

Impacto de la producción progresiva de vivienda en el Perú urbano



Copyright © 2024 Hábitat para la Humanidad Internacional (HÁBITAT)

Av. José Pardo Nro. 434 Piso 16, Miraflores, Lima, Perú.

Sitio web: www.ctivperu.org

Equipo consultor: Silvana Bedoya Alessi (socióloga), Adriana Sanchez Rojas (diseñadora gráfica) y Juan Carlos Rodríguez Armas (economista).

Equipo supervisor y revisor de la edición: Gema Stratico, Rosario Reaño, Paola Resoagli y Norma Rosas de Hábitat para la Humanidad Internacional.

Fotografías: Hábitat para la Humanidad Internacional

Noviembre 2024

El Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda de Hábitat para la Humanidad Internacional agradece, por haber hecho posible este producto de conocimiento, a Hilti Foundation y a Álvaro Espinoza Benza del Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE), por llevar a cabo, por encargo de Hábitat, el Estudio de impacto económico, social y ambiental en el segmento que construye de forma progresiva en el Perú urbano.

La información contenida en este documento puede ser reproducida parcialmente, informando previa y expresamente a Hábitat y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas.

Hábitat adopta en sus textos la terminología clásica del masculino genérico para referirse a hombres y mujeres. Este recurso busca dar uniformidad, fluidez y sencillez para la lectura del documento. No disminuye de modo alguno el compromiso institucional en materia de equidad de género.

Las opiniones, declaraciones, interpretaciones y conclusiones expresadas aquí no representan necesariamente las declaraciones, interpretaciones o conclusiones de Hábitat para la Humanidad Internacional.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Siglas y Acrónimos

- **Hábitat:** Hábitat para la Humanidad Internacional
- **CTIV:** Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda
- **GRADE:** Grupo de Análisis para el Desarrollo
- **NSE:** Nivel Socio Económico
- **PPV:** Producción progresiva de la vivienda
- **RNE:** Reglamento Nacional de Edificaciones
- **ODS:** Objetivos de Desarrollo Sostenible

Autoconstrucción

Proceso de construcción progresiva de vivienda durante un periodo extendido, bajo la dirección de la familia propietaria del terreno. Se ajusta a los recursos y necesidades cambiantes de la familia. Esta práctica, común en el contexto urbano peruano, refleja cómo las familias abordan la creación de sus hogares ante las limitaciones existentes, lo que puede implicar desafíos en términos de eficiencia, calidad y cumplimiento de estándares formales de construcción. No obstante, también destaca la autonomía y adaptabilidad de estas en la búsqueda de soluciones habitacionales en un entorno de recursos limitados.

Producción progresiva de la vivienda (PPV)

Hábitat ha adoptado el término como una evolución conceptual que supera las limitaciones y connotaciones negativas asociadas al término 'autoconstrucción'. Mientras que 'autoconstrucción' se centra en el acto físico de construcción, PPV reconoce un proceso más amplio que incluye la adquisición y regularización del suelo, el acceso progresivo a servicios básicos, la formalización legal de la propiedad y el desarrollo integral del hábitat. Este término enfatiza el rol activo y la capacidad de gestión de las familias, la toma de decisiones informada sobre su vivienda y la planificación a largo plazo del desarrollo habitacional. Además, proporciona un marco más completo para diseñar programas de asistencia técnica, desarrollar productos financieros apropiados, implementar políticas públicas de apoyo y medir impactos.

Informalidad

Como concepto operativo, describe procesos de construcción, ocupación y desarrollo urbano que ocurren fuera de los marcos regulatorios formales y sin profesionales certificados. Incluye construcciones sin títulos claros, incumplimiento de códigos y falta de permisos. Crucialmente, informal no equivale a ilegal; representa una zona gris donde las prácticas no se ajustan completamente a las regulaciones, pero tampoco violan deliberadamente la ley. Es una respuesta pragmática a la falta de opciones asequibles en el sector formal para familias de bajos ingresos. Aunque presenta desafíos de seguridad, calidad y planificación urbana, también refleja la iniciativa y resiliencia de las comunidades para satisfacer sus necesidades de vivienda ante recursos limitados y barreras institucionales.

Soluciones Innovadoras

Ofrecer oportunidades de inversión transformadoras con potencial de alto impacto y rendimientos duales. Estas incluyen modelos de financiamiento pioneros, plataformas tecnológicas que optimizan procesos, tecnologías de construcción avanzadas y modelos de negocio que crean mercados inclusivos.

Capital Catalítico

Inversiones estratégicas diseñadas para estimular y atraer financiamiento adicional, tanto del sector público como del privado, hacia soluciones innovadoras en el sector de la vivienda. El capital catalítico a menudo asume un mayor riesgo o acepta rendimientos más bajos para demostrar la viabilidad de nuevos modelos de negocio o tecnologías, con el objetivo de atraer inversiones más tradicionales una vez que se haya probado el concepto.

Sostenibilidad

Capacidad de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer las de las generaciones futuras. En el contexto de la vivienda progresiva, esto comprende al conjunto de estrategias de diseño y construcción que, dentro de un marco de viabilidades técnica, económica y social, permitan a las familias y sus generaciones gozar de una vivienda digna.

01. PRODUCCIÓN PROGRESIVA DE LA VIVIENDA: UN DESAFÍO CLAVE PARA EL PERÚ URBANO ACTUAL

Uno de los principales problemas que enfrentan las ciudades de áreas urbanas y periurbanas en Perú es el fenómeno de la construcción informal de viviendas o producción progresiva de la vivienda (PPV). Gestado durante las primeras olas de migraciones del campo a la ciudad ocurridas hacia la segunda mitad del siglo XX, este fenómeno continúa siendo un desafío para las políticas públicas de desarrollo el día de hoy. Debido a la necesidad básica de poseer un techo, una gran mayoría de las familias peruanas opta por la PPV, es decir, el tradicional modelo de edificar la vivienda de manera empírica e improvisada. El proceso es desorganizado e informal ya desde la adquisición del suelo o terreno. En lugar de acceder a habilitaciones formales o proyectos de vivienda que ofrece el sector privado o incluso el estatal, las familias optan por ocupaciones ilegales y lotizaciones informales. Naturalmente, ello conlleva al descuido y carencia de gestiones como licencias, permisos, estudios de suelo, planos, adecuación a normas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), entre otros.

En tal sentido, más que una modalidad, la PPV constituye, en la práctica, un modelo de producción, no solo de soluciones habitacionales, sino de ciudades (Hábitat, 2018; Espinoza y Fort, 2024). Es por esto por lo que los costos e ineficiencias asociadas a este modelo de producción de vivienda podrían multiplicarse hasta hacerse inmanejables, dado que prácticamente cualquier problema de eficiencia en el funcionamiento de las ciudades peruanas (desde el transporte, hasta la inseguridad) podrían ser consecuencia, al menos parcialmente, de la dinámica misma de la PPV. De esta forma, los problemas que este modelo de producción genera van, incluso, más allá de la seguridad, salud y bienestar de la familia, e impactan en aspecto económicos y ambientales de la sociedad en



general. Sin embargo, a pesar de la importancia de este desafío crucial por resolver en el país, aún no existen esfuerzos profundos de investigación que permitan explicar las causas y métricas de los impactos de la PPV. Por esta razón Hábitat encargó a GRADE el Estudio de impacto económico, social y ambiental en el segmento que construye de forma progresiva en el Perú urbano para identificar las ineficiencias y calcular los costos de la PPV en las ciudades de todo el Perú, en el contexto de su innovadora iniciativa de asistir técnicamente a las familias en estos procesos.

“

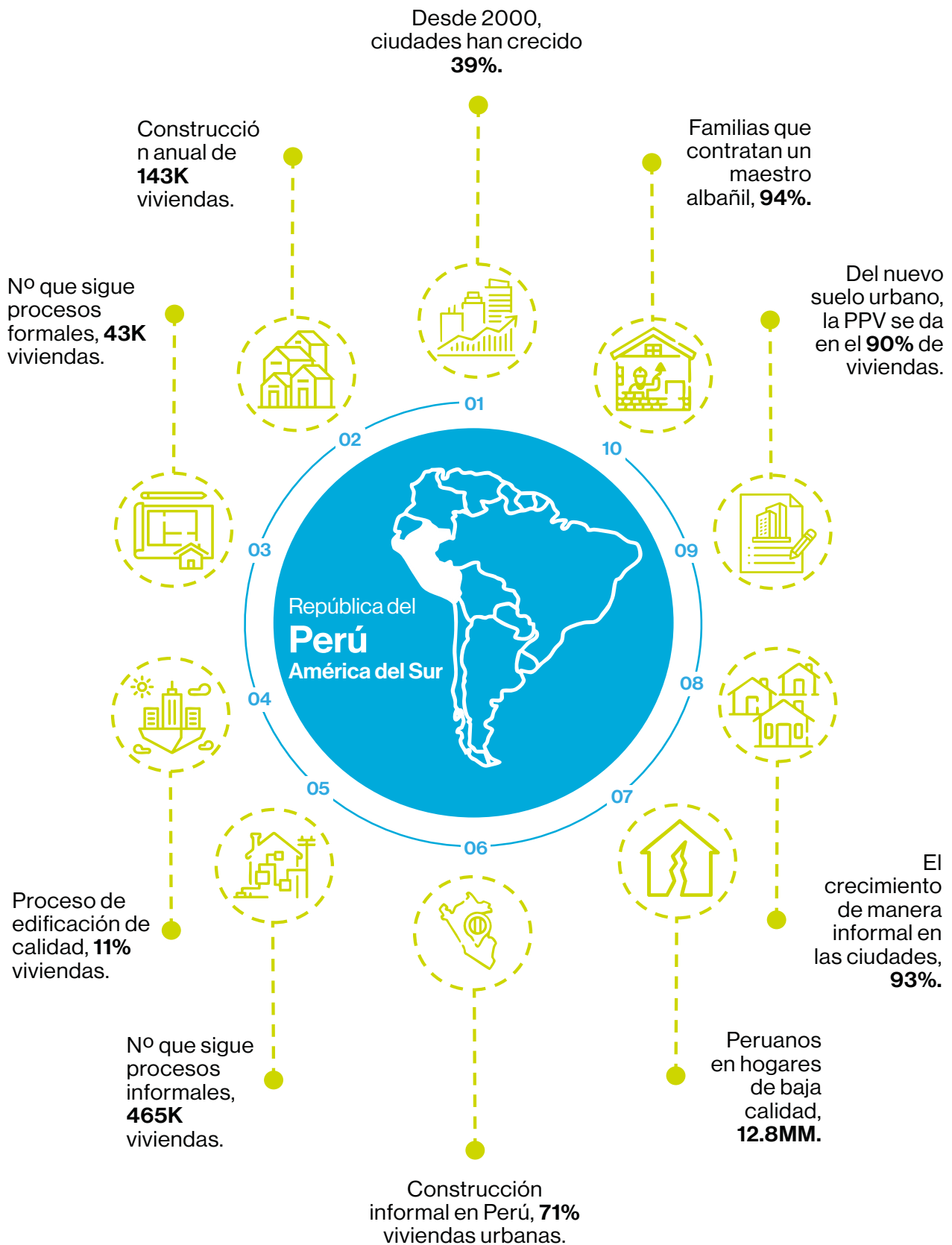
Mi pisito era de arena, a veces renegábamos porque mucho parábamos en el polvo. Cada vez que llovía teníamos que correr todos con nuestras tinas a poner donde caía el agua en los cuartos, en la sala, estar bote y bote...

Rosa Elena Cardoza, región Piura.

”



Infografía 1: Diez datos de la producción progresiva de vivienda en el Perú



02. GASTAR MENOS HOY, PARA GASTAR MÁS LUEGO

La evidencia demuestra que la PPV suele resultar más costosa a largo plazo que la construcción convencional, debido a ineficiencias y gastos que pueden superar los ahorros iniciales percibidos al prescindir de servicios profesionales. La PPV, realizada a lo largo de muchos años y sin una planificación técnica adecuada, genera sobrecostos importantes, que van desde problemas de diseño, aumentando el riesgo de accidentes y enfermedades, hasta el uso ineficiente de recursos. Estos costos ocultos se ven agravados por los desafíos regulatorios, donde la falta de cumplimiento de normativas y los procesos informales añaden barreras adicionales para la formalización de los proyectos.

Uno de los principales riesgos regulatorios asociados a la PPV es la dificultad para obtener permisos y aprobaciones esenciales, como licencias de construcción y el cumplimiento del RNE. La alta informalidad en el sector, que incluye la adquisición de terrenos y la falta de planificación, provoca que muchas viviendas no cumplan con los requisitos legales y de seguridad exigidos por las autoridades. Esto no solo representa un obstáculo para los propietarios, quienes podrían enfrentar sanciones y dificultades para acceder a servicios básicos, sino que también afecta directamente a los inversionistas.

El estudio encargado a GRADE identificó un conjunto de 15 indicadores que permiten cuantificar los sobrecostos e ineficiencias económicas, sociales y ambientales asociados a tres procesos propios de las actividades de la PPV: (i) proceso material de producción progresiva de la vivienda; (ii) permanencia prolongada en una vivienda precaria de las familias; (iii) impactos del entorno de las áreas donde se produce progresivamente la vivienda. De esta manera, en términos económicos, destaca el impacto en el valor del patrimonio de las familias ya que, en el largo plazo, las viviendas que se producen progresivamente



tienden a ser de menor calidad y más costosas. En el ámbito social, los efectos negativos en la salud y el bienestar de las familias son notables, con muchas viviendo durante años en condiciones precarias. En cuanto al impacto ambiental, el uso ineficiente de materiales y la falta de acceso a servicios básicos e infraestructura urbana explican el aumento de las emisiones de CO2 que deterioran el entorno.

“

*...en el triplay,
usted no se
podía apoyar a
la pared, había
incomodidad,
usted conversaba,
el vecino también
lo sabía...*

*Pablo Guevara
Santacruz,
región Piura*

”



Infografía 2: Indicadores para cuantificar los sobrecostos e ineficiencias.



COSTOS DERIVADOS DEL PROCESO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

- I. Ineficiencias de edificación.
- II. Instalación de vivienda precaria.
- III. Pérdida catastrófica.



COSTOS DERIVADOS DE IMPACTOS DEL ENTORNO

- XIII. Pérdida de áreas verdes por expansión urbana.
- XIV. Emisiones por materiales de construcción.
- XV. Emisiones por servicio inadecuado de saneamiento.

01

03



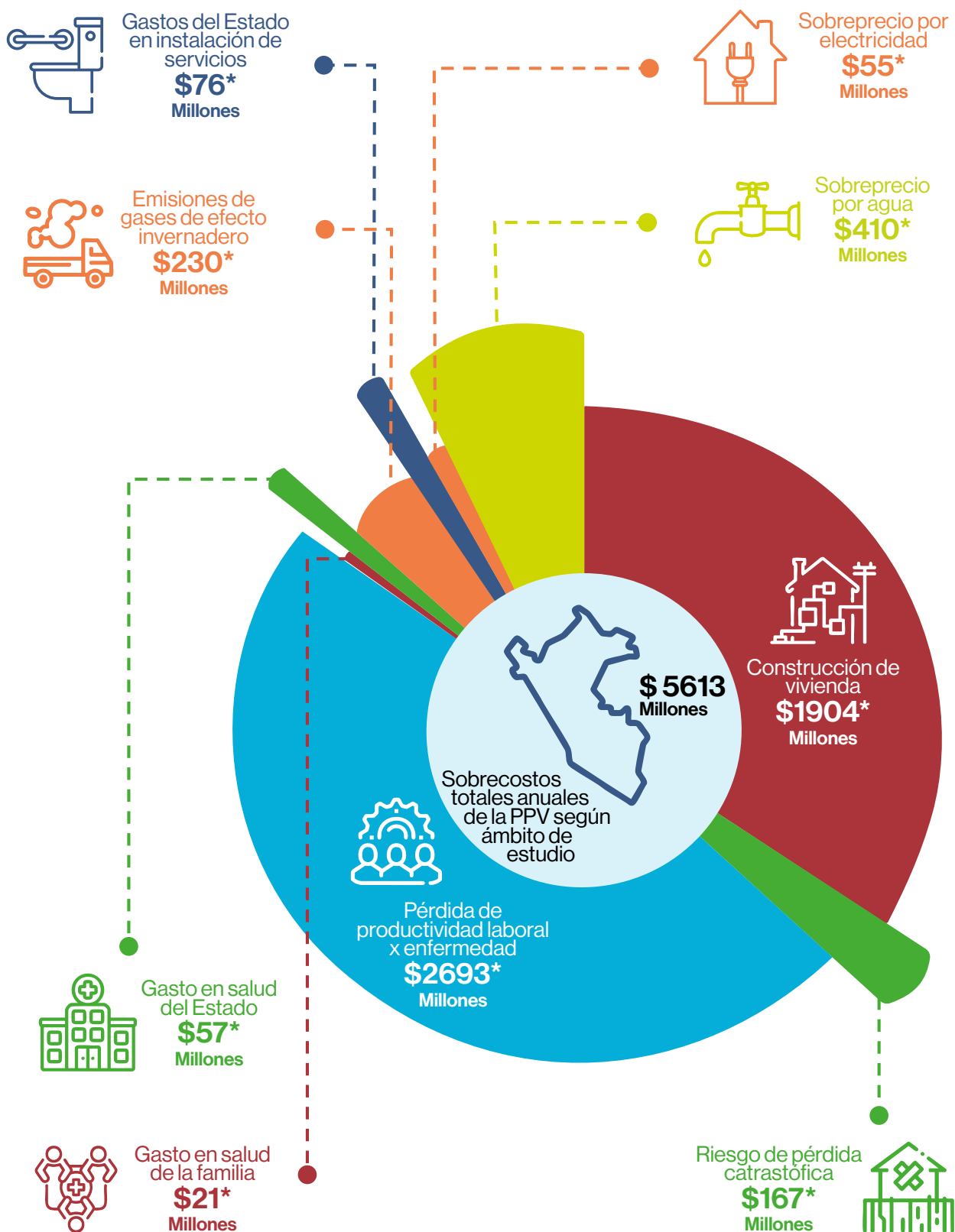
02



COSTOS DERIVADOS DE LA PERMANENCIA EN VIVIENDA PRECARIA

- IV. Pérdida de productividad por enfermedad debido a vivienda inadecuada.
- V. Pérdida de productividad por enfermedad debido a servicios de agua y saneamiento inadecuados.
- VI. Gasto de la familia para atención de enfermedades debido a vivienda inadecuada.
- VII. Gasto de la familia para atención de enfermedades debido a servicios de agua y saneamiento inadecuados.
- VIII. Gasto del Estado en atención de enfermedades debido a servicios de agua y saneamiento inadecuados.
- IX. Sobreprecio pagado por consumo de agua.
- X. Sobreprecio pagado por consumo de electricidad.
- XI. Sobrecostos de instalación de servicios básicos de infraestructura.

Infografía 3 : Sobrecostos anuales en dólares de la PPV en el Perú



Fuente: Espinoza (2024)
Elaboración: Propia
Nota: Las cifras marcadas con asterisco (*) muestran valores agregados de los indicadores hallados en el estudio.

03. ¿CUÁNTO MÁS LE CUESTA A UNA FAMILIA CONSTRUIR SU VIVIENDA DE MANERA PROGRESIVA?



El modelo de PPV y su impacto financiero

En promedio, una familia que opta por este método puede llegar a gastar hasta el doble de lo que implicaría una construcción más eficiente. Los datos muestran que las familias, que siguen un proceso de producción progresiva, invierten alrededor de USD 61,449 en sus viviendas, una cifra considerablemente mayor que el estimado inicial de USD 38,670. A esto se debe añadir el costo del terreno, que se estima en USD 11,654, incrementando aún más el total. Este análisis clasifica los sobrecostos en siete categorías principales, que en conjunto representan un valor comparable al costo de una vivienda construida de manera eficiente. La mayor parte de estos sobrecostos es asumida directamente por las familias, lo que representa una carga financiera significativa.



Análisis del rendimiento de la inversión en PPV asistida

Los modelos de PPV ofrecen una solución viable para reducir estos sobrecostos. Se estima que estos modelos tienen el potencial de disminuir hasta un 69% de los sobrecostos anuales generados en la economía, y hasta un 57% de los sobrecostos acumulados durante el ciclo de vida de una vivienda. Estos proyectos no solo buscan optimizar los recursos financieros, sino también mejorar la eficiencia del proceso de PPV al reducir el uso ineficiente de materiales y los tiempos prolongados de construcción, lo que resulta en un retorno de inversión más atractivo.





Impacto en las comunidades e inversionistas

La PPV, que es el método predominante por el cual la mayoría de las familias peruanas construyen sus viviendas, genera altos costos que podrían reducirse considerablemente con procesos más eficientes. El estudio revela que el costo promedio de una vivienda que sigue un proceso de producción progresiva asciende a USD 61,449, mientras que una vivienda construida formalmente cuesta en promedio USD 38,670. Estos sobrecostos no solo incluyen materiales y mano de obra, sino también la pérdida de productividad derivada de las malas condiciones de salud y problemas asociados con vivir en viviendas inadecuadas. Esto afecta directamente a las familias, especialmente a aquellas de bajos ingresos, perpetuando un ciclo de pobreza, ya que deben asumir aproximadamente el 83% de estos sobrecostos.

Los modelos de PPV asistida tienen el potencial de reducir estos sobrecostos en un 69%, lo que representa un ahorro significativo para las familias. Estos modelos están basados en la provisión de asistencia técnica, que mejora la calidad de las viviendas, reduce los errores constructivos y minimiza los riesgos operacionales, como accidentes laborales o la necesidad de reparaciones costosas. Además, la implementación de prácticas de construcción más eficientes y seguras incrementa la durabilidad de las viviendas, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de las familias beneficiadas. Para los inversionistas, los proyectos de PPV asistida representan una oportunidad atractiva de inversión.

Estos proyectos no solo generan un impacto social positivo, mejorando la calidad de vida de las familias peruanas, sino que también permiten a los inversionistas acceder a incentivos fiscales. Los inversionistas pueden beneficiarse de reducciones en los impuestos sobre la renta e impuestos indirectos, además de exenciones en ciertos



impuestos municipales si los proyectos cumplen con los estándares de sostenibilidad y benefician a comunidades de bajos ingresos. Estos beneficios fiscales ayudan a mejorar la rentabilidad financiera de los proyectos, al tiempo que se contribuye al desarrollo sostenible.



Mitigación de riesgos y beneficios a largo plazo

La PPV asistida también aborda los riesgos inherentes a la PPV informal al proporcionar asistencia técnica y mejorar los estándares de seguridad. Estos modelos están diseñados específicamente para mitigar los riesgos asociados con desastres naturales, como terremotos o fenómenos climáticos extremos, un factor importante en Perú debido a su ubicación geográfica. Para reducir estas vulnerabilidades, se implementan prácticas de construcción antisísmicas y se utilizan materiales de mayor calidad. La formación de mano de obra local en técnicas seguras y eficientes también contribuye a reducir los riesgos y a garantizar que las viviendas sean seguras y sostenibles a largo plazo.

Además de optimizar los recursos financieros, la PPV asistida mejora la eficiencia del proceso, las condiciones de vida y la sostenibilidad de los hogares. Al ofrecer viviendas más seguras y eficientes, se reduce el gasto familiar en reparaciones y en atención médica por problemas de salud derivados de vivir en condiciones inadecuadas. Estos beneficios adicionales en términos de salud, seguridad y ahorro energético hacen que los proyectos de PPV asistida sean una inversión valiosa tanto para las comunidades beneficiarias como para los inversionistas interesados en el desarrollo sostenible.

Al mitigar los riesgos más comunes asociados con la construcción informal, los inversionistas pueden estar seguros de que sus aportes no solo tendrán un impacto social positivo, sino que también generarán retornos financieros atractivos a largo plazo. Además de optimizar los recursos financieros, la PPV asistida mejora la eficiencia del proceso constructivo, resultando en un retorno de inversión más atractivo. El impacto positivo en las comunidades hace que estos proyectos sean una inversión valiosa tanto para los beneficiarios directos como para los inversionistas comprometidos con el desarrollo sostenible.

“

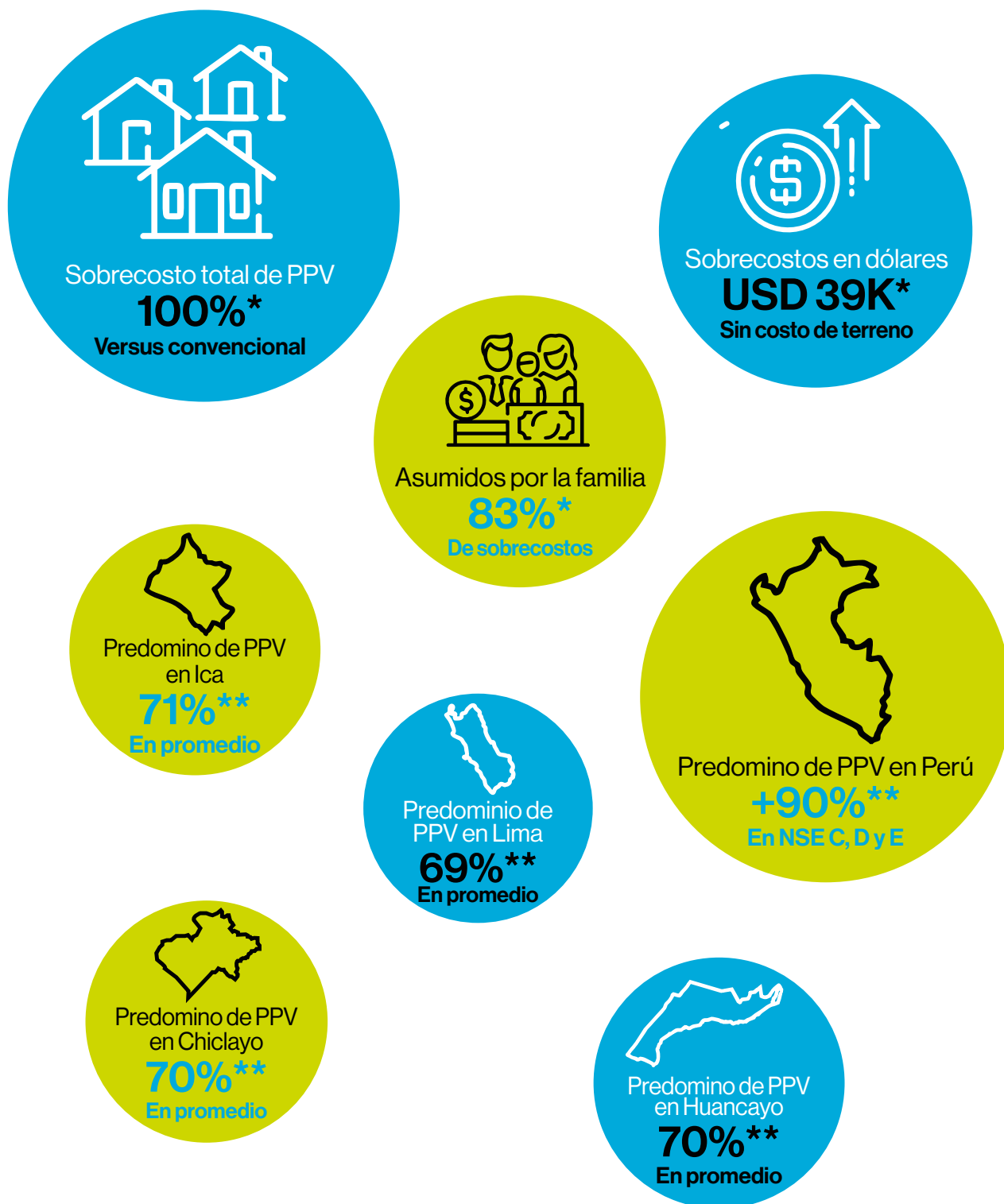
Lo que nosotros queremos con los ahorros es tener algo que sea al final para nuestros hijos, que no tengan ningún problema... queremos algo que sea para nuestros hijos y que sea seguro

*Erika Estrella,
región Lima
Metropolitana.*

”



Infografía 4: Sobrecostos e impacto financiero



Fuente:

*Espinoza (2024)

**Espinoza y Fort (2024).

NSE C, D y E abarca sectores poblacionales de menores ingresos económicos, asentados en áreas periurbanas o barrios marginales

Elaboración: Propia

04. PPV ASISTIDA: UNA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN DE HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD INTERNACIONAL

En la actualidad, el costo total de construir una vivienda mediante la PPV es aproximadamente el doble del costo de una construcción convencional. Sin embargo, este proceso no solo tiene implicaciones financieras, sino también operacionales, ya que los riesgos relacionados con la calidad de las viviendas y la falta de asistencia técnica presentan desafíos significativos para su sostenibilidad a largo plazo. Uno de los principales riesgos operacionales es la ineficiencia en los procesos de construcción, lo que se refleja en el uso inadecuado de materiales y la falta de planificación estructural.

Estos sobrecostos no solo incluyen materiales y mano de obra, sino también la pérdida de productividad derivada de las malas condiciones de salud y problemas asociados con vivir en viviendas inadecuadas. El estudio encargado a GRADE detalla que los proyectos de PPV asistida cuentan con el respaldo de gobiernos subnacionales, quienes participan principalmente a través de cofinanciamiento para la instalación de infraestructura básica (agua, saneamiento, electricidad). Además, la mayoría de los municipios que apoya estos proyectos lo hace con incentivos para mejorar el acceso a materiales de construcción, reducir costos de permisos y brindar apoyo técnico en la implementación de los proyectos.

Para hacer frente a estos desafíos, se establecen alianzas con actores locales mediante acuerdos de colaboración con gobiernos locales, organizaciones de la sociedad civil y entidades privadas. Estas colaboraciones se formalizan en torno a la provisión de asistencia técnica, acceso a recursos financieros y la promoción de políticas públicas que fomenten la PPV asistida. El éxito de estos proyectos radica en la creación de redes de apoyo interinstitucional que permitan maximizar el impacto social y económico,



operando siempre bajo un marco de transparencia y rendición de cuentas, lo cual es crucial para garantizar la confianza de los inversionistas. El modelo de PPV asistida ofrece una alternativa viable para reducir los costos y mitigar los riesgos operacionales inherentes a la PPV informal, al mismo tiempo que permite a los inversionistas participar en proyectos que no solo mejoran las condiciones de vida de las familias peruanas, sino que también generan impacto social y económico positivo.



Potencial de Mejora y Escalabilidad

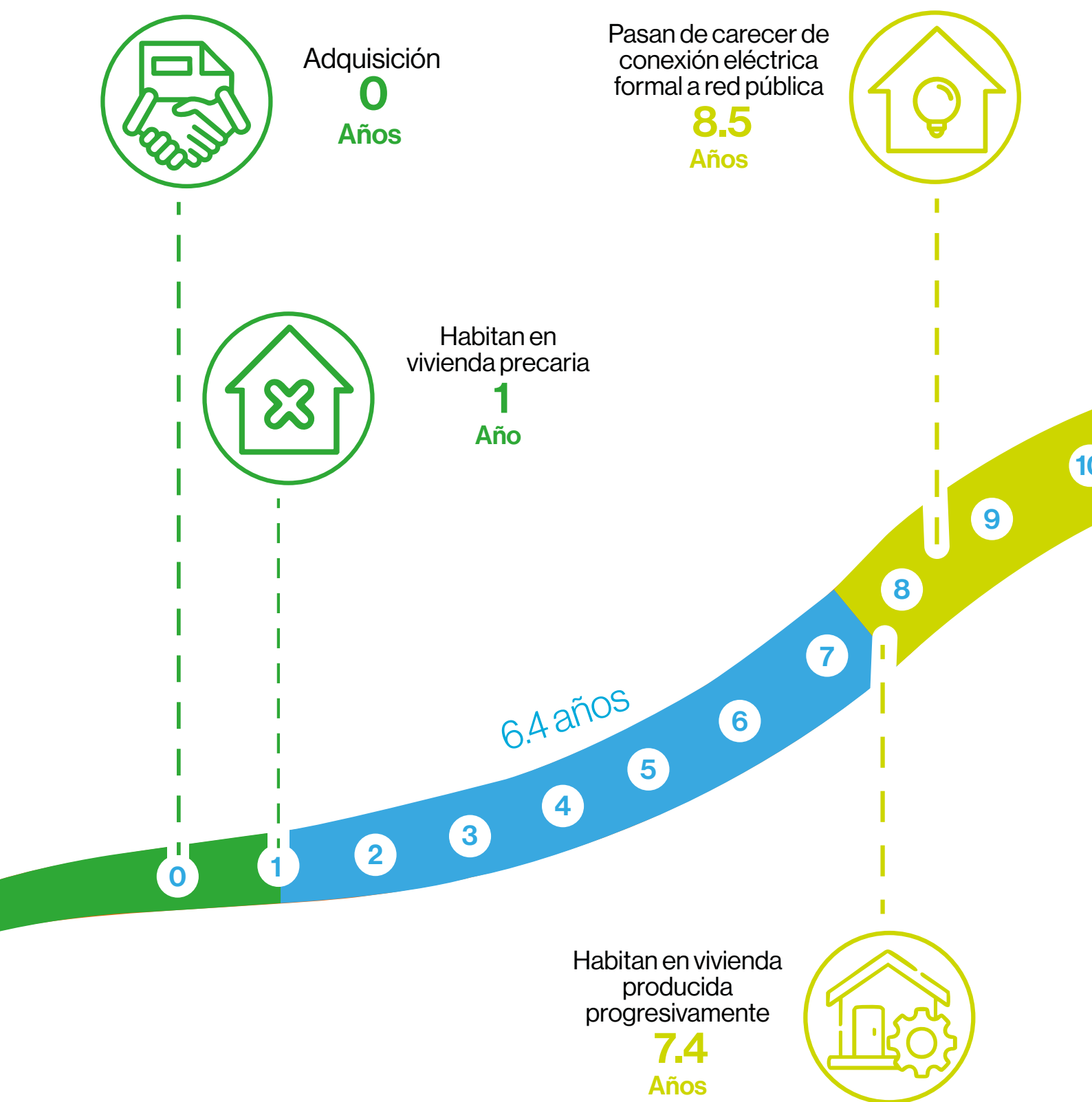
Los modelos asistidos de PPV tienen el potencial de reducir hasta un 69% de los sobrecostos anuales. Esto significa que, al mejorar el proceso de PPV mediante asistencia técnica y mejores prácticas de construcción, se podrían ahorrar hasta USD 3,867 millones al año en sobrecostos a nivel nacional. Sin embargo, el éxito de estos modelos dependerá de su capacidad para superar los riesgos operacionales asociados con la escalabilidad y la sostenibilidad.

La clave para asegurar la sostenibilidad de estos proyectos a largo plazo radica en implementar sistemas de supervisión técnica y formación continua para los involucrados en el proceso de construcción. Esto no solo mitigaría los riesgos de accidentes y fallas estructurales, sino que también garantizaría que los proyectos de PPV asistida puedan ser replicados en otras áreas sin comprometer su eficiencia o calidad.

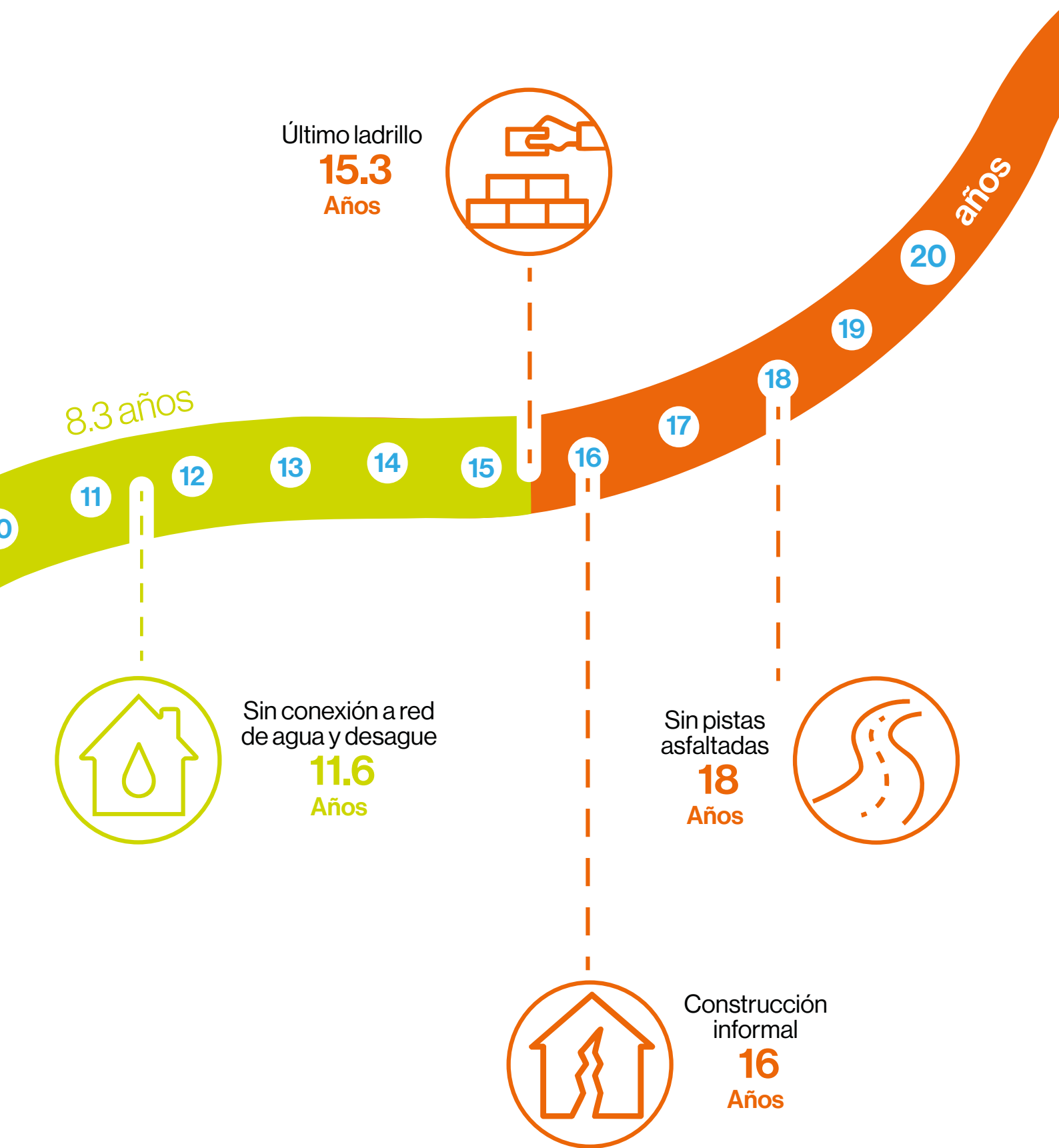
Es necesario mencionar que los hallazgos logrados por el estudio permiten dimensionar el carácter complejo del fenómeno de la PPV en el Perú. Los 15 indicadores elaborados señalan impactos que afectan aspectos sumamente diversos de la vida social de los grandes centros urbanos del país. De hecho, la información recopilada muestra que muchos de los problemas de las ciudades peruanas, como los altos índices de contracción de enfermedades, el riesgo de descapitalización por pérdidas de bienes inmuebles, y el desorden y la congestión vehicular, tienen su origen en la PPV.

Sin embargo, el mismo carácter complejo del fenómeno de la PPV señala una agenda amplia de permanente investigación que es necesario llevar adelante para lograr la disminución de los sobrecostos valorizados por el estudio. Los sobrecostos potenciales que no han sido considerados debido a la falta de una ruta metodológica sólida o datos disponibles —como el exceso de accidentes laborales, afectación del medioambiente por deterioro del suelo, impuestos prediales o recaudados, entre otros—, por ejemplo, deberán ser abordados por nuevos esfuerzos de investigación. En este respecto, Hábitat constituye un aliado estratégico importante entre cuyos objetivos destaca el logro de alianzas con actores clave del ecosistema, no solo para enriquecer los resultados de este estudio, sino para la realización de nuevas iniciativas de investigación en el sector.

Infografía 5: Ciclo de Vida de la PPV en el Perú



Fuente: Espinoza y Fort (2024)
Elaboración: Propia



CONCLUSIONES

En las zonas periurbanas, la PPV puede parecer una solución económica para las familias en el corto plazo. Sin embargo, los datos muestran que este tipo de construcción no solo resulta más costosa para las familias, sino que también afecta negativamente a la sociedad. Los puntos clave son:

- 01.** Las viviendas producidas progresivamente terminan costando el doble que las construidas de manera formal y eficiente. Esto evidencia la necesidad de mejorar los procesos de PPV para hacerlos más accesibles y menos costosos.
- 02.** La mayoría de los sobrecostos (83%) recae directamente sobre las familias, quienes enfrentan pagos adicionales y pérdidas económicas debido a enfermedades causadas por las malas condiciones de vida. Esto afecta especialmente a las familias de bajos ingresos, perpetuando la pobreza.
- 03.** Los modelos de PPV asistida, impulsados por organizaciones como Hábitat, pueden reducir significativamente estos sobrecostos. Se estima que pueden disminuir hasta un 57% de los costos totales por vivienda y reducir los sobrecostos anuales de la economía peruana en un 69%, lo que equivale a USD 3,867 millones anuales.
- 04.** Además de reducir los costos, estos modelos mejoran la salud, la seguridad y la eficiencia energética de las viviendas. Estos beneficios adicionales son esenciales para atraer a inversionistas que buscan generar impacto social y ambiental, alineándose con las tendencias globales hacia el desarrollo económico sostenible.
- 05.** La PPV sigue siendo una práctica común en todo el Perú. Es crucial seguir investigando para entender mejor los factores económicos, sociales y culturales que la sostienen, con el fin de diseñar estrategias que reduzcan sus efectos negativos en la seguridad, la salud y el bienestar de las familias y la sociedad en general.

RECOMENDACIONES

01. Potencial de la PPV asistida

El estudio encargado a GRADE, por Hábitat para la Humanidad Internacional, resalta el potencial de los modelos de PPV asistida en Perú y otros países en desarrollo. Sugerimos desarrollar un plan detallado de expansión y replicabilidad que incluya sistemas de supervisión técnica y programas de formación continua, asegurando la calidad y eficiencia en la expansión a otras regiones. Además, recomendamos elaborar un análisis exhaustivo de los recursos financieros, técnicos y humanos necesarios para escalar el modelo.

02. Análisis de la creación de valor del suelo

Se recomienda incorporar un análisis detallado sobre el valor del suelo y su interacción con la PPV, evaluando su impacto en los costos urbanos, la calidad de construcción y el desarrollo formal. Además, sería clave explorar estrategias para capturar el incremento del valor del suelo en beneficio de la comunidad y optimizar las políticas de uso del suelo para fortalecer la PPV asistida. Este enfoque brindaría una visión integral del contexto económico de la PPV, aportando insumos valiosos para la planificación urbana y la política de vivienda.

03. Medición del performance de la PPV asistida

Este marco podría enriquecerse incorporando indicadores de desempeño adicionales enfocados en el desarrollo humano, alineados con objetivos de reducción de pobreza y mejora de la salud de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Asimismo, sería beneficioso explorar mecanismos para medir y comunicar el progreso de manera transparente, lo cual podría ser de gran interés para inversionistas y tomadores de decisiones. Se podría considerar el establecimiento de metas cuantificables para cada indicador, junto con un sistema de seguimiento que permita evaluar el cumplimiento de objetivos a largo plazo.

04. Investigación continua sobre la PPV asistida

Se sugiere promover iniciativas de investigación sobre factores asociados al sobrecosto por pérdidas catastróficas, es decir, la construcción en zonas aluviales, cauces de ríos o laderas con peligros de deslizamientos que lo cual constituye una práctica muy difundida en la población asentada en áreas marginales de ciudades capitales.

05. Incorporación de un enfoque de género

Se recomienda, incorporar un enfoque de género en el análisis de la PPV. Esta perspectiva permitiría examinar cómo los procesos y los modelos de asistencia impactan de manera diferenciada a hombres y mujeres, considerando aspectos como la división del trabajo, la toma de decisiones en el hogar y el acceso a recursos (Chant & McIlwaine, 2016; Moser, 2009), por ejemplo, a través de capacitaciones que fomenten la participación femenina en roles tradicionalmente masculinos (Patel et al., 2016). Además, sería valioso explorar cómo las mejoras en la vivienda afectan de manera distinta la calidad de vida y las oportunidades económicas de mujeres y hombres (Rakodi, 2014). Esta dimensión de género no solo enriquecería el análisis, sino que también podría informar políticas y programas de vivienda más inclusivos y equitativos, alineados con los ODS.

06. Creación de un índice de indicadores para análisis comparativo

Por último, se considera conveniente la elaboración de un índice que compile la información del conjunto de 15 indicadores identificados y su respectivo valor según dimensiones como departamentos, ciudades, NSE u otras con información disponible. De esta forma, los resultados permitirán realizar comparaciones o identificar mayor incidencia de sobrecostos en estos casos específicos.

Escanee el código QR y conozca nuestra razón de ser.



El Centro Terwilliger de la Innovación en Vivienda, de Hábitat para la Humanidad Internacional, trabaja para ampliar el acceso de las familias de bajos ingresos a productos, servicios y financiamiento innovadores para vivienda.

Articulamos con actores de todo el ecosistema de vivienda, incluidos: Instituciones financieras, fabricantes y minoristas, instituciones académicas y vocacionales, organismos del sector público, organizaciones de la sociedad civil, contratistas y diseñadores, medios de comunicación, entre otros. En colaboración con estos socios, el Centro Terwilliger identifica tecnologías disruptivas, desarrolla modelos innovadores y trabaja para impulsar nuevas soluciones a lo largo del camino catalítico.

Desde su creación, el Centro Terwilliger de Hábitat ha ayudado a más de 27.8 millones de personas a acceder a soluciones de vivienda mejoradas; ha trabajado con más de 100 instituciones financieras para desbloquear 7,900 millones de dólares en vivienda asequible; y ha catalizado 64 millones de dólares en nuevos negocios para empresas que atienden al segmento de bajos ingresos.

Centro terwilliger de Innovación en Vivienda
www.ctivperu.org
[#empoderamosconvivienda](https://twitter.com/empoderamosconvivienda)



**Centro Terwilliger de
Innovación en Vivienda**