



Swisscontact Empresarial
Confederación Suiza
Confederación Suiza
Asociación de Inicia
Cooperación Internacional - COOPER
MID Regional Lima



CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

MNA

**MARCO NORMATIVO,
CERTIFICACIONES
E INCENTIVOS**

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

Regenerar, no expandir:

La sostenibilidad está en el tejido existente

.....

Elizabeth Añaños Vega

Directora Ejecutiva SITE

Financia:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza

Cooperación Internacional - COSUDE
Hub Regional Lima

Auspicia:



Organiza:



PUCP



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Cali

SITe



Quando la vivienda se convirtió en la primera trinchera

2021: La vivienda como primera línea de defensa

¿Qué significa quedarse en casa cuando las condiciones de vivienda son precarias?

• Movilidad urbana

En Lima, el **60%** de las personas pierde hasta 2 horas diarias en transporte, reduciendo el tiempo disponible para la vida familiar.

• Acceso desigual al agua

74% de la población no tiene acceso continuo y seguro a agua potable

25 millones de personas carecen de agua de calidad.

• Déficit habitacional en el Perú

1,509,000 viviendas

- 455,000 déficit cuantitativo
- 1,054,000 déficit cualitativo

Costo del agua

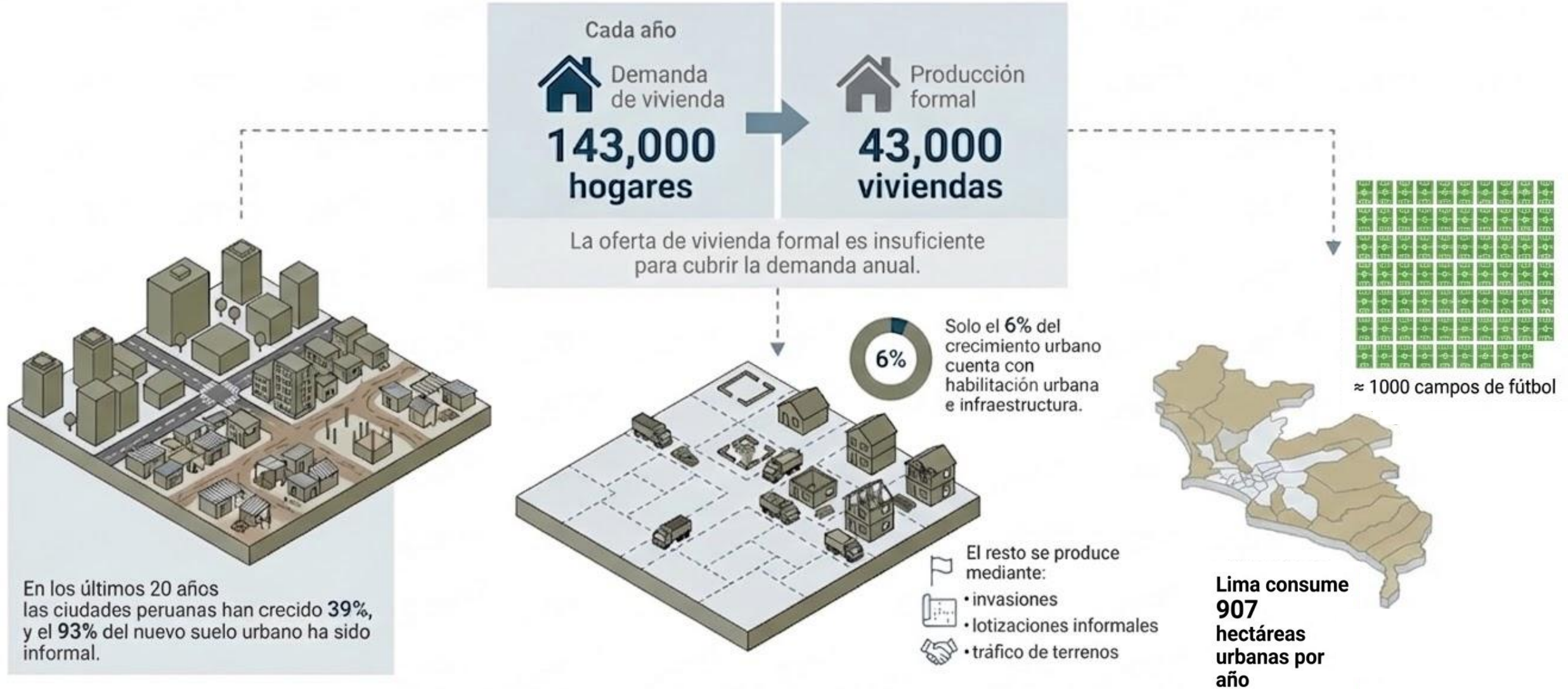
Los hogares sin conexión pagan hasta **6 veces más** por agua que los hogares conectados.

Fuente: SUNASS

La pandemia hizo visible una verdad incómoda: la desigualdad urbana se vive dentro de la vivienda.

El contexto peruano: desborde del crecimiento urbano informal

El problema no empezó con la pandemia



La informalidad se convirtió en el principal mecanismo de acceso a vivienda.



93%

En los últimos 20 años, las ciudades peruanas se han expandido en un 39% (de las cuales el 93% ha sido informal), ampliando las brechas de desigualdad urbana y vulnerabilidad social

12.9%

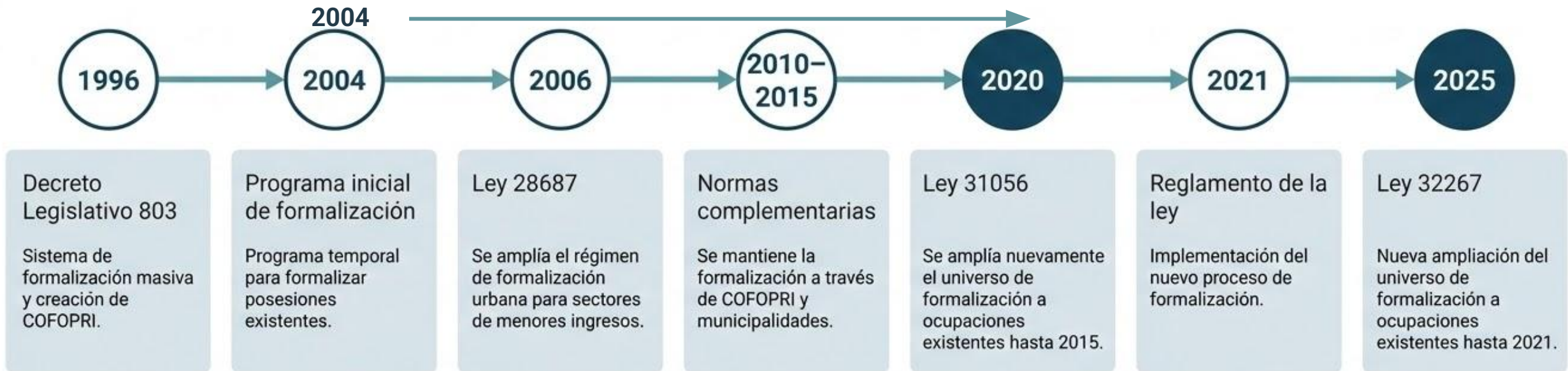
Municipios cuentan con un Plan de Desarrollo Urbano

9.5%

Proyectos de inversión Urbanos vinculados a Planes de Desarrollo Urbano.

La pandemia coincidió con una fuerte inestabilidad política

Creciente mercado ilegal del suelo con poder político



Ocupación informal



Ampliación normativa



Formalización



Nuevas ocupaciones



Expansión del mercado informal de suelo

A diferencia de las ocupaciones históricas organizadas en Lima, la lógica pasó de la necesidad colectiva al negocio ilegal del suelo.

El consumo de recursos es insostenible

Y hace que las brechas de servicios se incrementen exponencialmente



Conexión con el caso peruano

Las áreas centrales de Lima tienen alto potencial para reconversión urbana orientada al transporte (DOT).

- mayor acceso a empleo
- uso eficiente de infraestructura
- reducción del consumo de suelo urbano

Caso de estudio: Santiago de Chile

La identificación de altos costos de expansión urbana llevó a implementar un programa de rehabilitación urbana para regenerar zonas centrales.

500 conjuntos rehabilitados
7,500 viviendas reconstruidas

Más del 50%

Las ciudades peruanas presentan altas tasas de consumo de suelo, superando el promedio de América Latina



La precariedad de la vivienda es también vulnerabilidad climática

Mientras el país enfrentaba la pandemia, otro fenómeno natural se repetía ... como hoy



**La expansión urbana informal no solo es un problema de vivienda:
es un problema de riesgo climático, gestión territorial y sostenibilidad urbana.**



1,747 viviendas fueron afectadas por inundaciones en febrero de 2021 en Madre de Dios. Durante la pandemia, los centros poblados de esta región se vieron impactados debido a que muchas de las áreas ocupadas se encontraban en zonas de riesgo no mitigable.



Intentar cambiar el "sistema"

En medio de una crisis institucional y sanitaria ... surgió una oportunidad

Un gobierno de transición abrió un espacio para discutir lo que durante años había sido postergado



Reconocer tres realidades

- La informalidad no puede seguir siendo el principal mecanismo de acceso a vivienda
- El acceso al suelo sin servicios no genera activos para las familias
- El mercado por sí solo no resolverá el déficit habitacional
- El sistema de subsidios existente era insuficiente

De la crisis a la reforma del sistema urbano



Reforma de los instrumentos del sistema urbano

De la crisis a la reforma del sistema urbano

¿La vivienda es solo un bien de mercado o es un derecho?
¿Cómo construir un sistema de vivienda que funcione en un país donde la informalidad es la regla?



Gestión del suelo

- planificación urbana efectiva
- captura de valor del suelo
- mayor capacidad pública para gestionar el territorio



Reforma de acceso a la vivienda

- fortalecer la fórmula Ahorro + Bono + Crédito
- ampliar instrumentos financieros
- incorporar alquiler y mejoramiento progresivo



Habitabilidad urbana

- espacios públicos
- servicios urbanos

Ese momento permitió impulsar debates estructurales sobre la ciudad y la vivienda:



Política Nacional de Vivienda y Urbanismo + Ley de Desarrollo Urbano Sostenible



Session of the Congress of the Republic: In 2021, the urban development law was approved with a majority

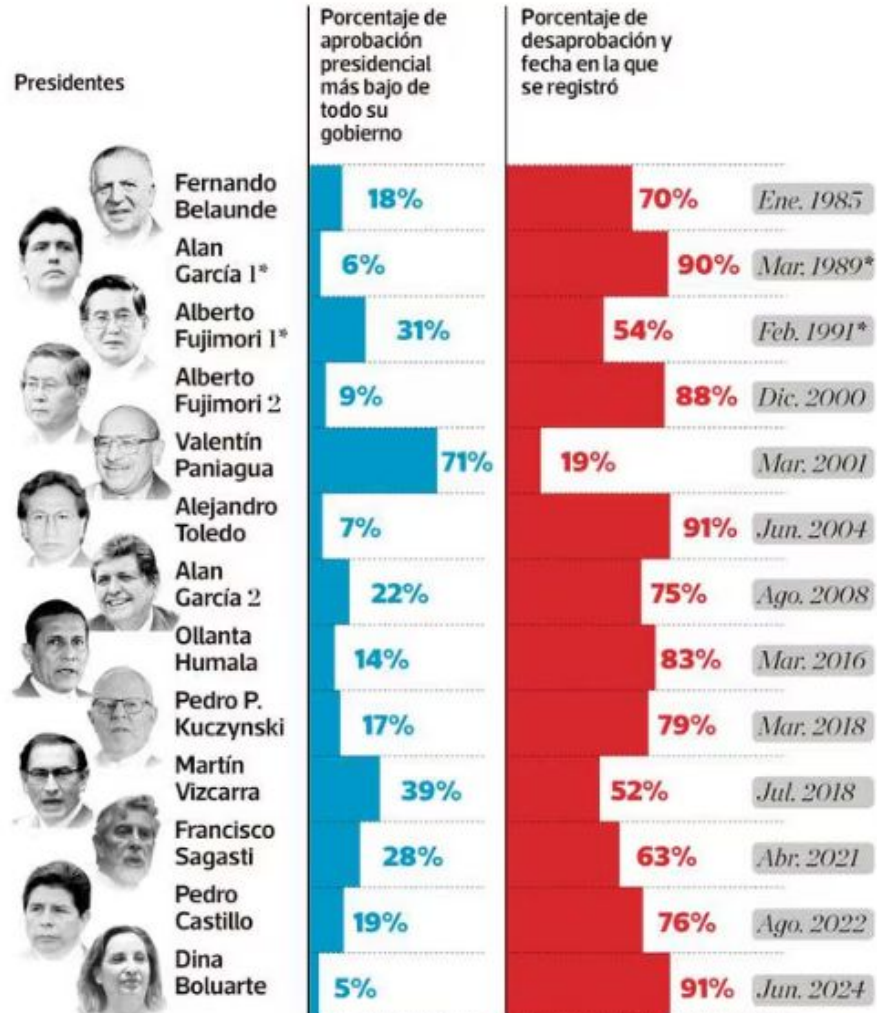


Session of the Congress of the Republic: In 2021, the urban development law was approved with a majority

Reformas en medio de una crisis institucional

Tras la aprobación de los instrumentos, el escenario político cambió rápidamente...

Contexto Político



Se produjo:

- cambio de gobierno
- reconfiguración institucional
- polarización política
- crisis de confianza
- instituciones debilitadas


La pregunta incómoda

¿Basta con aprobar reformas por ley?

- las instituciones son frágiles
- el sistema está capturado por intereses
- la confianza pública se rompe

¿Las reformas deben detenerse... o deben fortalecerse?

Las reformas urbanas no dependen solo de las leyes; dependen de la fortaleza institucional y de la confianza pública para sostenerlas.

An aerial photograph of a vast, densely packed informal settlement. The houses are small and closely packed, with roofs in various colors like blue, orange, and grey. The settlement extends from a green hillside on the left towards a sandy beach and the ocean on the right. In the background, a range of mountains is visible under a clear blue sky. A white text box is overlaid on the middle of the image.

La vivienda no es solo un problema de diseño; es una intersección entre clima, economía, tecnología, territorio, gobernanza y planes...

Gentrificación climática



Gentrificación algorítmica

urbanData Insights



% detached house sold

(el Viso, Madrid; detached house > 200m2; 6M)



18 Weeks on Market

(Almargo, Madrid, apartament < 80 m2, 3M)



m2 Price sold (Houses)

(Goya, Madrid, apartament < 80 m2, 3M)



Anual Growth Sold

(Arguelles, Madrid, Viv< 80 m2, 6M)



m2 Price Rent (Retail)

(Moncloa, Madrid, retail < 500 m2, 3M)



Anual New Opens (Retail)

(Justicia, Madrid, Retail < 500 m2, 12M)

Economías ilegales en crecimiento



Minería Ilegal en Madre de Dios (Ojo Publico, 2025)



amplificar los límites de la arquitectura.. con arquitectura



¿por dónde empezar?

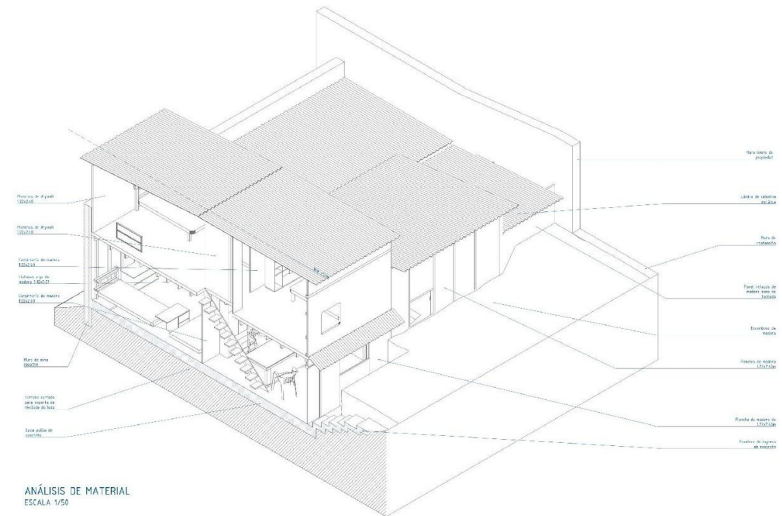
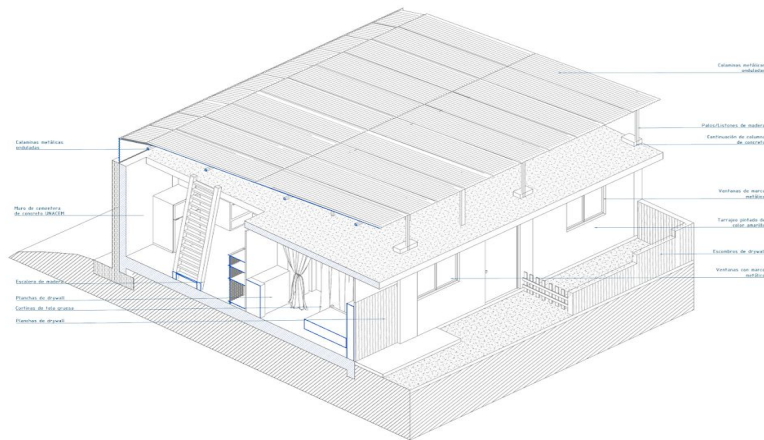
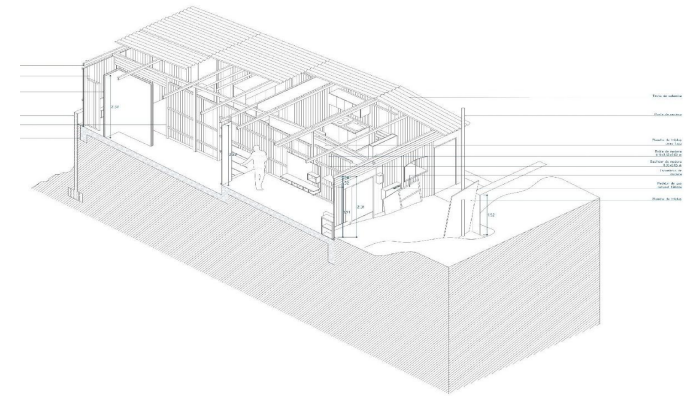
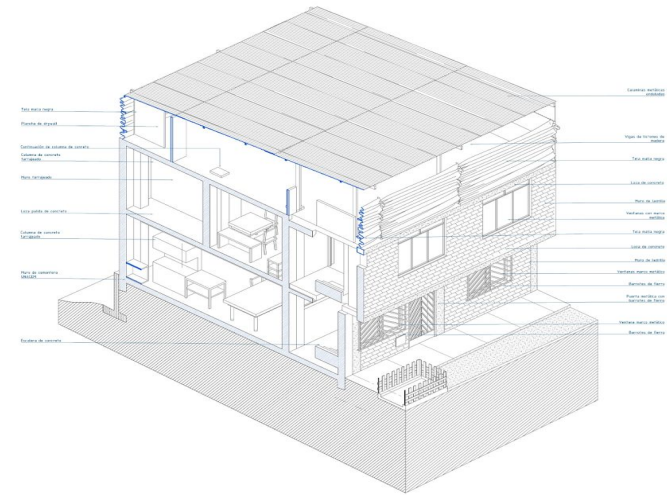
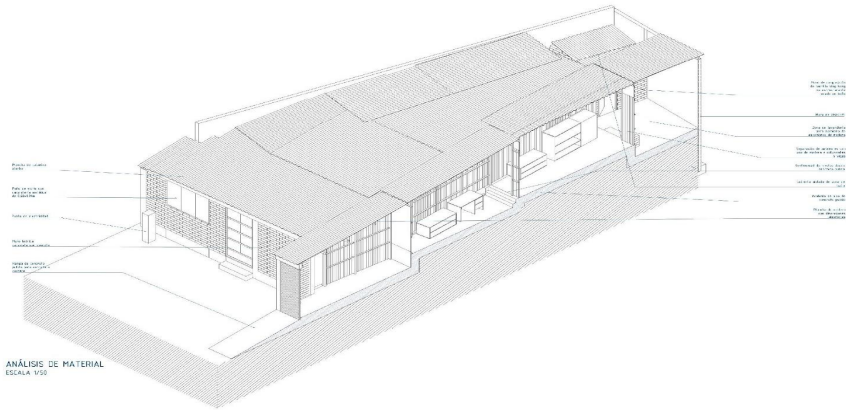
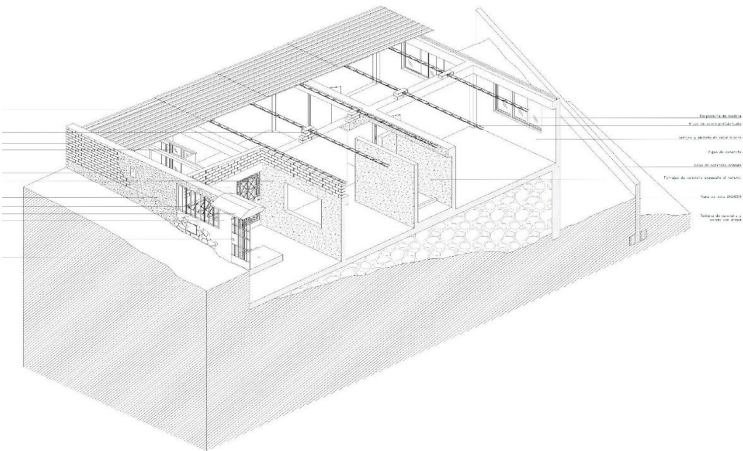
1 No hay nada más sostenible que: renovación urbana y mejoramiento de vivienda

En contextos donde gran parte del parque habitacional está consolidado (aunque muchas veces en condiciones precarias) las estrategias más efectivas pasan por **la renovación urbana y el mejoramiento progresivo de vivienda**, incorporando mejoras de habitabilidad, infraestructura y eficiencia energética. Esto es especialmente relevante en América Latina, donde **más del 50% de las viviendas son autoconstruidas o forman parte de tejidos urbanos degradados**, lo que convierte la intervención sobre la ciudad existente en una oportunidad clave para **reducir emisiones y presiones de expansión urbana**.



Catálogo de intervenciones en vivienda informal

Levantamiento y clasificación de viviendas en Villa María del Triunfo



2 La intermediación como infraestructura institucional para impulsar la vivienda digna

Los **Business Improvement Districts (BIDs)**, las **Community Development Corporations (CDCs)** y los **laboratorios académicos**, como el **SMALL Center de Tulane**, ejemplifican estructuras que actúan como puentes entre las comunidades, los gobiernos y el sector privado.

Estas entidades no sólo movilizan recursos (mediante financiamiento mixto, patrocinios y asignaciones fiscales), sino que también **legitiman procesos desde abajo hacia arriba (bottom-up)** y permiten **formas de gobernanza compartida**.

En América Latina, donde la presencia del Estado suele ser fragmentada, estos espacios pueden ser **claves para impulsar mejoras urbanas, coordinar inversiones y sostener procesos de transformación urbana de largo plazo**.



Las caravanas de:



RADIO COLUMNA



**OLLAS COMUNES
EN RESISTENCIA**



LA DEFENSA DEL BASTARDO



3 Diversificar la oferta formal de vivienda para competir con la informalidad y ordenar el uso del suelo

Expandir las alternativas de acceso a vivienda —crédito accesible, vivienda en alquiler, co-housing y asistencia técnica para el mejoramiento progresivo— para que la oferta formal pueda responder a las diversas realidades de los hogares y reducir la dependencia del mercado informal.

El crédito hipotecario no llega a sectores de menores ingresos

Solo 8,2% de los créditos fueron otorgados a hogares con ingresos ≤ 2 SMV, mientras que el 58% correspondió a hogares con ingresos superiores a 4 SMV.

8,2%

de los créditos hipotecarios se otorgan a hogares con ingresos ≤ 2 SMV. Esto muestra una fuerte exclusión del financiamiento formal.

Brecha de acceso al crédito

Los hogares con ingresos bajos enfrentan barreras para acceder al financiamiento hipotecario formal.

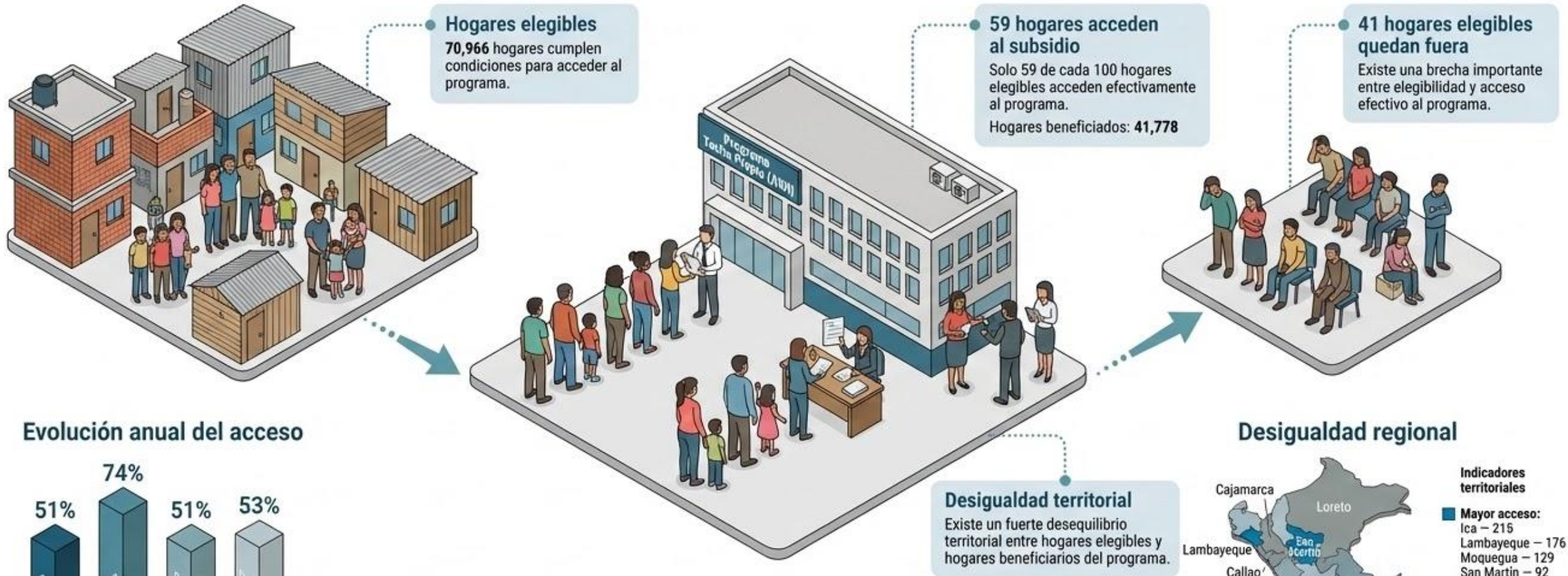
58%

de los créditos se concentran en hogares con ingresos mayores a 4 SMV. Esto evidencia una concentración del financiamiento en los segmentos de mayores ingresos.

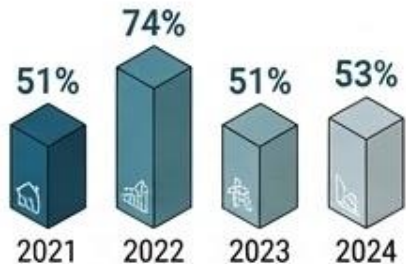


El sistema de financiamiento hipotecario actual no responde a la estructura real de ingresos de los hogares, lo que limita el acceso a vivienda formal y refuerza la expansión de la informalidad urbana.

Solo 59 de cada 100 hogares elegibles accedieron efectivamente al programa Techo Propio en modalidad AVN entre 2021 y 2024



Evolución anual del acceso



El acceso efectivo al programa presenta variaciones importantes entre años.

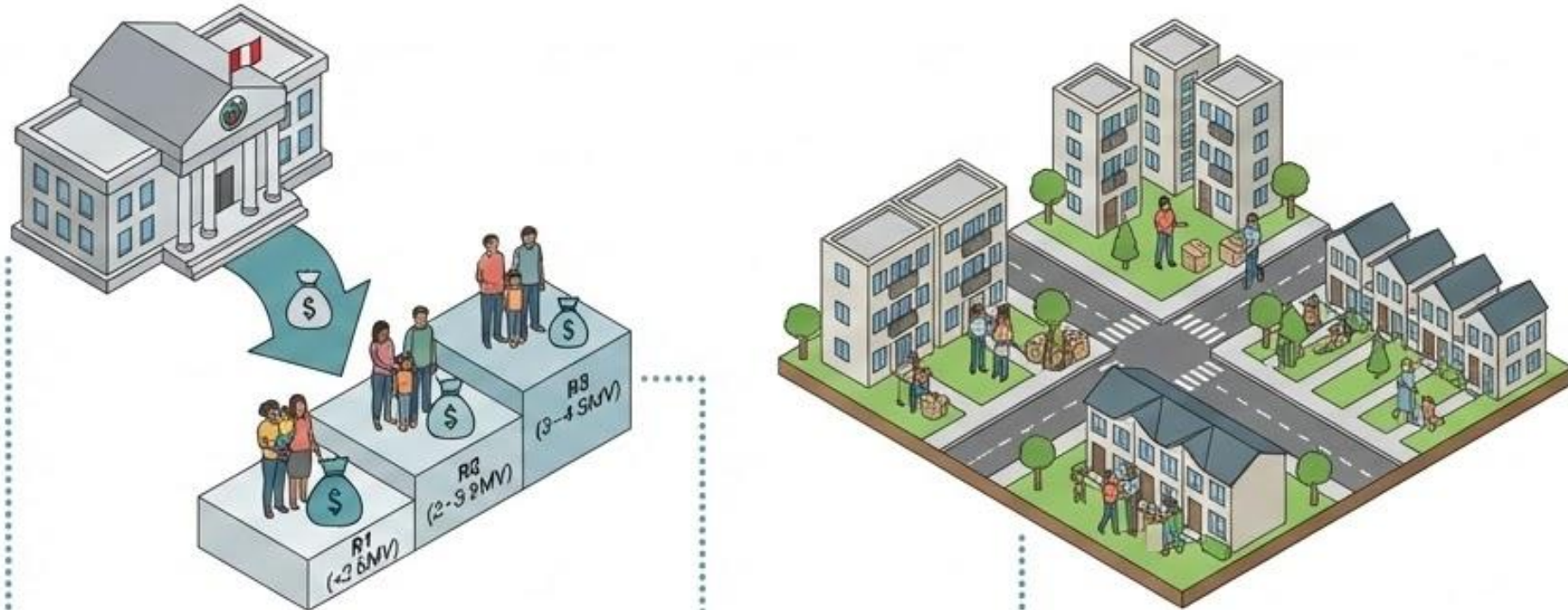
Cerrar la brecha entre hogares elegibles y acceso efectivo es clave para ampliar el impacto del subsidio habitacional y mejorar la equidad territorial del programa.

Desigualdad regional



Optimización del subsidio directo para generar viviendas de calidad

Las restricciones actuales de tope de monto y tipología hacen precario el acceso a la vivienda



Subsidio como cierre de brecha

El bono deja de ser una transferencia fija y se calcula como el monto necesario para cerrar la brecha entre ahorro, crédito y valor de la vivienda.

Tope de vivienda social

Valor máximo: 38 UIT
(S/ 209,000).
Indexado para mantener la asequibilidad.

Subsidio progresivo

R1 (<2 SMV): 9.5 UIT
R2 (2-3 SMV): 8.5 UIT
R3 (3-4 SMV): 7.8 UIT

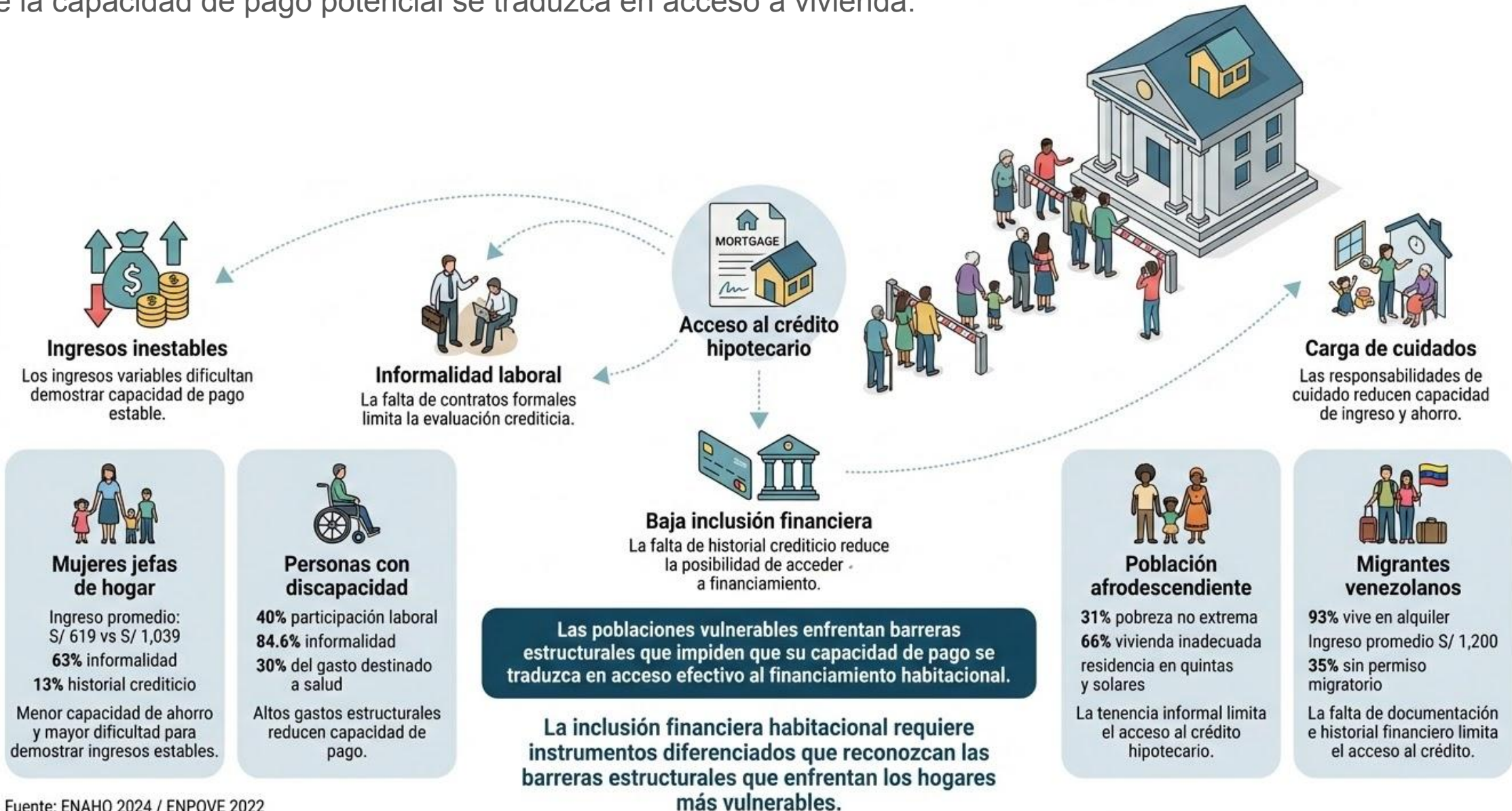
Más apoyo a los hogares con menores ingresos.

4 Compensar el desequilibrio de acceso a la vivienda para sectores vulnerables con concepto de interseccionalidad

Reconociendo y atendiendo las múltiples barreras que enfrentan simultáneamente —como género, discapacidad, origen étnico, condición migratoria o nivel de ingresos— mediante políticas que integren cuidado, apoyo social y acompañamiento institucional para garantizar trayectorias habitacionales seguras y sostenibles.

Barreras y desequilibrio en el acceso a vivienda en la población vulnerable

Las barreras combinan ingresos inestables, informalidad, falta de historial financiero y carga de cuidados, lo que impide que la capacidad de pago potencial se traduzca en acceso a vivienda.



Buenas prácticas de diversidad

INFONAVIT : Mecanismo de bonificación para mujeres

País: México

Año: 2023

Organización: INFONAVIT - del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores



El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ha implementado un mecanismo especial para facilitar el acceso a créditos para mujeres, reconociendo los desafíos que enfrentan debido a las diferencias estructurales en el mercado laboral, brechas salariales, interrupciones por labores de cuidado y mayor recurrencia de empleos informales.

- Las mujeres que solicitan créditos son, en promedio, mayores que los hombres.
- Al inicio del pago del crédito, las mujeres tienen una mayor probabilidad de incumplimiento. Sin embargo, después de 4 años, esta probabilidad disminuye.

Medidas:

- + Bonificación en la precalificación con perspectiva de género
- + Ampliación de edad máxima para solicitar créditos
- + Simplificación según comportamiento de compra
- + Nuevos mecanismos asociativos: “Unamos Crédito”

Buenas prácticas de diversidad

Diversity: Vivienda en alquiler asequible en Sudáfrica

País: Sudáfrica

Año: 2022

Organización: Diversity -Compañía de vivienda en Sudáfrica de vivienda asequible bien ubicada

Southern Africa

South Africa's Diversity Gets Funds For Housing Projects

Investment will fund the construction of 2,500 apartments.



Diversity es una empresa que se dedica a la construcción y desarrollo inmobiliario, tiene por objetivo crear viviendas asequibles e inclusivas para familias de bajos y medianos ingresos, proporcionando opciones habitacionales seguras y accesibles en ubicaciones estratégicas cerca de servicios y oportunidades económicas.

Los proyectos de Diversity se enfocan en la regeneración urbana y la revitalización de áreas metropolitanas, transformando espacios desaprovechados en comunidades vibrantes y diversificadas. Estos vecindarios ofrecen una combinación de apartamentos residenciales, espacios comerciales y servicios públicos para satisfacer las necesidades de los residentes y promover la vida comunitaria.

5 Adaptabilidad de viviendas ante el cambio climático, implementación de programas de reasentamiento y mitigación de riesgos

Frente al aumento de eventos climáticos extremos y a la creciente exposición de los asentamientos humanos a inundaciones, incendios, deslizamientos, sequías o olas de calor, la política de vivienda debe incorporar criterios de **resiliencia y adaptación**. Esto implica promover el diseño y mejoramiento de viviendas capaces de responder a nuevas condiciones climáticas —a través de soluciones constructivas adecuadas, eficiencia energética, gestión del agua y materiales resilientes— así como implementar programas de reasentamiento planificado para hogares ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.



¡Prevención financiera! ⚠️

Ten un fondo de emergencia y planifica tus gastos ante lluvias o inundaciones.

Preparados estamos más seguros +



Protege tu negocio ante las fuertes lluvias

Preparados estamos más seguros

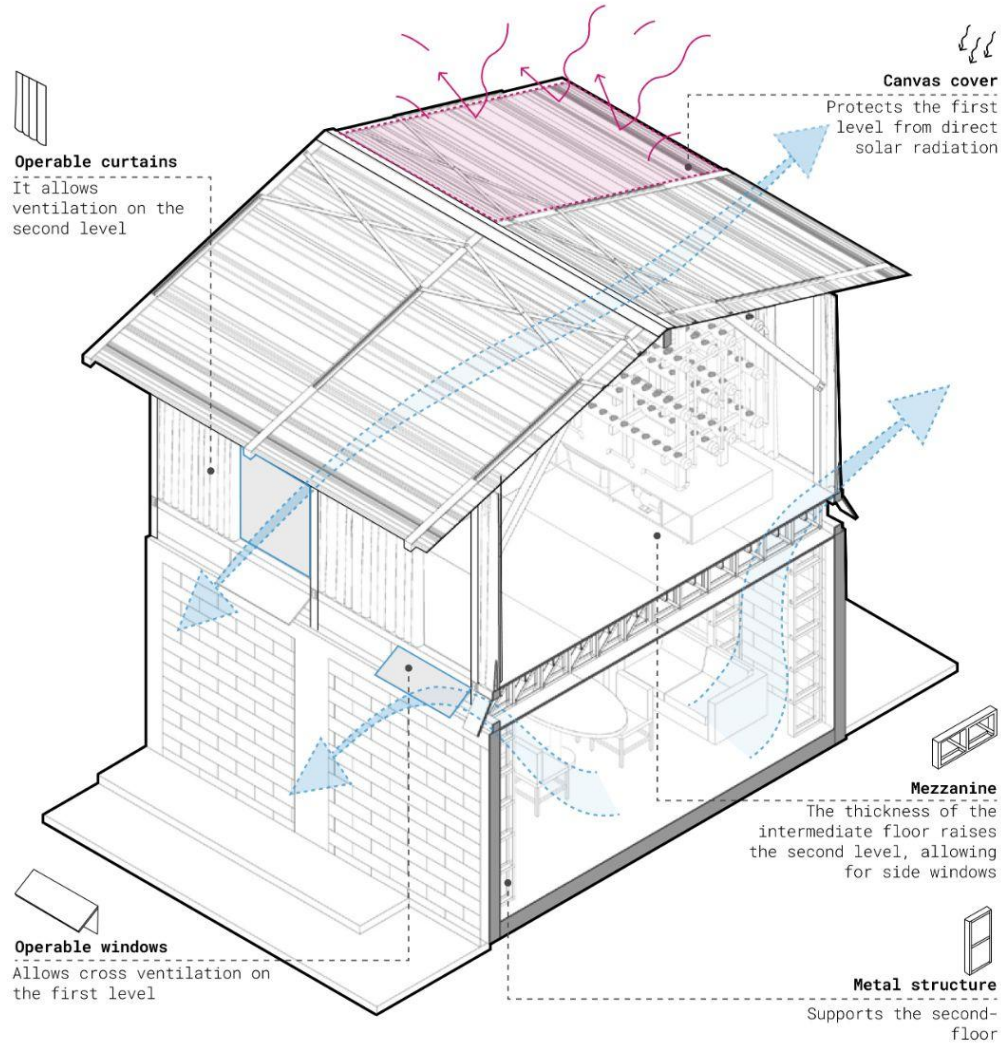


LET'S REPROGRAM ROOFS!

HOUSING ROOFS AS CLIMATE INFRASTRUCTURE OF CARE

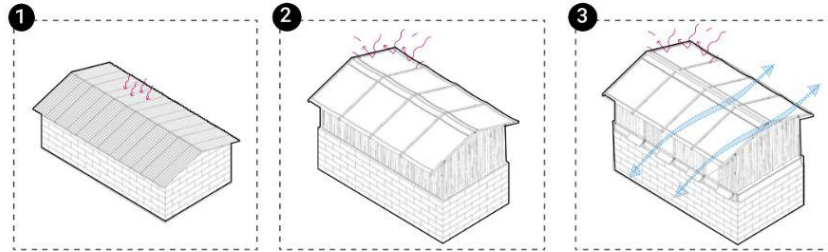
Materiality & Performance

Heat-related performance



DEVELOPMENT

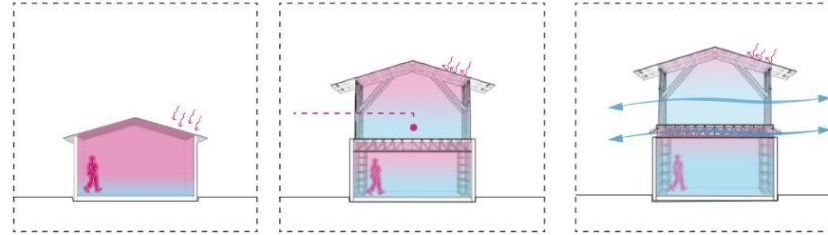
Proposal development stages



Phase 1
One-floor construction with a corrugated metal roof

Phase 2
Two-floor construction with a canvas cover

Phase 3
Operable canvas cover + operable windows at the mezzanine level



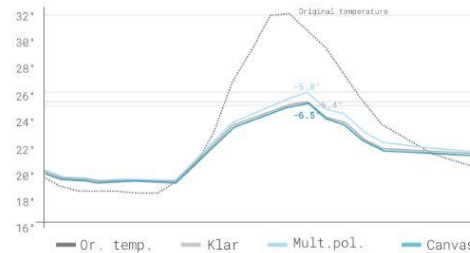
Phase 1
High temperatures

Phase 2
The temperature is reduced with a second level and a canvas cover

Phase 3
Cross ventilation further reduces the indoor temperature

ROOF OPTIONS ANALYSIS

Interior temperature + price analysis



Indoor temperature

Multiwall polycarbonate S/ 108.00/3m2	
Klar S/ 75.00/3m2	
Canvas S/ 10.5/3m2	

Roof options

LET'S REPROGRAM ROOFS!

HOUSING ROOFS AS CLIMATE INFRASTRUCTURE OF CARE

Cooling and food security in action!



January 2027 | The Beginning

In January 2027, the Let's Reprogram Roofs project begins in the Los Azules neighborhood of Metropolitan Lima. Through a community-led process, a first group of women builders—already active in the area—receives training using an open design manual and hands-on workshops. Working in crews for one week, they replace existing metal sheet roofs and assemble the INSTALLATION KIT, building the first PROGRAMMED ROOFS. The system proves fast, clear, and replicable, designed to work with basic tools and local knowledge. What starts as a pilot quickly becomes a collective action, as the same women begin sharing skills and training other neighborhoods across Lima.

March 2027 | Three Months Later

Three months later, the roof has become a living space. The productive garden is growing, cared for daily by the family and their children. The home—also a community reference point—welcomes neighbors and school groups who visit to learn about horticulture, heat reduction, and food production. Short-cycle vegetables and resilient plants are close to harvest. Inside, the house feels noticeably cooler, even during the hottest hours. The roof is no longer just a technical upgrade: it functions as an educational, productive, and social space, turning the home into an active node of care and learning.

January 2028 | One Year Later

One year later, the impact is consolidated. Homes with PROGRAMMED ROOFS maintain lower indoor temperatures throughout summer, reducing heat stress and improving daily life. Families also benefit from ongoing food support. Across the neighborhood, more than 50 households have adopted the system, integrating new vegetables into their diets and supporting local community kitchens. The women builders continue leading the process, adapting, dismantling, and reinstalling the kit as homes grow. The neighborhood shows that reprogramming roofs not only cools houses, but activates care networks, strengthens food security, and builds urban resilience from the ground up.

6 Del diseño de vivienda a la gestión integral del hábitat

La vivienda ya no puede limitarse al diseño arquitectónico. En contextos de informalidad urbana y creciente vulnerabilidad climática, debe convertirse en un **sistema integral que articule dimensiones legales, financieras, ambientales y comunitarias**. Esto implica apoyar a las familias y barrios no solo en cómo construir, sino en **cómo acceder a la vivienda con asequibilidad, financiar mejoras progresivas, adaptarse a riesgos climáticos y fortalecer la organización comunitaria**.

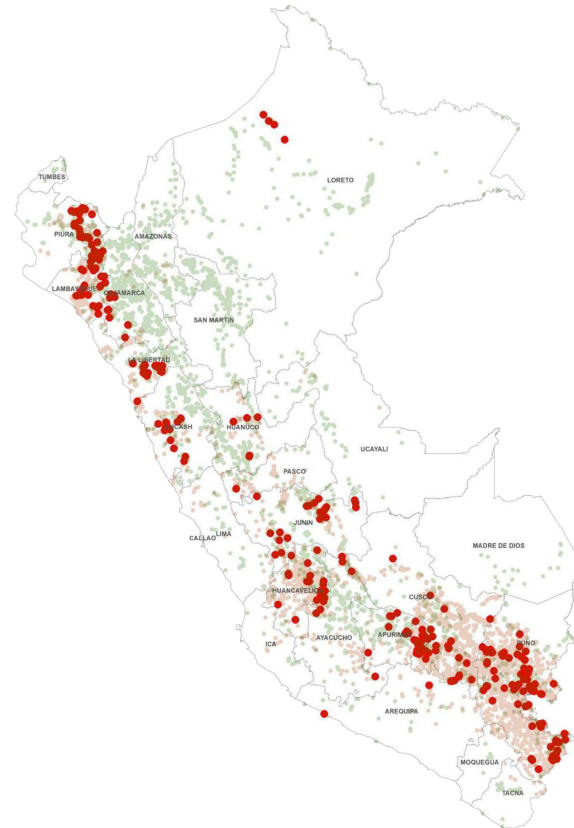
De esta forma, la asistencia técnica deja de ser un servicio puntual de arquitectura y se transforma en **una plataforma interdisciplinaria para hacer viable el derecho a la vivienda y la construcción de barrios más resilientes e inclusivos**.

Intervenciones integrales explorando los diferentes ámbitos de la vivienda

La visión mono funcional de la vivienda separada del hábitat que también se replica en las ciudades, es por eso que se aprobaron lineamientos de intervención articulada que deberán ejecutarse.

4.1%

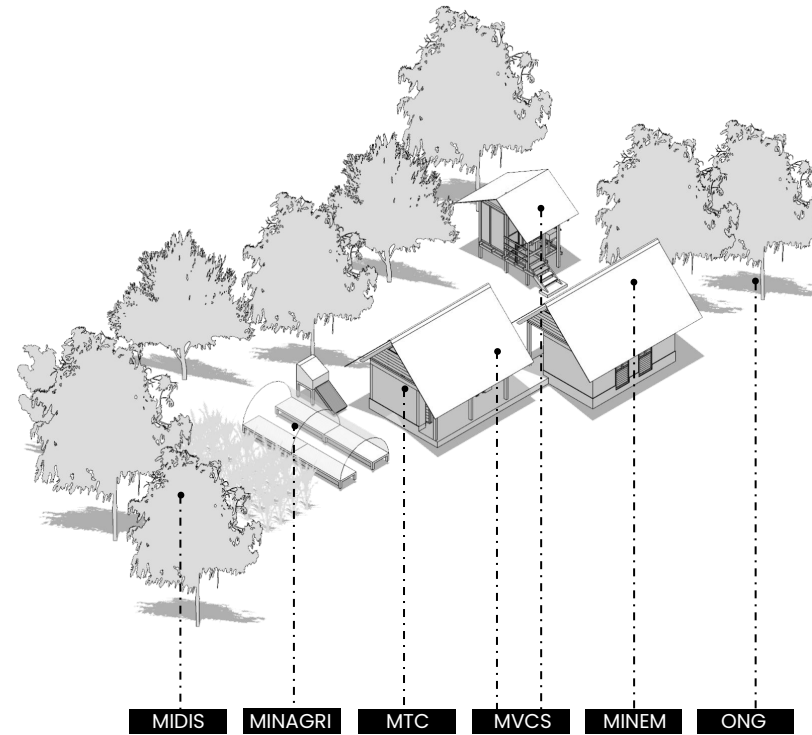
Centros Poblados en coincidencia no planificada por



Leyenda

- Intervenciones PNSR - PNVN
- Intervenciones PNSR - PNVN
- Intervenciones PNSR - PNVN

Elaboración: DOICP Fuente: OGEI



7 Gestión del suelo y planificación urbana, articular una visión de ciudad sostenible con el potencial económico y de desarrollo que posee el suelo.

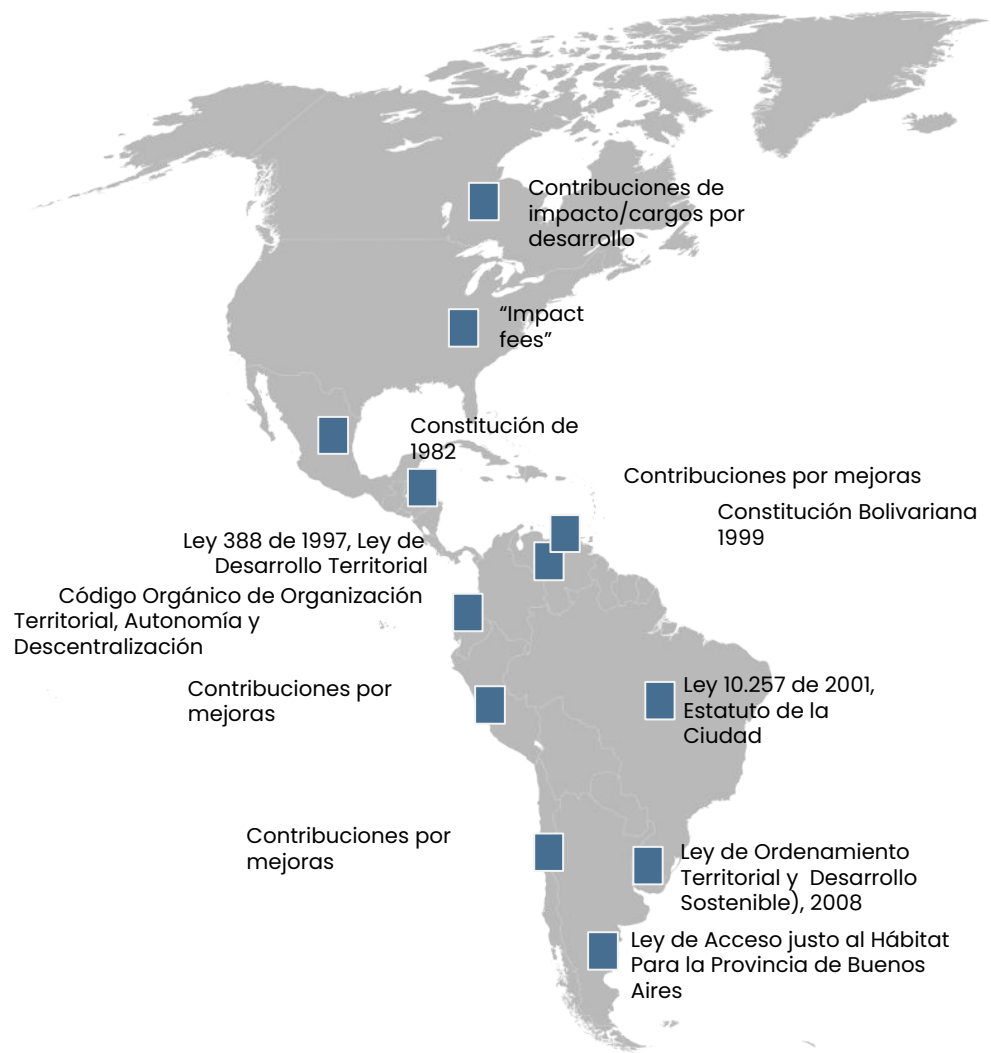
-Más del 50% de las ciudades en el Perú tienen tasas de consumo de tierras por encima que el promedio de América Latina.

-Lima entre el 2009 y el 2018 ha consumido anualmente 907 hectáreas de suelo urbano, esto equivale aproximadamente a 1000 campos de fútbol.

Instrumentos de gestión y financiamiento urbano

Participación en el valor del incremento del suelo

Desde los años 1970, cerca de 25% de las jurisdicciones en los Estados Unidos han establecido tasas de impacto (impact fees) a los promotores, para financiar la provisión de mejoras en la infraestructura sufragados por la comunidad (Lawhon 2003)



Utopías

Postindustriales

un concurso de ideas



ORGANIZA:

RENOBO
ENTIDAD DE RENOVACIÓN
E INNOVACIÓN URBANA
DE BOGOTÁ

APOYA:

 Universidad de
los Andes
Columbiana

ARQDIS FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO

CLESAL 2
19 al 25 abril 2026

Regenerar, no expandir:

La sostenibilidad está en el tejido existente

Elizabeth Añaños Vega

Directora Ejecutiva SITE

Financia:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza

Cooperación Internacional - COSUDE
Hub Regional Lima

Auspicia:



Organiza:



PUCP



Pontificia Universidad
JAVERIANA
Colombia

SITe