LA VIVIENDA COMO DERECHO:

Miradas Panamericanas desde la Arquitectura

FPAA
Federación Panamericana
de Asociaciones de Arquitectos

Aportes de la FPAA al debate continental sobre vivienda, hábitat y equidad. Una perspectiva panamericana sobre el rol de la arquitectura en la garantía del derecho a la vivienda.

La vivienda adecuada es un derecho humano fundamental que, según ONU Hábitat, debe cumplir con siete elementos esenciales:

- seguridad en la tenencia,
- disponibilidad de servicios,
- uso de materiales y sistemas constructivos adecuados,
- provisión de instalaciones e infraestructura,
- asequibilidad,
- condiciones óptimas de habitabilidad,
- accesibilidad,
- ubicación adecuada, y
- adecuación cultural.

Sin embargo, muchas personas en el continente carecen de una vivienda que cumpla con dichos estándares, en un contexto que ha sido un tema permanente y relevante en las políticas gubernametales por décadas.

FPAA
Federación Panamericana
de Asociaciones de Arquitectos

La Federación Panamericana de Asociaciones FPAA tiene como objetivo abrir espacios o crear plataformas para la discusión de temas relevantes para la arquitectura, para las y los arquitectos y para la construcción de nuestras ciudades panamericanas. En este sentido, en el Comité Ejecutivo Ampliado de FPAA, realizado en Lima en octubre de 2025 gracias a la hospitalidad del Colegio de Arquitectos de Perú y sus autoridades, presentamos dos espacios de discusión del tema de la Vivienda en América:

- En el marco del XIX Congreso Nacional de Arquitectos, CONARQ, organizado por el Colegio de Arquitectos de Perú, se realizó un conversatorio con la participación de presidentes de varios colegios y asociaciones de arquitectos de FPAA, así como de varias autoridades locales.

- En el marco de las reuniones del Comité Ejecutivo de FPAA con la participación de todos los miembros de la Federación que asistieron, en un formato dinámica de Café Mundial, llamado Café Panamericano.

- Adicionalmente, FPAA abrió su proyecto VOCES PANAMERICANAS a la comunidad arquitectónica y a la sociedad en general, con el tema “Vivienda en el continente panamericano: un derecho humano” invitando a la discusión sobre la importancia de transformar la vivienda en un motor de desarrollo social y urbano. Mediante esta plataforma, la Federación recibió numerosos comentarios que han sido un insumo importante para la construcción de esta voz panamericana.

FPAA ha sistematizado todos estos aportes y presenta este documento como una compilación de los puntos más relevantes expuestos en estos espacios.

FORO FPAA

VOCES DE LA ARQUITECTURA PANAMERICANA: Vivienda Social

CONVERSATORIO: VIVIENDA PANAMERICANA

Ponentes del Foro:

- María Luz Cubilla, Vicepresidenta Región Cono Sur FPAA
- Alberto Leira. Presidente de la Sociedad Uruguaya de Arquitectos SAU
- Héctor Cea. Presidente del Colegio de Arquitectos de El Salvador CADES
- Cindy Barrientos, Habitat for Humanity International
- Rubén Segura, Ministerio de Políticas de Vivienda y Urbanismo. (Perú)
- Cecilia Lecaro Directora Ejecutiva Nacional de Vivienda y Asesora del despacho ministerial del Ministerio de Vivienda
- María Samaniego, Presidenta de la Federación de Asociaciones de Arquitectos FPAA

Planificación como herramienta ante la informalidad

Rubén Segura, Ministerio de Políticas de Vivienda y Urbanismo. Perú:

La planificación urbana y del hábitat es una herramienta base para consolidar la vivienda digna. En la actualidad las ciudades latinoamericanas batallan con el

reto de la informalidad que se da como consecuencia ante la falta de planificación y la alta demanda de suelo habitable. La informalidad constituye un reto ya que estos suelos no regulados van a requerir, tarde o temprano, la instalación de servicios básicos, lo cual constantemente pone a prueba al Estado.

Políticas Públicas que promuevan viviendas de interés social

Rubén Segura, Ministerio de Políticas de Vivienda y Urbanismo. Perú:

La vivienda de interés social es un requerimiento de muchos individuos dentro de nuestras sociedades. La necesidad de vivienda debe tratar tanto el déficit cuantitativo como cualitativo; la calidad de los espacios de vivienda se encuentra directamente relacionado con el fenómeno de la informalidad y por lo tanto con la falta de dignidad en los espacios que habitamos.

Héctor Cea. Presidente del Colegio de Arquitectos de El Salvador CADES:

La vivienda como tal tiene que ser participativa, progresiva y resiliente. El tema de la vivienda no abarca únicamente el hecho de que la construcción funcione o que el edificio albergue el espacio para los habitantes, fundamentalmente quiere decir que no podemos solventar un problema espacial cuando tenemos un problema estructural, el cual va más allá del espacio. En El Salvador se reportan datos en donde se revela que hay familias, de 8 o 9 integrantes, habitando espacios de 45 m², como es lógico esto no permite que una persona se pueda desarrollar en las mejores condiciones.

Democratización de Servicios Profesionales

Cindy Barrientos, Habitat for Humanity International:

Hay una necesidad urgente de democratizar el acceso a servicios profesionales, como los de arquitectos e ingenieros civiles, de esta forma atender a las familias que necesitan mejorar o acceder a una vivienda digna. Este punto se centra en la importancia de repensar la arquitectura no solo como diseño, sino también como funcionalidad (por ejemplo, diseño pasivo para mejor ventilación e iluminación), y en cambiar el enfoque del sector público hacia el mejoramiento de viviendas existentes en lugar de solo incentivar proyecto de viviendas nuevas.

Desafíos Urbanos y el Derecho a la Ciudad

María Luz Cubilla, Vicepresidenta Región Cono Sur FPAA:

Como en muchas ciudades del continente, uno de los fenómenos actuales es el despoblamiento y abandono de los centros; de esta forma el crecimiento de las ciudades se produce a la periferia, un crecimiento que no siempre está planificado y lleva a miles de personas a vivir en condiciones de riesgo y a recorrer largas distancias para trabajar o estudiar. En el caso específico de Asunción, se han implementado estrategias clave que incluyen la rehabilitación de edificios vacíos en el centro, la urbanización in situ, la adaptación climática en zonas inundables, y nuevos modelos de vivienda colectiva de alquiler social. La meta es que el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad avancen de la mano.

Vivienda como Derecho y Justicia Espacial

Cecilia Lecaro Directora Ejecutiva Nacional de Vivienda y Asesora del despacho ministerial del Ministerio de Vivienda:

La vivienda es un derecho y el urbanismo debe verse como justicia espacial. Actualmente hay una gran necesidad de garantizar la seguridad de la propiedad y promover políticas de formalización. Las políticas de vivienda deben ser diferenciadas y focalizadas para atender las diferentes regiones de los países. El ordenamiento territorial es clave para la gestión óptima de los recursos naturales y la sostenibilidad del hábitat.

Adicionalmente, es esencial que se pueda brindar una seguridad de inversión en cuanto a vivienda, esta seguridad se puede promover por medio de políticas de formalización que, una vez que cumplan ciertos parámetros, puedan tener el respaldo de que van a perdurar a través del tiempo.

El caso de la Vivienda Social en Uruguay

Alberto Leira. Presidente de la Sociedad Uruguaya de Arquitectos SAU:

Uruguay ha sido pionero en el desarrollo del sistema cooperativo de vivienda que tiene una tradición de más de 50 años. En este sistema, habitar es un proceso colectivo que de cierta manera neutraliza la dinámica de especulación, prevaleciendo el derecho al uso y al goce; el sistema evita que la vivienda sea considerada

como un mecanismo para obtener un rédito por medio de la venta o alquiler, produciendo así una mejor calidad de vida. Por otro lado, este es un sistema abierto, que no está terminado, que abre la posibilidad de perfeccionamiento. La urbanización acelerada que tuvo lugar en el siglo XX generó un déficit habitacional muy grande, déficit que no se ha logrado revertir y que hoy en día los sigue afectando. En la actualidad, en Uruguay se maneja un sistema cooperativo que se sostiene en 3 pilares y uno de ellos son los métodos de financiamiento. El estado financia el 85% de las viviendas y el 15% restante puede ser manejado de dos formas: por ahorro previo o por intercambio de horas de trabajo. Además del financiamiento, hay otros procesos que contribuyen al modelo actual de vivienda social en Uruguay, entre los más importantes está el sentido de lo colectivo en donde uno no es "propietario" de su casa sino "usuario" así como de otros espacios dentro de las cooperativas de vivienda; el tema radica en sentirse parte de eso que se está construyendo y de un sistema de vida, porque no es solamente la construcción de la vivienda, sino una manera colectiva de vivirla. Como lo menciona Juan Pablo Terra, el derecho a la vivienda es, en el fondo, el derecho a tener un lugar en la sociedad.

CAFÉ PANAMERICANO: REFLEXIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO FPAA

Participantes de la dinámica del Café Panamericano

1. Arq. María Samaniego, Presidenta FPAA
2. Arq. Laura Natalia Brener, Secretaria General FPAA
3. Arq. Tania Salgado, Secretaria Ejecutiva FPAA
4. Arq. David Fontcuberta, Asesor General FPAA
5. Arq. Adriana Estefanía Moreno González, Asistencia Técnica FPAA
6. Arq. Osmín Isidro de la Maza, Vicepresidente Región Centro FPAA
7. Arq. Maria Luz Cubilla, Vicepresidenta Región Cono Sur FPAA
8. Arq. Victoria Paulina Rodríguez Mosqueda, Vicepresidenta Región Norte FPAA
9. Arq. Lourdes Giusti, Vicepresidenta Región Andina FPAA

10. Arq. Gerardo Montaruli, Presidente Consejo Honorario Vitalicio FPAA
11. MsC. Arq. Fabián Farfán, Consejo Honorario Vitalicio FPAA
12. Arq. Antonio Carlos Moraes de Castro, Consejo Honorario Vitalicio FPAA
13. Arq. Orval Sifontes, Consejo Honorario Vitalicio FPAA
14. Arq. José Luis Olivera, Consejo Honorario Vitalicio FPAA
15. Arq. Gioconda Barrios, Colegio de Arquitectos de Bolivia CAB
16. Arq. Willy Ruiz, Colegio de Arquitectos de Bolivia CAB
17. Arq. Marks Padilla, Colegio de Arquitectos de Bolivia CAB
18. Arq. Cristian Bravo, Colegio de Arquitectos del Ecuador CAE
19. Arq. Diego Ordóñez Holguín, Presidente Colegio de Arquitectos del Ecuador CAE-P
20. Arq. Erick Halley, Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Guadeloupe CROAG
21. Arq. Angel Payan, Delegado Internacional Colegio de Arquitectos de Honduras CAH
22. Arq. Isis Garrido, Presidenta Colegio de Arquitectos de Honduras CAH
23. Arq. Hector Cea, Presidente Colegio de Arquitectos de El Salvador CADES
24. Arq. Miguel Sosa Correa, Presidente Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana FCARM
25. Arq. Jorge Pitalúa, Presidente Colegio de Arquitectos de Panamá COARQ
26. Arq. Gustavo Torres, Delegado Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Martinique (CROAM)

¿Cómo podemos repensar la vivienda en relación con los contextos climáticos, culturales y territoriales del continente?

M. Arq. Psje. Victoria Paulina Rodríguez Mosqueda.
Vicepresidente Región Norte de FPAA

(Interpretación del diálogo generado entre diversos actores que integran a FPAA, dentro del primer encuentro denominado "Café panamericano – Comité Ampliado Lima, Perú 2025")

Consideramos imprescindible repensar la vivienda como un sistema integral que refleje la identidad, la resiliencia y la justicia espacial de nuestras comunidades. Debe entenderse como un derecho humano y un acto cultural que da forma al territorio y a la vida colectiva. Repensar la vivienda implica atender su ciclo com-

pleto: planeación, diseño, construcción, uso y mantenimiento, asegurando que sea accesible, sostenible, flexible y equitativa.

1. Vivienda como respuesta a los contextos

Cada territorio impone condiciones específicas: el clima, la cultura, la topografía, las dinámicas sociales y económicas. En este sentido, **la vivienda del siglo XXI** debe promover **la cohabitación, la eficiencia en el uso del suelo y la adaptabilidad** ante escenarios de cambio climático y transformación social.

Las soluciones deben surgir de la convergencia **entre saberes locales y tecnologías contemporáneas**, articulando sistemas constructivos tradicionales con innovaciones sustentables. No se trata de imponer modelos universales, sino de **construir desde la diversidad.**

2. Nuevos modelos de accesibilidad y sostenibilidad

El **valor histórico y actual del suelo** representa uno de los mayores retos para garantizar el acceso a la vivienda digna. Por ello, es necesario impulsar **instrumentos financieros y normativos diferenciados** que respondan a la heterogeneidad del territorio y a las distintas formas de habitar. La vivienda no puede desligarse de la economía ni de las políticas públicas; ambas deben favorecer esquemas **mixtos y progresivos** que integren tanto **la producción de nuevas unidades como la rehabilitación del patrimonio existente.**

La recuperación de barrios, centros históricos y tejidos urbanos es una oportunidad para regenerar la ciudad desde lo social, evitando la expansión desmedida y fomentando la cohesión comunitaria.

3. La mirada colectiva al futuro

Más allá de los puntos en los que somos diversos y nos caracterizan, hay conceptos universales que compartimos y deben ser incluidos en la proyección de viviendas: sostenibilidad, equidad, habitabilidad y resiliencia.

Nuestro compromiso colectivo es seguir impulsando un debate continental que, desde la arquitectura, la planificación y el paisaje, contribuya a **redefinir la vivienda como el núcleo de una ciudad más humana, inclusiva y sostenible.**

¿Qué estrategias podríamos impulsar desde la FPAA para promover mejores estándares de habitabilidad, sostenibilidad y equidad en vivienda social?

Arq. Osmín de la Maza
Vicepresidente Región Centro de FPAA

1. Acciones aplicables

Desde la Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos (FPAA) podemos impulsar acciones conjuntas basadas en el intercambio de experiencias y la cooperación regional. Algunos ejemplos de estas acciones pueden ser:

- Diagnósticos nacionales que permitan entender particularidades culturales, climáticas y sociales
- Promover concursos de diseño a nivel profesional y estudiantil
- Impulsar la generación de modelos de vivienda adaptados para cada zona
- Aprovechar el alcance de FPAA para abrir espacios de diálogo, compartir experiencias, redactar y difundir manuales o publicaciones que sirvan como referencia y punto de encuentro en la región o en cada país.

2. Composición integral de la vivienda

La vivienda para ser sostenible y habitable debe ser abordada de forma integral. Debemos garantizar el acceso al suelo sin ampliar la mancha urbana, prever el espacio público y servicios adecuados que acompañarán a los proyectos y asegurar las condiciones básicas de habitabilidad. Estos temas deben ser abordados por los representantes de FPAA en cada país.

3. Incentivos fiscales y reconocimiento gubernamental

Además de promover incentivos fiscales para la rehabilitación y reciclaje de edificios y viviendas abandonadas o subutilizadas, se debe reconocer las diversas formas de habitar, como ha sucedido en otras estructuras sociales, como por ejemplo el Pacto Civil de Solidaridad en Francia.

Adicionalmente, es importante fortalecer a FPAA como organismo consultor para los gobiernos de cada país integrante y para cuerpos internacionales.

¿Qué papel deben jugar las secciones nacionales de arquitectos en la incidencia de políticas públicas sobre vivienda social?

Arq. David Fontcuberta
Asesor General FPAA y Vicepresidente Región Caribe de FPAA

En la diversidad que caracteriza a FPAA hay una variedad de ideas y propuestas que podrían ser un aporte importante para, desde nuestras instituciones, impulsar políticas públicas que influyan directamente en la forma en cómo concebimos y hacemos vivienda social.

1. Impulsar concursos de arquitectura

La vivienda de interés social ocupa un alto porcentaje de importancia en las sociedades de América. Al ser un nicho de proyectos arquitectónicos tan relevante, es imprescindible que su proceso sea llevado bajo estándares profesionales rigurosos, **sobre todo desde una visión arquitectónica que comprometa no solo cantidad sino, sobre todo, calidad y dignidad.** A partir de esta premisa, se deben impulsar los concursos de arquitectura no solo para la proyección de vivienda sino para todos los espacios que componen la ciudad.

2. Ser una entidad que valida la profesión

La arquitectura debe ser un saber de conocimiento universal. Más allá del componente técnico, la conciencia de la arquitectura en nuestras ciudades debe ser tan importante como cualquier otro aprendizaje. Es por esto que uno de los trabajos más importantes que se puede generar desde las secciones nacionales es el respaldo a la profesión ante los diferentes organismos, nacionales e internacionales, que puedan tener influencia en la creación de espacios habitables.

- Debemos defender la arquitectura desde un interés general. Debemos promover el interés por la arquitectura de calidad en nuestras sociedades. – **Erick Halley, Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Guadeloupe**

- Debemos promover al arquitecto como un actor en discusión de políticas municipales y así actuar como mediadores que promuevan estos cambios. Así podremos adaptar las leyes en beneficio de la población. **– Diego Ordóñez, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha**

- Debemos promover tasas preferenciales para productores, así el acceso a la vivienda puede darse para diferentes ingresos económicos. **– Derek Washam, Sr. Director, Global & Industry Engagement · The American Institute of Architects (AIA)**

Des
bor
dar.
XIX
CONGRESO
NACIONAL
DE ARQUITECTOS
CONARQ
22-25 DE OCTUBRE
LIMA 2025
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
Con el respaldo de:
PUCP
PROLIMA
MUNICIPALIDAD DEL CALLAO

PUCP
PROLIMA

PROLIMA
DE ARQUITECTOS
CONARQ

EJES

La
Arquitectura
puede y
debe
llegar a
todas
partes.
Des
bor
dar.
XIX
CONGRESO
NACIONAL
DE ARQUITECTOS
CONARQ
22-25 DE OCTUBRE
LIMA 2025
Con el respaldo de:

FPAA
Federación Panamericana
de Asociaciones de Arquitectos