

# Análisis del Crecimiento y Desarrollo de la vivienda Multifamiliar en los últimos años (2010-2012) en el distrito de Miraflores

## Growth and Development Analysis of Multifamily housing in the last years (2010-2012) in the district of Miraflores

José del Carmen Palacios Aguilar\*

Mónica Eliana Báez Barriga\*\*

Claudia Weis Coello\*\*\*

### Resumen

En la última década se ha registrado un incremento significativo en la vivienda multifamiliar y la presente investigación intenta hallar los factores que han influido en el diseño de la vivienda multifamiliar e intenta encontrar la relación existente entre el diseño de la vivienda y los estilos de vida de los usuarios (2010 - 2012) en el distrito de Miraflores.

Como instrumento básico de análisis se utilizaron: el Plano de Zonificación del Distrito de Miraflores, sus respectivas actualizaciones, y las Normas de Zonificación y Parámetros Normativos Complementarios y en función de las reflexiones sobre los estilos y modos de vida se utilizaron las siguiente variables; flexibilidad, concentración de áreas húmedas, optimización espacial, adaptación del usuario.

A partir del estudio de post-ocupación se evidenció que la vivienda multifamiliar que actualmente se construye en Miraflores no es la vivienda que les da sentido de vida a los usuarios. El mercado actual persiste en el recurso único de la normativa y de su rentabilidad. Hemos encontrado decisiones basadas en cercanías a escuelas y/o por oportunidad de vivir en el barrio, mas no sobre la calidad espacial, por ello incidimos en ello.

**Palabras clave:** Vivienda, tipología, estilos de vida, flexibilidad, habitabilidad, normativa.

### Abstract

In the last decade there has been a significant increase in multifamily housing, therefore this research attempts to determine the factors that have influenced the design of this kind of housing to find the relationship between the design of the home and lifestyle of users (2010 and 2012) in the district of Miraflores.

As basic analysis tools were used: Zoning Plan of the district of Miraflores, its updates, and usage Zone Standards and Regulatory Complementary Parameters, next based on reflections on styles and lifestyles we used variables as follows: Flexibility, wet area concentration, spatial optimization and users adaptation.

The study of post- occupation prove that multifamily housing currently being built in Miraflores Property is not the house that give a sense of life to users. The current market persist in the single resource of regulations and profitability. We emphasize it, because of the decisions of users based on nearby schools and / or opportunity to live in the neighborhood, but not based on the spatial quality.

**Keywords:** Housing types, typology, lifestyle, flexibility, habitability, regulations.

\* Msc. por la Universidad Politécnica de Catalunya. Msc. Por la Fundación Politécnica de Catalunya. Docente en el Área de Proyectos Arquitectónicos de la Universidad de Lima. Correo electrónico: jpalacio@ulima.edu.pe.

\*\* Msc. por el Centro Superior de Arquitectura de la Fundación Camuñas, Madrid. Msc. por la Universidad Pablo de Olavide, Sevilla. Docente en el Área de Proyectos Arquitectónicos de la Universidad de Lima. Correo electrónico: mbaez@ulima.edu.pe.

\*\*\* Bach. en arquitectura. Universidad Ricardo Palma, Lima. Jefe de práctica del Taller de modelación, nivel básico, Universidad de Lima. Correo electrónico: weis@ulima.edu.pe.

## 1. Introducción

El distrito de Miraflores fue concebido urbanísticamente como barrio residencial (unifamiliar), ha sufrido una transformación muy fuerte -sobre todo en las últimas dos décadas- mostrándonos hoy en día un perfil urbano muy heterogéneo con edificios de fachada homogénea. Miraflores desde el punto de vista urbano y geográfico es un centro de atención importante para el desarrollo de nuevos proyectos multifamiliares en Lima Metropolitana y dicho crecimiento ha contribuido a modificar su relación urbana-espacial con el distrito.

Se considera como premisa de la investigación que el estudio del crecimiento en los últimos años por la construcción de viviendas multifamiliares no ha considerado un análisis arquitectónico previo que incluya el modo de vida del usuario, es por ello que la investigación hace hincapié en evaluar el espacio arquitectónico de las viviendas multifamiliares en este lapso de tiempo y luego determinar si ello ha permitido a mejorar o no las condiciones y calidad de vida de los usuarios.

Esta investigación evalúa la relación entre el diseño de la vivienda y el usuario que la ocupa. Entender el inmueble desde la habitabilidad como podría la vivienda adaptarse a los nuevos modos de vida -los cuales sabemos que varían constantemente -es uno de los objetivos permanentes de esta investigación, por ello hemos identificado las características más representativas de los modos de vida del usuario (costumbres, usos, preferencias de elección, etc.) y luego la hemos conjugado con el análisis de los

proyectos seleccionados para entender qué tipo relación guardan entre sí.

El punto de partida es el estudio de la normativa vigente. Se revisaron licencias de construcción concedidas (vivienda multifamiliar nueva 2011 y 2012) comprobándose que en la mayoría de zonas "residenciales" existe un crecimiento notorio en unas zonas más que otras, y es la normativa la que ha permitido regular en gran parte este crecimiento.

## 2. Marco teórico

El análisis se ha desarrollado considerando unos CVE (Criterios valorativos esenciales), criterios que no forman parte de lo exigido en los reglamentos o normas de diseño vigentes pero que nosotros hemos considerado como pautas probables de futuros cambios funcionales y de usuarios cambiantes.

Por esta razón consideramos que la vivienda debe ser entendida como un proceso y que se vincula directamente con:

- El nuevo usuario (usos y costumbres) – con los modos de habitar.
- La vivienda (usos y costumbres) – con los modos de cambiar (sustituir, reemplazar, variar).

El diseño de viviendas multifamiliares se plantea sobre un estudio que parte por evaluar necesidades que el mercado nos ofrece como oferta. El objetivo es el usuario que comienza a ser segregado basándose en índices de estudios socioeconómicos; de estos grupos se desprende un sin número de posibles "usuarios clientes" con características más cercanas

a lo que el estudio nos revela (en cuanto a la oferta y a la demanda) del distrito de Miraflores.

Actualmente la oferta de vivienda inmobiliaria proyecta en base a requerimientos espaciales típicos y recurrentes (departamentos con tres dormitorios, sala comedor, baños, cocina, servicio) nosotros nos preguntamos: ¿debemos de pensar la vivienda para un usuario permanente? ¿Existe un usuario permanente? ¿Acaso los núcleos familiares conservan la misma estructura familiar?, ¿Acaso el usuario de hoy es el mismo de siempre, o será el mismo mañana?

La segunda variable considera los estudios de Arellano (2010) donde se han clasificado los modos y estilos de vida en el Perú con cierta tendencia sobre el cambio que está atravesando la sociedad, y como el comportamiento de las personas condiciona las necesidades de cada grupo social y necesidades de habitar distintas. Entonces ¿Cuál debería ser el esquema familiar típico? ¿Existe acaso un prototipo único? Las unidades familiares mencionadas en la mayoría de estudios sociales son: parejas sin hijos, personas solteras independientes, familias convencionales, a familias con hijos pequeños, familias con personas mayores en casa, estudiantes independientes que vienen de provincia, extranjeros, personas de edad, y personas solas, etc.

Cada una de estas unidades familiares tiene un estilo de vida que difiere uno de otro, dispone de ciertas costumbres, lleva consigo enseres diferentes, gustos diferentes, consumos distintos; por ello surgen nuevas preguntas. Entonces ¿cómo los usuarios pueden vivir en departamentos con características

funcionales en desuso?, ¿Acaso la arquitectura debe de proporcionar solo ese cobijo y no debe involucrarse con el tiempo y modo de vida de actual? La pregunta relevante que nos planteamos es ¿cuál debería de ser entonces la solución si la vivienda es ocupada por diversos usuarios?

Los estudios de mercado consideran un “público objetivo” y con ello segmentan y determinan hacia quién va dirigido el inmueble. Y ¿qué sucederá con estas viviendas 10 años más tarde, cuando se modifique su estructura familiar? La vivienda deja de funcionar y se vuelve obsoleta, la dejamos y tomamos otra? ¿La arquitectura debería de defender esa capacidad de enfrentarse al cambio, debe? Se plantea que la vivienda al menos sea susceptible a algunos cambios y se adecúen con el transcurrir del tiempo.

Frente a estos cuestionamientos propios del análisis aparece el diseño variable o flexible en donde se plantea que una vivienda prolongue su *funcionabilidad* sin que ello afecte la *calidad* del espacio arquitectónico - habitable. Esto puede otorgar al diseño un sinnúmero de probabilidades y permitirle su durabilidad en el tiempo. Con ello también se estaría logrando una optimización del uso del espacio en un 100% y disminuyendo e a relación entre el área útil y el área con truida que es exagerada en mucho de los casos analizados.

Se consideraron tres criterios:

## 2.1 Flexibilidad

Para permitir que la vivienda se pueda adaptar a diferentes necesidades en el tiempo la vivienda ideal debe tener un alto grado de flexibilidad, para ello es necesario ubicar las instalaciones (sanitarias y eléctricas) en nodos que permitan cambios estratégicos a futuro. Lo mismo debe suceder con la estructura porque esta condiciona la flexibilidad de un espacio. Se clasifica en:

- **VEIF vivienda estática inflexible**, que no permite ningún cambio, mantiene su estructura y núcleos de instalaciones.
- **VEFP vivienda estática flexible parcialmente**, que sin cambiar la organización espacial optimiza su distribución. Puede tener cierto grado de flexibilidad (integración de un ambiente a otro o subdivisión) y no altera la esencia de la vivienda.
- **VVD vivienda variable estática**, que sin cambiar de superficie se transforma y adapta a los cambios planteados por el usuario.
- **VVE vivienda variable dinámica**, que se transforma y adapta a los cambios planteados por el usuario, cambiando de dimensión, aumento y disminución de área habitada.
- **VVM vivienda variable mutante**, cambia la estructura y se modifica el área útil, luego se transforma y aumenta la superficie.

## 2.2 Tecnología

Otro criterio a considerar en el diseño de la vivienda es la tecnología. Las nuevas tecnologías

permiten a los usuarios incorporar nuevos artefactos y disponer de soportes para ello, ciertamente hoy tenemos objetos electrónicos casi indispensables en la vida y la vivienda debe proporcionar mecanismos para facilitar su uso. El criterio en la colocación de estos soportes debe evaluar un posible desplazamiento de los usos en los espacios de la vivienda de tal manera que al cambiar la función de un espacio pueda igualmente desarrollarse nuevas actividades.

## 2.3 Normativa

La normativa debería tener un rol importante en el diseño de las viviendas. Debería estar orientada en favorecer al usuario y al espacio que lo alberga y proponer mejoras en función de dicha habitabilidad y proporcionar lineamientos acordes con las dimensiones necesarias para la adaptación del espacio.

## 3. Metodología

El punto de partida ha sido la interpretación y análisis de los planos de zonificación, de alturas, y la evaluación de los parámetros vigentes en el distrito de Miraflores durante el periodo estudiado.

Entre los documentos revisados (Ordenanzas y Planos Reguladores de sectores y Zonificación del Distrito de Miraflores), han sido los parámetros normativos los que más han variado respecto a la normativa anterior (antes 2010). En ellos se determinan zonas del distrito que deben mantener similares características y por ello los usuarios tienden a conservar similares características. La

normativa vigente determina que el distrito debe tener cinco zonas, y determina diferentes dimensiones que las viviendas deben contener, así como la cantidad de estacionamientos y el área libre mínima.

Se determinó zonas o entornos urbanos, producto de la suma de las condicionantes explicadas con anterioridad, así como el valor de terreno, la seguridad y el ruido nos han llevado a diferenciar doce zonas, las que se denominaron “entornos urbanos”. Posteriormente se seleccionaron edificios de vivienda multifamiliar construidos con la normativa actual y la del año anterior al 2010. Se diseñaron unas fichas que contenían variables cuantitativas para poder hacer una clasificación más detallada.

Para la selección de muestras se consideró lo siguiente: ubicación, normativa vigente, cantidad de frentes, tipo de departamentos, altura de edificación, área construida, cantidad de dormitorios y distribución interior; al obtener las muestras se aplicaron los CVE: **concentración de áreas húmedas, flexibilidad espacial, optimización espacial y diversidad de usuarios.**

Se consideró como premisa la dificultad de extrapolar al futuro usuario con una vivienda, y por ello se realizaron entrevistas post-ocupación en las zonas más representativas y de mayor demanda en el distrito. Las entrevistas realizadas -a los usuarios que nos permitieron acceder a sus hogares- estuvieron orientadas a establecer cómo ellos aprecian su vivienda y sobre qué criterios consideran espacialmente al momento de adquirir su nueva vivienda.

#### 4. Resultados

Los resultados de la valoración con parámetros anteriores a 2010 y hasta el 2012 se describen en las Tablas 1 y 2.

**Tabla 1.** Resultado de análisis

PARÁMETROS ANTES 2010/ PUNTAJE	3	2	1	0
CONCENTRACIÓN DE ÁREAS HUMEDAS	32%	27%	22%	19%
FLEXIBILIDAD	22%	24%	27%	30%
OPTIMIZACIÓN ESPACIAL	49%	41%	8%	5%
DIVERSIDAD DE USUARIO	22%	24%	32%	30%

**Tabla 2.**

PARÁMETROS POST- 2010/ PUNTAJE	3	2	1	0
CONCENTRACIÓN DE ÁREAS HUMEDAS	19%	23%	42%	15%
FLEXIBILIDAD	8%	31%	62%	4%
OPTIMIZACIÓN ESPACIAL	19%	50%	15%	15%
DIVERSIDAD DE USUARIO	8%	46%	54%	12%

Fuente y Elaboración: Propia.

Los proyectos analizados están basados sobre los que se obtuvo licencia en el 2010 (con parámetros 2010) pero se iniciaron las obras en el 2011 o posteriormente, y los otros proyectos han sido realizados con licencias otorgadas después del 2010 (con parámetros 2010).

Se evidencia un mayor porcentaje de proyectos con parámetros anteriores a 2010 que logran un puntaje más alto (3 puntos en todos los criterios analizados) que los proyectos con parámetros posteriores a 2010. Así mismo si comparamos la cantidad de proyectos con menor puntaje (0 puntos) se evidencia una disminución de proyectos con menor puntaje en los proyectos con parámetro posteriores a 2010. Es decir que los proyectos diseñados con la normativa posterior a 2010, no consiguen aumentar la cantidad de proyectos con la calificación más alta, logrando una arquitectura con valoración media en la gran mayoría de los casos.

En conclusión, la normativa no ha garantizado que los proyectos ofrezcan una mejor calidad espacial.

Luego de tabular las entrevistas, se identificó que todos los usuarios tenían núcleos familiares diferentes y necesidades distintas, sin embargo todos tienen un estereotipo de “necesidad de vivienda” muy similar. Algunos afirman que necesitan un espacio más grande para sus actividades, otros reconocen que lo que tienen les va bien, aunque no utilicen todo el espacio para vivir. Así mismo encontramos que no se valoran las condiciones que la arquitectura plantea como parte de su propuesta arquitectónica, como el diseño flexible o variable que permite modificaciones sin alterar el orden esencial del espacio, y si utilizan al máximo el espacio de uso o si están desperdiciando espacio, y esta opinión es compartida por todos los grupos entrevistados. Entonces ¿Qué pasa con ese espacio no utilizado? ¿Están pagando por ello? ¿Optimizan el espacio, optimizan su inversión?, Por

otro lado, se encontró diferencias entre los usuarios de diferentes generaciones. En las generaciones que nacieron en la década del cuarenta y donde el núcleo familiar ha variado constantemente los usuarios adaptaron su vivienda a sus necesidades, permitiendo que la familia permanezca en su departamento, sin embargo los usuarios de las generaciones de los años sesenta y setenta, han considerado tener y/o mudarse a una nueva vivienda cada vez que sea necesario sin problema, convirtiéndose la vivienda en un espacio temporal, mas no permanente, esta opción tiene una proporción muy clara con la capacidad económica de cada familia. Los nuevos inmuebles que la oferta inmobiliaria promueve son departamentos, ya las casas unifamiliares no son rentables al momento de adquirir porque su valor es muy alto, (debido a que están valorizadas como valor de terreno en función de una posible vivienda multifamiliar). Por ello y como consecuencia de la vida en comunidad vertical es que se vive en un departamento, pero intentando tener la mayor privacidad posible (como una vivienda unifamiliar), teniendo poco contacto con los vecinos, sin valorar los espacios comunes y de reunión, sobre todo en los grandes edificios residenciales. La idea de “los amigos de mi barrio o de mi cuadra” tan presente en el barrio de Miraflores se ha perdido por completo.

## 5. Conclusiones

Las viviendas analizadas son productos inmobiliarios desarrollados en términos de rentabilidad.

La vivienda es producto de la dinámica urbana y social regida por la oferta y la demanda.

Las dimensiones de los ambientes cumplen con los requerimientos establecidos en el RNE, sin que ello sea garantía de una óptima utilización del espacio, ni su flexibilidad para el uso en el tiempo.

El común denominador en los proyectos encontrados se desarrolla sobre un esquema básico de sala-comedor y corredor que distribuye hacia los demás ambientes. Se han detectado viviendas donde hay que recorrer casi 20 metros lineales, desde la sala hasta el dormitorio más alejado del departamento, lo que al final se resume en metros cuadrados no aprovechados en función del espacio habitable; ello es resultado de desarrollar proyectos multifamiliares en lotes muy estrechos pensados originalmente para viviendas unifamiliares. De todos ellos se observa que el espacio habitable se ha visto

afectado en los aspectos de confort, privacidad y la iluminación natural.

No se ha detectado –en todo el análisis- una “tipología” de vivienda que considere las necesidades que representen la vida de la sociedad actual. Existen modelos repetitivos (corredor y espacios anexos a él) que se repiten y adecuan según el área del lote, y que es el resultado de aplicar los índices normativos de manera directa -en terrenos- e intentar aprovechar la máxima rentabilidad del área, sin que ello represente la utilidad del espacio arquitectónico.

## 6. Agradecimientos

Agradecemos al Instituto de Investigación Científica de la Universidad de Lima, a sus directivos, asesores y colaboradores, en especial a la Dra. Teresa Quirós, la Sra. Rosario Najjar, y el Prof. Carlos San Cristóbal por su colaboración y apoyo para la realización de la investigación. Al arquitecto Enrique Bonilla Di Tolla, Director de Carrera de Arquitectura de la Universidad de Lima, al Ing. Jaime León, Decano de la Escuela de Ingeniería de la Universidad de Lima. A la Municipalidad de Miraflores, a los colaboradores en la ejecución y evaluación de entrevistas: Andrés Weis, Santiago Martínez, Talía Castro, Graciela Hernández, Manuel Galup, Kathy Espinoza, Inés Escudero, Hans Fisher, Ornella Becerra, Cecilia Reyes de Camino.

## 7. Bibliografía

- Arellano, R. (2010). *Al medio hay sitio*. Lima: Planeta.
- CAPECO, Cámara Peruana de la Construcción. (2011). *El mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao XVI. Estudio año 2011*. Lima: Instituto de la construcción y el desarrollo, ICD.
- Reglamento Nacional de Edificaciones. Decreto Supremo No. 010-2009. Ministerio de Vivienda.
- Ordenanza municipal No. 342 (2009, Mayo). Municipalidad distrital de Miraflores.