumbre en su calidad.
 - Anualmente, el **40% de las viviendas autoconstruidas** presentan **hacinamiento, deficiencias estructurales y falta de servicios básicos**.
- Demoras en el proceso:
 - La autoconstrucción demora en promedio **16 años**:
 - **8 años** en viviendas precarias.
 - **8 años** adicionales en viviendas en construcción.

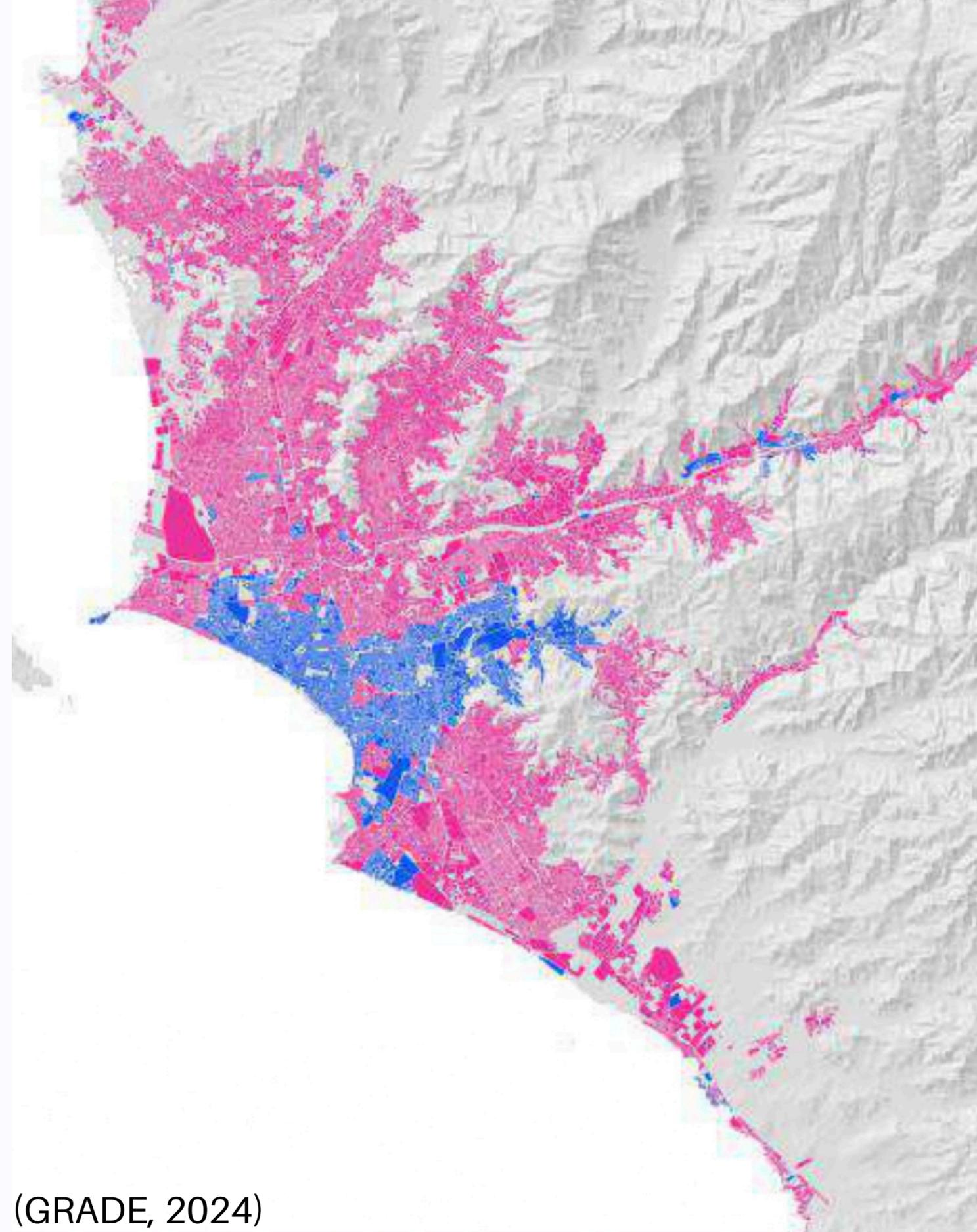
Retrasos en Servicios Básicos:

- El **68% de las viviendas** acceden a **servicios básicos 12 años** después de adquirir el terreno.



A nivel Lima Metropolitana

Aspecto relevante	Dato
Población	Lima concentra el 30% de la población nacional
Tamaño urbano	Creció de 450 km² (1992) a 900 km² (2022)
Precio del suelo	S/ 1,619/m² (2007) vs S/ 2,738/m² (2022)
Viviendas autoconstruidas	69%
Déficit habitacional - cualitativo	201,199 (2007) a 226,657 (2017)



(GRADE, 2024)

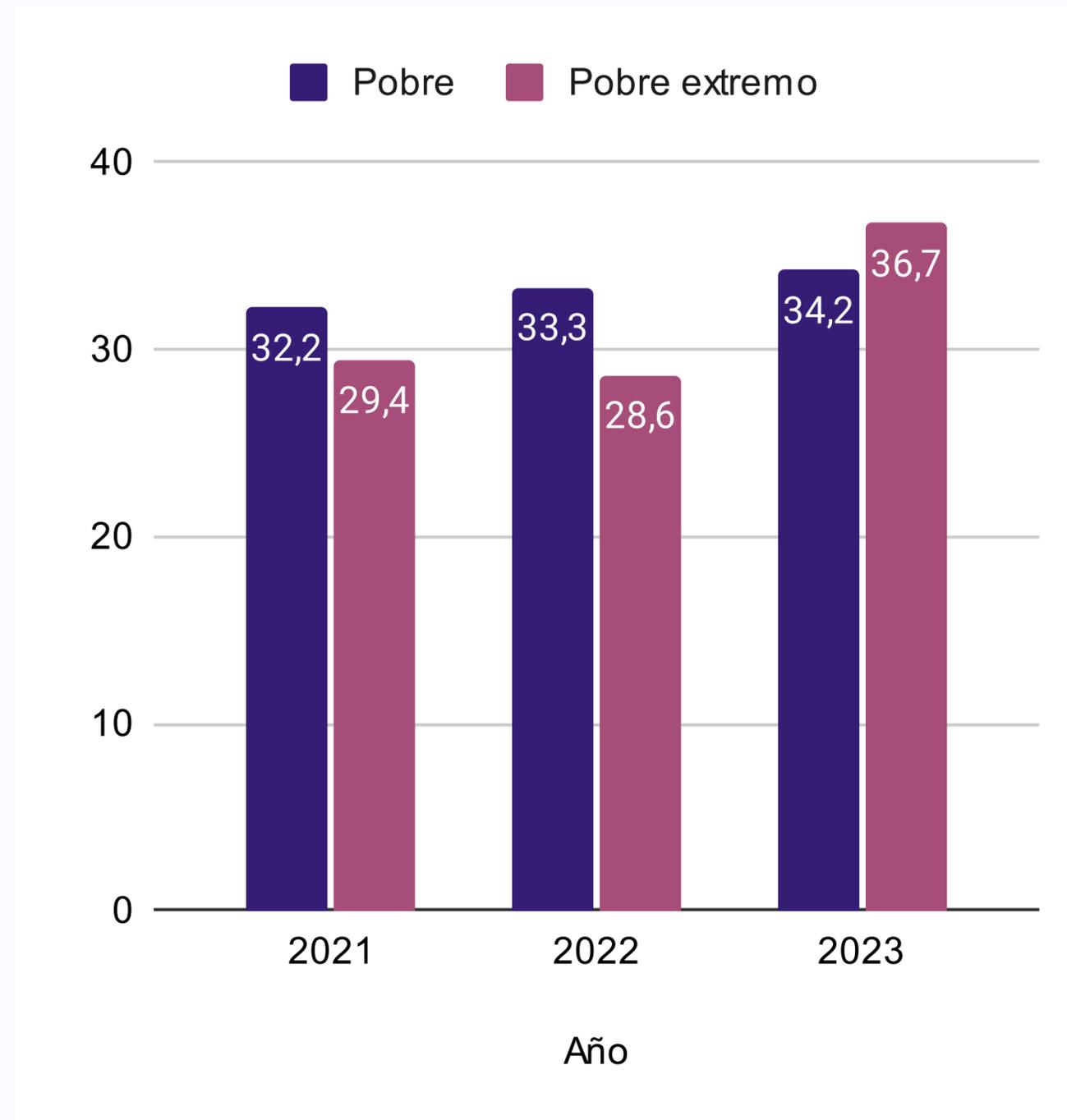
Brechas de género

Indicador	Mujeres	Hombres
Promedio de años de estudio	10,4	10,9
Ingreso promedio	S/ 1,363.3	S/ 1,900.5
Tasa de empleo informal	71,6%	66.0%
Tareas domésticas no remuneradas	39 horas/semana	15 horas/semana

Fuente: INEI (2023). Elaboración propia.



Porcentaje de hogares jefaturados por mujeres



Fuente: INEI (2023). Elaboración propia.

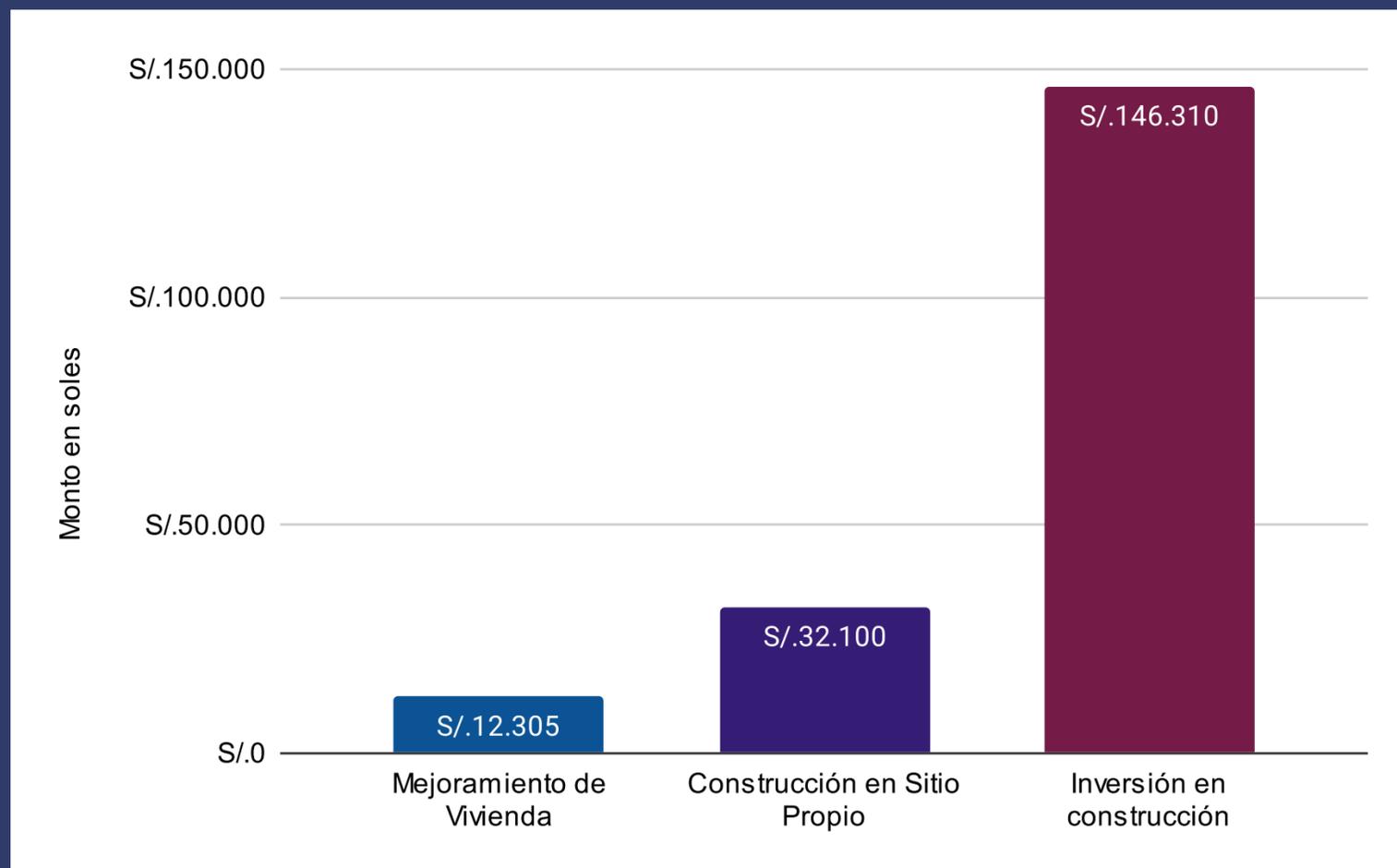
Programas de Vivienda de Interés Social



Evaluación comparativa

Categoría	Crédito Mi Vivienda	Techo Propio
Descripción	Créditos hipotecarios hasta S/ 355,100 para la compra de vivienda nueva.	Bonos para construcción, mejoramiento o compra de vivienda.
Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> • Cuota inicial del 7.5% del valor de la vivienda. • Evaluación crediticia por una entidad financiera. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grupo familiar con ingresos \leq S/ 2,706 o S/ 3,715. • Propiedad inscrita en Registros Públicos. • Contratar una Entidad Técnica (ET).
Segmentos con mayor acceso	Familias con ingresos medios que tienen acceso al sistema financiero y capacidad para obtener créditos.	Familias de ingresos bajos o medios-bajos que necesitan mejorar o construir viviendas
Limitaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Enfocado en familias de ingresos medios; excluye sectores informales. • El 70% de la población laboral está en la informalidad, quedando fuera del sistema financiero y sin acceso a créditos razonables. 	<ul style="list-style-type: none"> • Subsidios insuficientes: Construcción (S/ 32,100), Mejoramiento (S/ 12,305) frente a costos reales de S/ 146,310. • Autoconstrucción: costos por m² son 33% más altos que en la construcción convencional. • Beneficia a sectores con mayor capacidad adquisitiva, excluyendo a familias vulnerables.

Brecha Financiera: Subsidios vs. Costo de Construcción



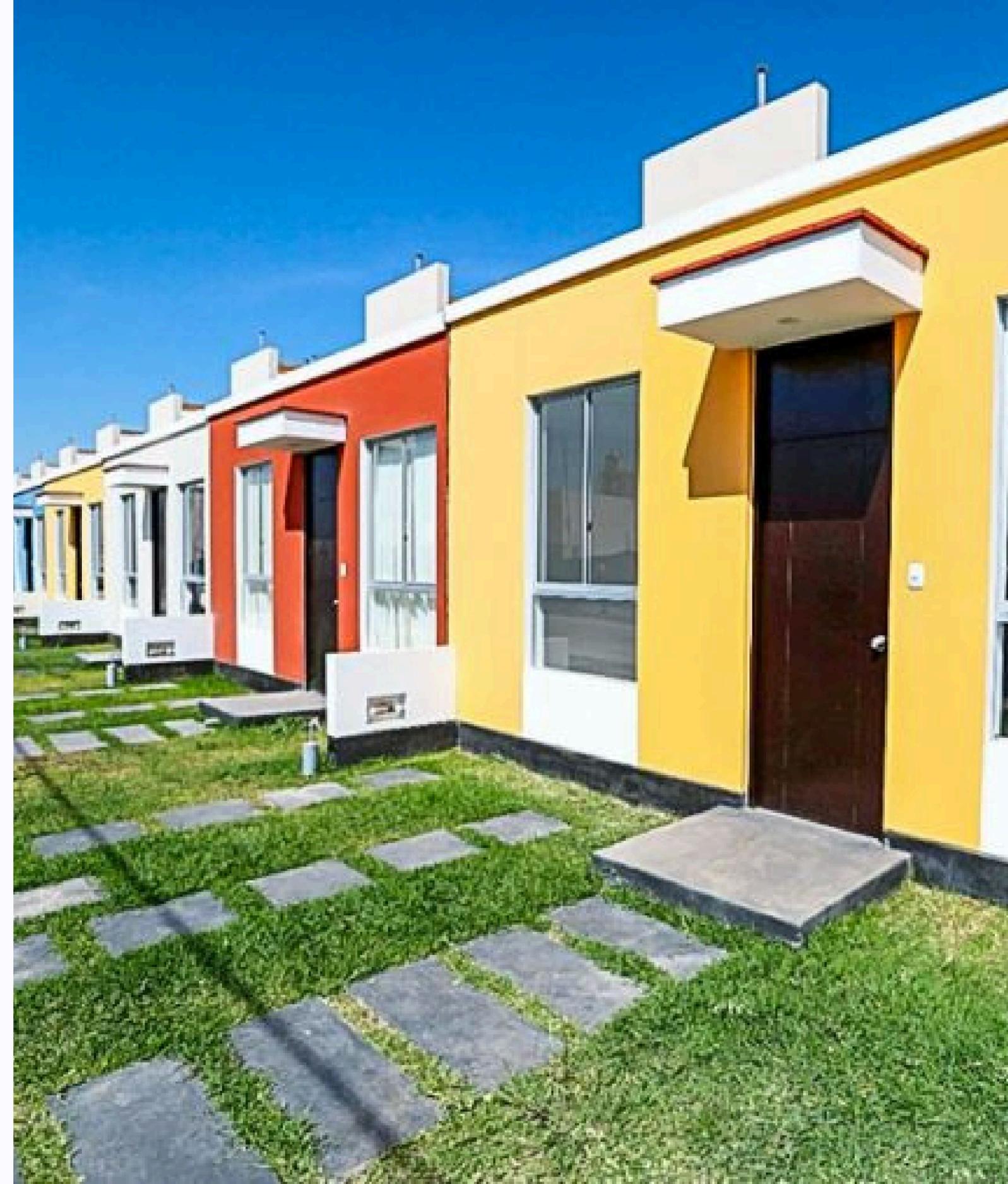
Fuente: Fondo Mi Vivienda (s/f); GRADE(2024). Elaboración propia.

Costo y Tiempo Promedio de la Autoconstrucción

Promedio de años de autoconstrucción en material noble	8 años
Gasto anual en etapa de autoconstrucción	S/.18.670
Capacidad real de pago mensual	S/. 1.550

Fuente: GRADE(2024). Elaboración propia.

Recomendaciones de Políticas Públicas: Hacia una Vivienda Digna y Equitativa



Recomendaciones:

Programa Techo Propio:

- Construcción en Sitio Propio
- Mejoramiento de Vivienda

Bonos habitacionales:

Gestión Autónoma y Optimización de Recursos

- Eliminar las Entidades Técnicas (ET): Otorgar mayor autonomía a las familias para gestionar los recursos directamente.
- Asistencia técnica centralizada: El Fondo Mi Vivienda brindará apoyo técnico integral, desde el diseño hasta la construcción, optimizando costos y garantizando eficiencia.

Apoyo Técnico Accesible

- Asesoría técnica integral: Ofrecer apoyo gratuito en todas las etapas del proyecto, asegurando calidad y seguridad.
- Participación de estudiantes: Incorporar prácticas profesionales para estudiantes de arquitectura e ingeniería, reduciendo costos y fortaleciendo su formación práctica.



Enfoque de género:

Asignación de Bonos Prioritarios:

- Dirigidos específicamente a mujeres en situación de vulnerabilidad, fortaleciendo su acceso a una vivienda digna.

Criterios de Focalización:

- Familias con ingresos económicos medios-bajos y bajos.
- Hogares liderados por jefas de hogar.
- Familias excluidas del sistema financiero, cuya economía dependa de ingresos diarios (trabajadores independientes, comerciantes informales, etc.).

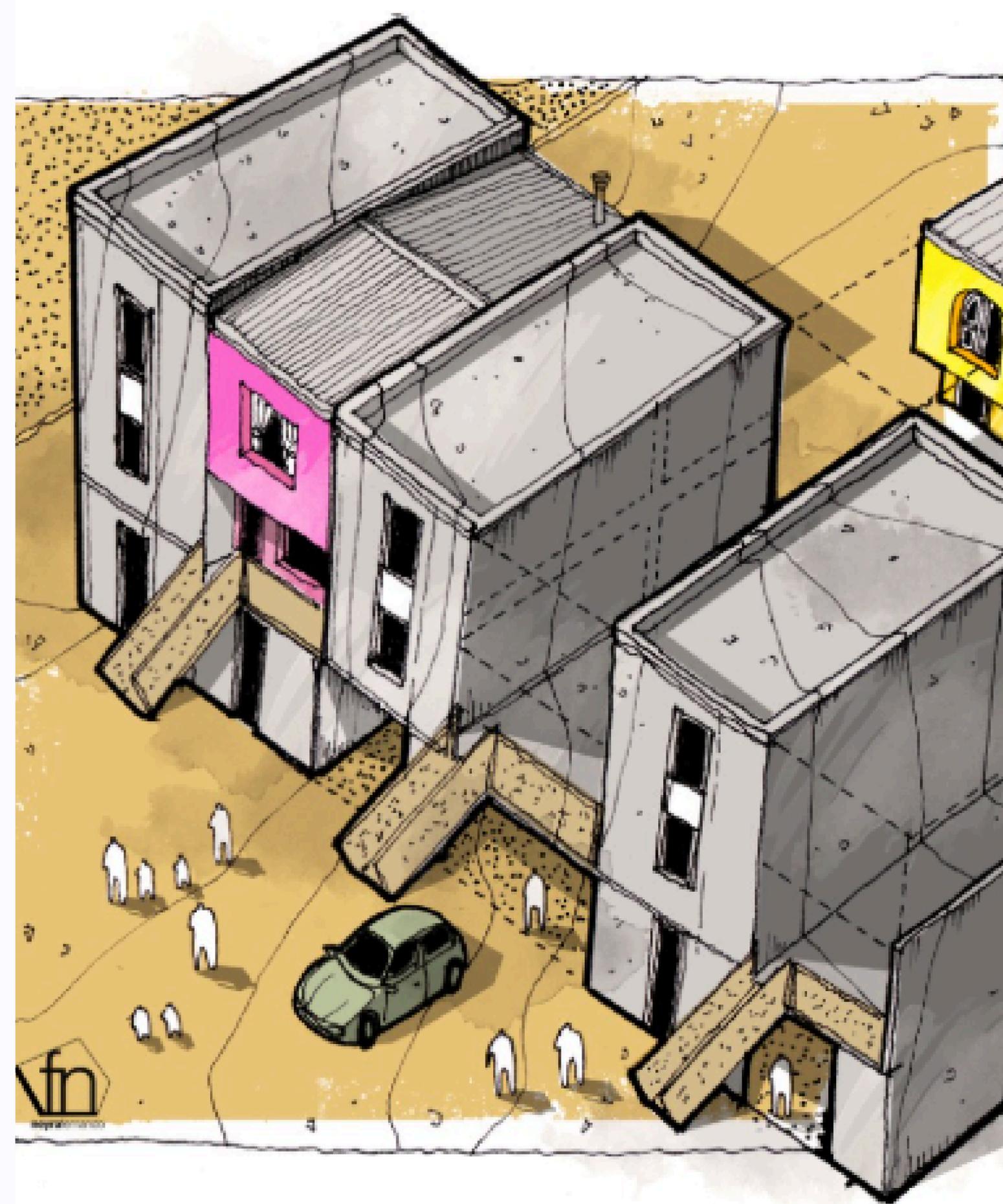
Apoyo Legal y Autonomía Económica:

- Garantizar asistencia legal para facilitar la titularidad de la propiedad, promoviendo su autonomía económica y asegurando el acceso a derechos fundamentales.



Modelo Piloto:

- Desarrollar un piloto integral en Lima Metropolitana como base para su implementación en ciudades estratégicas como Arequipa, Trujillo y Chiclayo.
- Focalización: 1) Viviendas con potencial para ampliaciones, mejoras estructurales o densificación en altura. 2) Priorizar zonas urbanas consolidadas con acceso a servicios públicos, infraestructura vial y espacios públicos.
- Establecer una articulación efectiva entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Ministerio de Vivienda, asegurando una planificación urbana integral que fomente sostenibilidad, equidad y soluciones a largo plazo.



Ideas Finales



Repensar el acceso a la vivienda:

- Es urgente abrir **un debate** para transformar esta concepción y reconocer **la vivienda como un derecho fundamental**, necesario para garantizar la seguridad y dignidad de las personas.

Trabajar de manera integral para un cambio estructural:

- Las recomendaciones propuestas no serán suficientes si no se acompañan de un compromiso real para **mejorar la infraestructura urbana** mediante la coordinación entre instituciones nacionales y locales, como el MVCS, INDECI, Ministerio del Ambiente, y las municipalidades.
- También es necesario **abordar las desigualdades de género**, trabajando con el Ministerio de Educación, Trabajo y Desarrollo Social para implementar programas que reduzcan **las brechas en educación, empleo y acceso a recursos**.
- Solo a través de **un enfoque integral e inclusivo** será posible garantizar un impacto sostenido y transformador.

Escala Local y Proyecto Piloto:

- **La escala local** es ideal para confirmar **la factibilidad de las políticas nacionales** de vivienda mediante programas municipales y proyectos piloto.