

DÉFICIT HABITACIONAL



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): *más que un techo, una oportunidad de transformación para evitar la precarización*



Jorge Canales

Gerente de Costos y Presupuestos en China Civil Engineering Construction Corporation

La vivienda de interés social (VIS) ha sido tradicionalmente entendida como un mecanismo de política pública para garantizar el derecho a una vivienda digna. Pero esta definición, aunque correcta, se queda corta. La VIS, cuando es promovida desde el Estado, también tiene el potencial de transformar el mercado inmobiliario, elevar estándares técnicos y abrir espacios de aprendizaje colectivo para el sector construcción.

En países como Perú, la participación estatal en la VIS se traduce en subsidios, garantías y normativas específicas que permiten a familias vulnerables acceder a viviendas formales. Pero para que

La vivienda de interés social (VIS) no debe limitarse a ser solo un programa de subsidios. En su dimensión más estratégica, puede transformar el mercado inmobiliario, profesionalizar al sector construcción y generar ciudades más equitativas.

los desarrolladores privados puedan participar de estos programas, deben estar inscritos oficialmente y cumplir con criterios técnicos, legales y financieros. Este registro garantiza que los proyectos cuenten con calidad mínima, respaldo institucional y una real intención social. Sin este filtro, cualquier proyecto podría autodefinirse como VIS, distorsionando los beneficios

fiscales y sociales, y abriendo espacio a interpretaciones contradictorias o incluso abusos.

Una definición ambigua sobre quién puede desarrollar VIS no solo crea inseguridad jurídica, sino que también puede legitimar proyectos deficientes: viviendas mal ubicadas, sin servicios adecuados o construidas sin

estándares mínimos, lo que a largo plazo termina afectando el entorno urbano y reproduciendo desigualdades.

Un ejemplo clave está en los estándares de habitabilidad. En algunos casos, la ley permite que los gobiernos locales definan áreas mínimas para las viviendas VIS. Esta flexibilidad puede ser positiva si se usa con criterio técnico y enfoque social: puede abaratar costos y abrir el acceso a más familias. Pero también puede derivar en soluciones precarias si no se acompaña de indicadores claros de calidad urbana y habitacional.

Por eso, más allá de los metros cuadrados, lo esencial

[Volver a índice](#)

DÉFICIT HABITACIONAL



es pensar en habitabilidad digna: acceso a servicios, buena localización, conectividad, áreas comunes, sostenibilidad ambiental y participación de los colegios profesionales en la evaluación de proyectos. No se trata solo de construir más, sino de construir mejor.

“Una definición ambigua sobre quién puede desarrollar VIS no solo crea inseguridad jurídica, sino que también puede legitimar proyectos deficientes”

En este contexto, la vivienda social puede y debe verse también como un vehículo

de transferencia tecnológica y educativa. Cada proyecto representa una oportunidad

para que empresas, técnicos y municipios aprendan, innoven y evolucionen. El sector construcción tiene aquí una enorme posibilidad de desarrollo profesional: nuevos materiales, modelos de densificación inteligente, sistemas industrializados y diseño participativo, entre otros.

Si la política habitacional se orienta con claridad, el sector privado participa con responsabilidad y el Estado cumple su rol articulador, la vivienda de interés social no será solo una respuesta a la emergencia. Puede ser, también, una plataforma para repensar el oficio de construir ciudades más justas, eficientes y habitables para todos. **N&C**



Comenta en  