

Planificar para transformar: una herramienta para priorizar y adoptar soluciones sostenibles en la construcción progresiva

PERÚ

Centro Terwilliger de innovación en vivienda – Perú

Rosario Reaño - Samantha Castañeda

Dinámicas de construcción progresiva de la vivienda en el territorio

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

En ciudades como Lima, gran parte de la vivienda se construye de manera progresiva, adaptándose a los recursos y necesidades de cada familia.

Caso Lima (zonas periurbanas como Lima Sur)

- crecimiento urbano a partir de ocupación progresiva
- viviendas que se construyen por etapas, según ingresos
- procesos sin planificación ni asistencia técnica constante



Las familias construyen sus viviendas de manera progresiva porque:

- sus ingresos son variables y limitados
- priorizan necesidades inmediatas (seguridad, espacio, servicios)
- no cuentan con acompañamiento técnico constante



Principales dificultades que enfrentan:

- no saber qué hacer primero
- invertir en soluciones que luego deben cambiarse
- tomar decisiones sin información clara
- enfrentar costos adicionales con el tiempo

Context

o

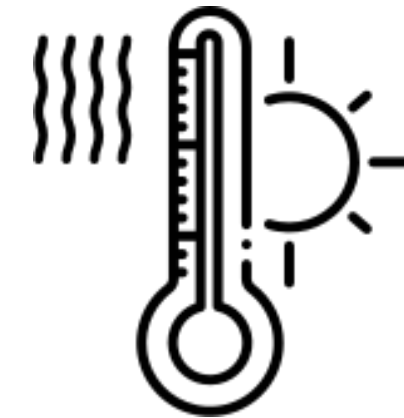
Deficit habitacional estructural

- 45% de hogares no cuenta con vivienda adecuada
- El déficit es principalmente cualitativo
- Problemas de:
 - calidad constructiva
 - habitabilidad

- acceso a servicios

Modelo predominante: vivienda progresiva

- +70% de viviendas se construyen progresivamente
- Desarrollo por etapas según ingresos
- Sin planificación ni asistencia técnica



Resultado actual

- viviendas con bajo confort térmico
- mala ventilación e iluminación
- mayor exposición a riesgos (salud y seguridad)
- decisiones que incrementan costos en el tiempo



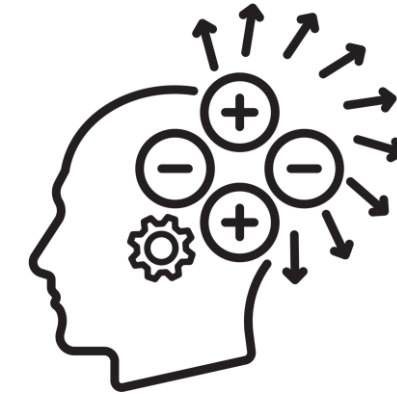
El problema no es solo construir viviendas, sino cómo se construyen y se deciden en el tiempo

Problema: decisiones sin planificación en la construcción progresiva

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

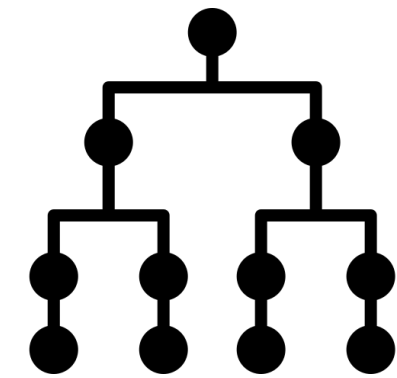
¿Cómo se toman hoy las decisiones?

- Se construye por etapas según disponibilidad económica
- No existe una planificación integral
- Las decisiones se toman de forma reactiva, fragmentada, sin visión a largo plazo



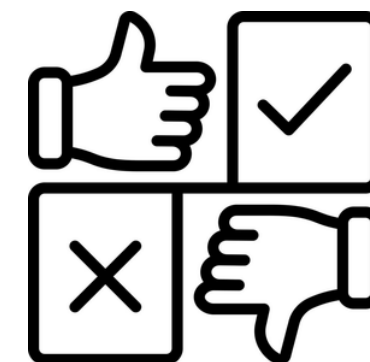
¿Qué implica esto en la práctica?

- soluciones implementadas fuera de momento
- intervenciones que luego deben corregirse
- dificultad para incorporar estrategias pasivas
- decisiones que condicionan etapas futuras



Consecuencias

- sobrecostos acumulados en el tiempo
- bajo desempeño ambiental de la vivienda
- pérdida de oportunidades de mejora
- viviendas menos seguras y confortables



¿En qué momento intervenir en la construcción progresiva de la vivienda?

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

Vivienda tipo A



Material noble 2 o + pisos terminados, con ausencia evidente de acabados exteriores y muy probablemente interiores

Vivienda tipo B



De material noble, generalmente de un piso con proyección a construir uno más pisos adicionales y ausencia evidente de acabados exteriores e interiores

Vivienda tipo C



De madera "Machiembrado" y techos de calamina establecidos sobre losa de concreto o en zona plana

Vivienda tipo D



De material rústico: madera, estera, plástico y/o cartón, establecida sobre terreno en zona plana o con pendiente



Momento crítico de decisión

Intervenir a tiempo permite mejorar la vivienda sin aumentar innecesariamente los costos



El reto propuesto

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026



Un plan de inversión progresiva que oriente a las familias en la toma de decisiones e integre criterios de sostenibilidad



No buscamos

- Soluciones ideales sin considerar recursos reales
- Propuestas que dependan de inversión inmediata alta
- Estrategias que ignoren cómo las familias construyen (por etapas)



Si buscamos

- Propuestas que respondan a la lógica real de inversión familiar
- Una secuencia de decisiones ajustada a recursos limitados
- Priorización de intervenciones según:
 - impacto
 - costo
 - momento

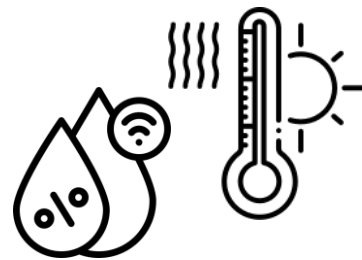
**La vivienda progresiva siempre implica inversión,
pero esta ocurre de forma gradual y condicionada por los recursos disponibles**



¿Qué entendemos por sostenibilidad en este reto?

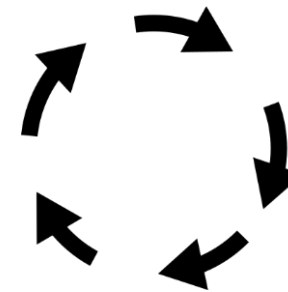


La sostenibilidad en la construcción progresiva de la vivienda no se limita a soluciones tecnológicas, sino a decisiones oportunas en el tiempo.



Condiciones ambientales

- ventilación natural
- iluminación
- confort térmico



Uso eficiente de recursos

- materiales adecuados
- reducción de retrabajos
- optimización de inversión



Calidad de vida

- salud
- seguridad
- habitabilidad

**Muchas soluciones sostenibles fallan
no por su diseño, sino por implementarse en el momento incorrecto**



Primer momento: estructurar la lógica del plan

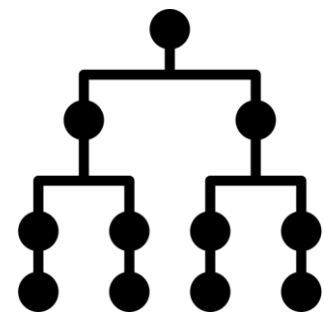
CLESAL 2
19 al 25 abril 2026



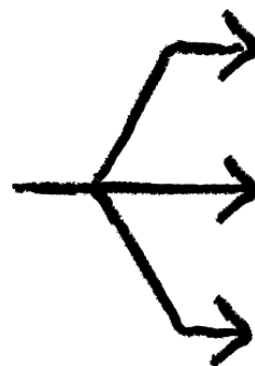
La propuesta debe lograr:

- **Comprender el problema en contexto** (condiciones reales de la vivienda progresiva)
- **Identificar momentos clave de intervención** (cuándo conviene actuar dentro del proceso)
- **Definir criterios de priorización** (qué decisiones tienen mayor impacto según costo, urgencia y sostenibilidad)
- **Plantear una secuencia básica en el tiempo** (orden lógico de intervenciones, no listado aislado)

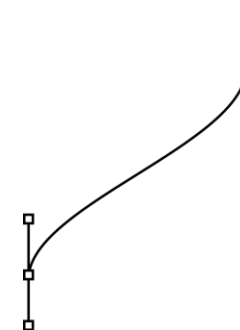
Puede presentarse como:



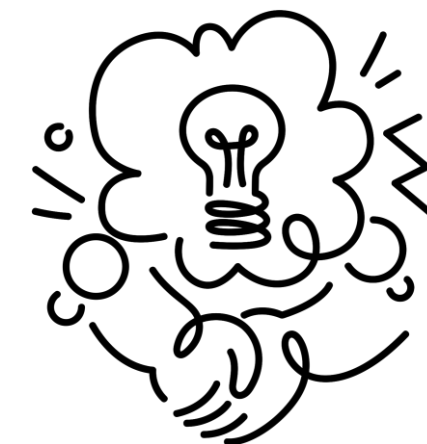
Esquema



Flujo de decisiones



Línea de tiempo



Otros

Segundo momento: aplicar y validar el plan

➤ De una lógica → a una propuesta aplicable



La propuesta debe:

- **Ser comprensible para usuarios no técnicos** (familias, técnicos locales, actores comunitarios)
- **Poder aplicarse en una vivienda real** (sin requerir condiciones complejas o recursos inaccesibles)
- **Orientar decisiones de manera clara** (qué hacer, cuándo y por qué)
- **Integrar sostenibilidad en la práctica** (no solo como concepto, sino en decisiones concretas)

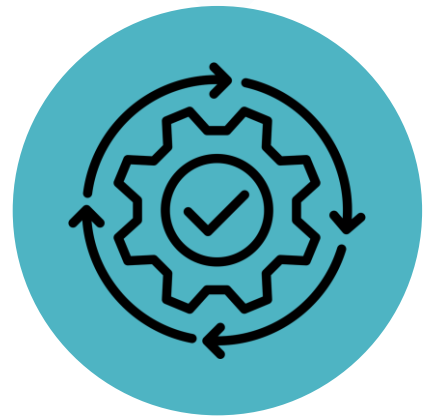


Debe evidenciar:

- Cómo se usaría en un caso o situación real
- Su capacidad de adaptación a distintos contextos
- Su potencial de replicabilidad

¿Cómo puede este reto mejorar la construcción progresiva de la vivienda?

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026



En el proceso

- orienta decisiones en cada etapa de la vivienda
- permite usar mejor recursos limitados
- facilita integrar sostenibilidad desde el momento adecuado
- reduce errores y retrabajos



En las familias

- mayor claridad sobre qué hacer y cuándo
- menor riesgo de invertir mal sus recursos
- viviendas más seguras y confortables
- mejoras progresivas con mayor impacto

**La sostenibilidad no depende de gastar más,
sino de decidir mejor a lo largo del proceso**