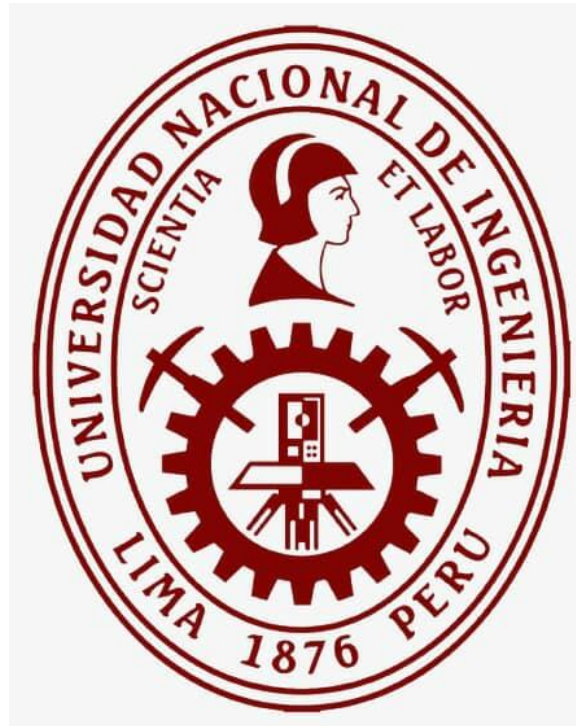


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA

**UNIDAD DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA,
URBANISMO Y ARTES / ESCUELA DE POSGRADO**



TESIS

IMPACTO DEL HÁBITO CULTURAL Y ANÁLISIS DE COSTO BENEFICIO EN LA AMPLIACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS DE FAMILIAS EXTENDIDAS. CASOS UBICADOS EN URBANIZACIONES POPULARES (UP) EN LOS DISTRITOS DE LOS OLIVOS Y SAN MARTÍN DE PORRES. LIMA NORTE, PERÍODO 1990-2019.

PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN CIENCIAS EN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA

ELABORADA POR:

ALEXEY CARRASCO ESCARCENA

ASESOR:

DR. JULIO CALDERÓN COCKBURN

Lima- Perú

2025

Índice

Resumen.....	7
Abstract.....	8
Introducción	9
Capítulo I. Planteamiento de la Investigación.....	14
1.1. Formulación del Problema de Investigación	14
1.1.1. Formulación de la Pregunta de Investigación	16
1.2. Formulación del Objetivos	17
1.2.1. Objetivo General	17
1.2.2. Objetivo Específico 1	17
1.2.3. Objetivo Específico 2	17
1.3. Trabajos de Investigación Precedentes	17
1.3.1. Ampliación y Transformación de la Vivienda.....	18
1.3.2. Hábitos de Producción de la Vivienda	18
1.3.3. Beneficios y bienestar con la Vivienda	20
1.4. Bases Teórico-Científicas.....	21
1.4.1. Ampliación Ilegal de la Vivienda.....	22
1.4.2. La Práctica Espacial Social de la Vivienda	28
1.4.3. La Acción Racional y el Costo-Beneficio en la Economía de la Vivienda	31
1.5. Hipótesis	37
1.5.1. Hipótesis General	37
1.6. Metodología de Investigación.....	37

1.6.1. Tipo de Investigación	37
1.6.2. Diseño de Investigación.....	38
1.6.3. Área de Estudio	38
1.6.4. Variables de Investigación.....	40
1.6.5. Recolección de Datos	41
1.6.6. Procesamiento de Datos.....	43
1.6.7. Análisis e Interpretación de Datos	43
Capítulo II. Contexto de tema de estudio.....	44
2.1. Contexto Económico y Social en el Perú	44
2.2. Políticas de Vivienda en los Distintos Gobiernos, entre 1990-2019.....	49
2.3. Requisitos y costos de la construcción.....	50
Capítulo III. Área de Estudio: La Ciudad de Lima y sus Distritos: DSMP y DLO. ...	59
3.1. Lima Norte.....	59
3.2. San Martín de Porres (DSMP).....	68
3.3. Los Olivos (DLO).	69
3.4. Formación de Urbanizaciones y Construcción de Viviendas en el DLO y DSMP	72
Capítulo IV. Crecimiento Económico de las Familias. NSE y Movilidad Social.	83
4.1. Los Censos de Población y Vivienda.....	83
4.2. Crecimiento de la Capacidad Adquisitiva Familiar entre 1990-2015.....	85
Capítulo V. Situación de la Vivienda Multifamiliar en Urbanizaciones.	93
5.1. El Boom de la Construcción de Viviendas.....	93

5.2. La Vivienda en Departamentos de Edificio en Los Olivos y San Martin de Porres.	95
5.3. Decisiones de Ilegalidad Familiar con un Marco de Informalidad Institucional, para las Ampliaciones de Viviendas en Los Olivos y SMP	97
Capítulo VI. Resultados	101
6.1. OG. El Proceso de Ampliación de la Vivienda	101
6.1.1. Fundamentos Contextuales. Pensar y Proceder	101
6.1.2. Formalidad e Ilegalidad del Proceso	103
6.2. OE1. Los Hábitos Socioculturales en la Producción de la Vivienda	106
6.2.1. Hábito Cultural.....	107
6.2.2. Producción del Espacio	109
6.3. OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda	117
6.3.1. Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda	117
6.3.2. Análisis de Preferencias en la construcción.....	119
6.3.3. Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar	121
Discusión.....	123
6.4. Ampliación de la Vivienda	123
6.4.1. Fundamentos Contextuales del Pensar y Proceder.....	124
6.4.2. Fenomenología del Pensar y Realizar la Vivienda.....	124
6.4.3. Formalidad e Ilegalidad del Proceso	126
6.5. Hábito Cultural	128

6.5.1. Prácticas	129
6.5.2. Decisiones	131
6.5.3. Producción del Espacio	132
6.6. Análisis Costo-Beneficio.....	134
6.6.1. Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda	135
6.6.2. Análisis de Beneficios del Costo de la Construcción.....	136
6.6.3. Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar	137
Capítulo VII. Conclusiones	139
Conclusiones Parciales	139
OG. El Proceso de Ampliación de la Vivienda	139
OE1. Los Hábitos Socioculturales en la Producción de la Vivienda.....	140
OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda	143
Conclusiones Finales.....	144
Capítulo VIII. Recomendaciones	146
Referencias	149
Índice de Figuras	159
Índice de Tablas.....	160

Dedico esta tesis a mi esposa Gianni y mi hijo Igna, con quienes vivir mis estudios y la tesis de maestría se convirtió en una constante de apoyo, comprensión, aceptación y amor.

Agradecimiento

Agradezco al Dr. Julio Calderón Cockburn por su apoyo constante, asesoría, orientación y consejos para la elaboración de mi investigación. Sus enseñanzas siempre enriquecieron mi conocimiento.

Resumen

En la ciudad de Lima, durante más de siete décadas, se han registrado fenómenos habitacionales, socioculturales y económicos que deben comprenderse en función de las políticas económicas implementadas por cuatro gobiernos, así como de los efectos internos provocados por dos crisis financieras internacionales (1998 y 2008). En este periodo, la autoconstrucción de viviendas multifamiliares se ha expandido, impulsada por dinámicas sociales y estrategias económicas que buscan sortear la normativa vigente. Las investigaciones previas sobre densificación habitacional, crecimiento programado, ampliación ilegal de viviendas progresivas planeadas y evaluaciones económicas enfocadas en la maximización de beneficios habitacionales han abordado, principalmente, a la vivienda como objeto de estudio. En este contexto, la presente investigación centra su análisis en la ampliación de viviendas multifamiliares realizadas por familias extendidas. Los resultados revelan que, según lo expresado por los jefes de familia, la construcción fuera del marco legal responde a aspectos culturales, hábitos, prácticas sociales, espaciales y una evaluación de costos y beneficios razonable. Para ello, se empleó un enfoque mixto, de carácter cualitativo y cuantitativo, mediante un diseño no experimental, analítico y descriptivo-correlacional, sin manipulación de variables. Para la recolección de datos se emplearon encuestas y entrevistas.

Palabras clave: hábito, costo-beneficio, ampliación, vivienda

Abstract

In the city of Lima, for more than seven decades, housing, sociocultural, and economic phenomena have been recorded that must be understood in terms of the economic policies implemented by four governments, as well as the internal effects caused by two international financial crises (1998 and 2008). During this period, self-construction of multifamily housing has expanded, driven by social dynamics and economic strategies that seek to circumvent current regulations. Previous research on housing densification, planned growth, illegal expansion of planned progressive housing, and economic evaluations focused on maximizing housing benefits have primarily addressed housing as the object of study. In this context, this research focuses its analysis on the expansion of multifamily housing carried out by extended families. The results reveal that, according to the heads of households, construction outside the legal framework responds to cultural aspects, habits, social practices, spatial aspects, and a reasonable cost-benefit assessment. To this end, a mixed qualitative and quantitative approach was used, using a non-experimental, analytical, descriptive-correlational design without variable manipulation. Surveys and interviews were used to collect data.

Keywords: habit, cost-benefit, expansion, housing

Introducción

Actualmente, las ciudades enfrentan un crecimiento físico y poblacional importante, este es el caso de Lima Metropolitana, que en los últimos setenta años ha experimentado diversos fenómenos relacionados con aspectos habitacionales, socioculturales y económicos. A lo largo de décadas notoriamente diferenciadas por diversos acontecimientos internacionales y nacionales, las familias han logrado superar adversidades adaptándose a cada situación que se presentaba. Los campos de estudio de la presente investigación están vinculados a la vivienda multifamiliar desde tres dimensiones: la social, vinculada a la afirmación familiar y los hábitos; la legal, referida a las responsabilidades de actores y agentes; y la económica, centrada en los costos de la construcción en relación con el poder adquisitivo familiar.

Por ello, considerando que el principal bienestar de las familias radica en su vivienda, se ha seleccionado como objeto de estudio la autoconstrucción de viviendas multifamiliares por parte de familias extendidas ubicadas en urbanizaciones populares de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres, en Lima Norte, durante el periodo 1990-2019. Estas viviendas extendieron su producción en gran medida en distintos niveles socioeconómicos, sin supervisión técnica, operando en la ilegalidad debido a una serie de comportamientos sociales y evasiones económicas. Todas estas como estrategias de escape ante una normativa incomprensible y la mínima presencia del Estado en su rol de promotor social.

En este sentido, existen estudios que han abordado la vivienda como principal objeto de investigación, limitándose únicamente al ámbito familiar en sus conclusiones. Un estudio importante que involucra a las familias es el realizado por DESCO (Zolezzi et al, 2005) en la década de 1990 en Villa el Salvador, centrado en la densificación habitacional y en la autoconstrucción progresiva de viviendas unifamiliares. Asimismo, la investigación de Martín (2016) resalta el crecimiento habitacional programado de la vivienda e indica que este responde a dinámicas familiares internas propias de cada grupo. También, cabe destacar el estudio de

Lucas (2015), que se resalta cómo las viviendas progresivas de PREVI crecieron ilegalmente más allá de lo previsto inicialmente. Por otro lado, la investigación de Reátegui (2015) confirma que las familias realizaban evaluaciones económicas racionales para maximizar sus beneficios habitacionales.

El propósito de la investigación es explicar por qué las familias extendidas de la segunda generación de migrantes con educación superior y mayor poder adquisitivo vulneraron los requisitos normativos al ampliar sus viviendas. Esto se fundamenta en la observación de los comportamientos socioculturales de las familias y en la comprensión de que son los hábitos aprendidos los que orientan las distintas estrategias evasivas. A esto se suma el análisis costo-beneficio que las familias realizan en relación con los costos de la construcción, tomando decisiones razonables que las llevan hacia la informalidad. A razón de esto, se identificaron las variables *hábito cultural* y *análisis costo-beneficio*, que explican cómo las distintas disposiciones a hacer algo influyeron en las decisiones familiares al ampliar sus viviendas ilegalmente, así como los aspectos económicos medidos por el poder adquisitivo para asumir o evadir los costos de la construcción, que fueron determinantes.

Las bases teóricas desarrollan ampliamente los aspectos planteados en las variables observadas, orientadas a exponer que la opción por construir las viviendas al margen de la ley obedece a aspectos culturales, hábitos, prácticas sociales/espaciales, formas de percibir el espacio, valorar y decidir razonablemente, intereses y conveniencias, disposiciones culturales o institucionales. Estas están enmarcadas dentro de temas relacionados con la sociedad-cultural-lugar e ilegalidad-informalidad, vivienda-cultura y economía-vivienda.

El contexto en el cual se desarrollan los acontecimientos comprende distintos factores que afectaron notoriamente al país, como lo político, económico, social y cultural, principalmente desde 1990. Lo vivido por las familias en este contexto se entiende primordialmente a partir de las políticas económicas de cuatro gobiernos y dos crisis

financieras internacionales con efectos internos similares. Por un lado, gobiernos con políticas de orden neoliberal, de apertura económica e importantes políticas de vivienda elevaron la carga normativa. Por otro lado, las crisis financieras de Rusia de 1998 y posteriormente la crisis financiera del mercado inmobiliario en Estados Unidos de entre 2007 y 2008. En ambas se experimentó recesión económica, incertidumbre laboral y una reducción en el nivel de gasto de las familias. A pesar de que el periodo 1990-2010 estuvo marcado por una serie de acontecimientos positivos y negativos para el país, “a partir de 2006 se asistió al llamado boom inmobiliario, siendo que al 2010 la construcción [retomó] las tasas de crecimiento que venía mostrando en los años de pre crisis financiera” (Calderón, 2015, p. 34). Las transformaciones socio-espaciales en Lima Norte están relacionadas con este fenómeno resultado del proceso de expansión de los mercados a escala global impuesto en América Latina. La liberación de mercados supuso la oferta de vivienda formal para la clase media, desatendiendo a los estratos más bajos (Bensús, 2018). Es importante notar en este punto cómo el elemento de producción social del territorio no solo tuvo alcance en la construcción formal, sino que también impulsó la construcción informal de viviendas en sectores a los que no se llegó.

Se plantean ocho capítulos para el desarrollo de estos temas. En el primer capítulo se realiza el planteamiento de la investigación, se revisan los trabajos de investigación precedentes, se exponen las bases teóricas y se describe la metodología empleada en la investigación. En el segundo capítulo se desarrolla ampliamente el contexto social y económico de la investigación a partir de lo vivido en el país durante treinta años de políticas neoliberales. Se desarrollan las distintas políticas de vivienda en los distintos gobiernos entre 1990 y 2019. Seguidamente, se destacan los cambios normativos en torno a lo técnico y procedimental, establecido en las distintas leyes y sus reglamentos. A partir de este se podrá entender las dificultades de acceso a la formalidad por parte de los propietarios jefes de familia al enfrentarse personalmente a los trámites sin intermediarios. Luego, en el tercer capítulo se

mostrará el crecimiento del área de estudio. Se verá la ciudad de Lima de forma general, se tendrá como objetivo principal a Lima Norte seguido de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. El crecimiento del área de estudio será revisado a partir de la evolución, formación y definición de la ciudad de Lima Metropolitana, con la formación de los distintos distritos de Lima Norte. Finalmente, se aborda la formación de urbanizaciones y construcción de viviendas en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres,

En el cuarto capítulo se aborda el crecimiento económico de las familias, el NSE y la movilidad social, para los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Se mostrarán los principales datos comparados de los censos de población y de vivienda, de estos distritos. Así como también, se comparará el crecimiento de la capacidad adquisitiva de las familias entre 1990 y 2015. En el quinto capítulo trata la situación de la vivienda multifamiliar en urbanizaciones de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres, como fue el boom de la construcción de viviendas de departamento y su crecimiento en los últimos años. Así como las decisiones de ilegalidad familiar dentro de un marco de informalidad institucional para las ampliaciones de viviendas en los distritos mencionados.

Para el siguiente capítulo, el sexto, se revisarán y analizarán los resultados obtenidos como producto del trabajo de campo mediante encuestas y entrevistas. Esta sección se organiza y desarrolla, primero, de acuerdo con el proceso de ampliación de la vivienda, que contempla tres partes: pensar y proceder la vivienda, pensar y realizar en el habitar la vivienda, y formalidad e ilegalidad del proceso de construir la vivienda. En segundo lugar, se abordan los hábitos socioculturales en la producción de la vivienda, desarrollados a partir de las prácticas y decisiones, variaciones en la producción del espacio, variaciones de necesidades y producción del espacio en el tiempo. Finalmente, se realiza el análisis costo-beneficio para el bienestar en la vivienda, mediante el análisis de bienestar en la ampliación de la vivienda, de

los costos y beneficios en la construcción, el análisis de preferencias en la elección racional y el análisis de mínimo esfuerzo para el beneficio familiar en el *homo economicus*.

En el sétimo capítulo, se lleva a cabo una comparación de los resultados encontrados a partir de algunas coincidencias y muchas diferencias con investigaciones previas, para luego explicar, confrontar y fundamentar los hallazgos respecto de las bases teóricas de tal forma que se determine la correlación entre las variables dependiente e independientes del estudio. Finalmente, se presentan las conclusiones en el octavo capítulo en dos partes, primero las parciales de acuerdo a los objetivos y luego las conclusiones finales en orden correlativo. Y, en el noveno capítulo se proponen recomendaciones desde lo investigado.

Capítulo I. Planteamiento de la Investigación

1.1. Formulación del Problema de Investigación

El objeto de estudio es la edificación ilegal de la *vivienda multifamiliar por parte de familias extendidas*¹, ubicadas en urbanizaciones populares² (UP), tales como asociaciones de vivienda, cooperativas de vivienda y urbanizaciones, en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres, en Lima Norte. En estas zonas se encontró un alto porcentaje de viviendas multifamiliares consolidadas de tres o cuatro pisos, producto de la ampliación de viviendas unifamiliares básicas y que, en el período 2000-2010, aparecieron con mayor intensidad debido a una mejora en la economía nacional y familiar. Las circunstancias vividas en la economía nacional de aquella década generaron que muchas familias mejoraran su capacidad adquisitiva, lo cual propició un incremento en la construcción de este tipo de viviendas.

Se trata de familias que viven en una misma vivienda multifamiliar, en su mayoría pertenecientes a una segunda generación de migrantes, es decir, son parientes (tienen los mismos apellidos). Las viviendas estudiadas son el resultado del esfuerzo progresivo de varias familias (extendidas) organizadas con un mismo objetivo: llevar cabo en 10 o 15 años, la construcción total de su vivienda multifamiliar previamente programada.

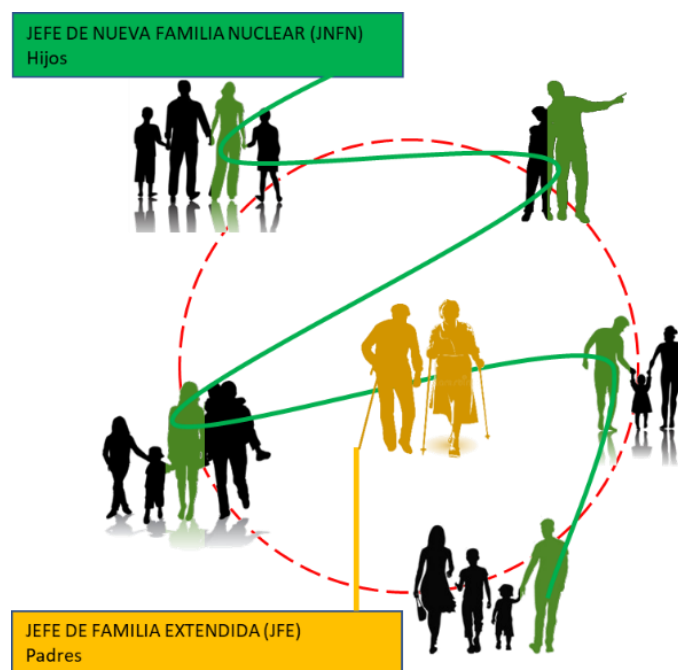
¹ An extended family consists of two or more nuclear families affiliated through an extension of the parentchild relationship rather than of the husband-wife relationship, i.e., by joining the nuclear family of a married adult to that of his parents. The patrilocal extended family, often called the patriarchal family, furnishes an excellent example. It embraces, typically, an older man, his wife or wives, his unmarried children, his married sons, and the wives and children of the latter. Three generations, including the nuclear families of father and sons, live under a single roof or in a cluster of adjacent dwellings. (Murdock, 1949, p. 2)

² Para mejor comprensión del origen de las urbanizaciones populares UP, estas [...] estaban destinadas a alojar grupos de familias de reducida capacidad económica que se encontraban imposibilitadas de adquirir terrenos para la construcción de su vivienda en urbanizaciones establecidas dentro de la ciudad. El reglamento de las UP señalaba que a cada familia se le concedería un solo lote dentro de Lima, y las que no regularizaban su situación ante el Ministerio de Vivienda y Obras Públicas serían declaradas “clandestinas”; entonces, el Estado procedería a su eliminación mediante la desocupación y limpieza de las áreas invadidas. Hasta ese momento, existían dos tipos de UP: la barriada legalizada bajo el amparo del Estado y los nuevos barrios construidos por éste para el sector popular. La denominación de “urbanización popular” no tenían implícitos parámetros urbanísticos que la diferenciaran de las urbanizaciones de la clase media o media alta, ni tenía reglamentación sobre las áreas mínimas de intervención, localización geográfica, tamaño de lote o requerimientos mínimos para la vivienda, así como parámetros sobre el equipamiento urbanístico del barrio. (Cabello, 2006, p. 87)

Para lograrlo, planificaron de forma anticipada la ampliación de la vivienda original (unifamiliar) y luego la construyeron, aunque evitaron los procedimientos y requerimientos legales. Durante este proceso de 15 años, este grupo de familias habitó inicialmente la vivienda unifamiliar, luego convivieron en la edificación en proceso de ampliación —con cambios periódicos— hasta ocupar, finalmente la vivienda concluida.

Figura 1

Diagrama de familia extendida



Nota. Elaboración del autor.

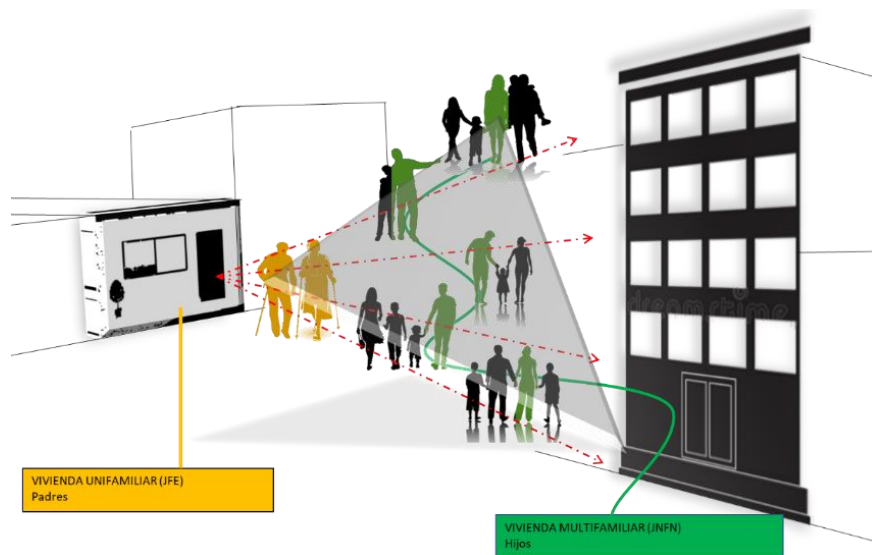
En este proceso, las familias no solo alcanzaron bienestar económico familiar y estabilidad, sino que también transformaron la forma de ver sus viviendas. Su percepción estuvo relacionada con la posibilidad de contar con nuevos y mejores espacios —primero imaginados y luego materializados— en los que pudieron desarrollarse individual y familiarmente. Estas viviendas, ahora percibidas como propias, incorporan el concepto de apropiación simbólica, es decir, se les asignan significados, valor o identidad, más allá de la simple tendencia. Asimismo, se observan mejoras en las condiciones y la calidad de vida.

Actualmente, cada “familia nuclear” (Murdock, 1949) puede vivir de manera independiente y, a la vez, en el mismo edificio, procurándose apoyo permanente.

Estas familias nucleares, conformadas por una media de 1.66 hijos y de 3.88 integrantes, viven compartiendo un mismo edificio, construido de manera ilegal a lo largo de varios años. Los nuevos jefes de familia nuclear (JNFN) tienen empleos o negocios estables, mientras que sus hijos cursan educación secundaria o superior.

Figura 2

Diagrama de vivienda ampliada



Nota. Elaboración del autor.

1.1.1. Formulación de la Pregunta de Investigación

¿Por qué las familias extendidas de la segunda generación de migrantes —de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres, con educación superior y mayor poder adquisitivo—, vulneraron requisitos normativos que rigen las edificaciones al ampliar sus viviendas?

1.2. Formulación del Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Determinar por qué las familias extendidas de la segunda generación de migrantes — de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres—, con educación superior y mayor poder adquisitivo, vulneraron los requisitos normativos que rigen las edificaciones al ampliar sus viviendas.

1.2.2. Objetivo Específico 1

Explicar las razones por las cuales los “hábitos” —esquemas de pensamiento, percepción y acción— de las familias conllevaron a la transgresión a las reglas y procedimientos legales para ampliar sus viviendas.

1.2.3. Objetivo Específico 2

Analizar por qué las familias extendidas, a pesar del crecimiento de su capacidad adquisitiva, persistieron su disposición a vulnerar las normas en cuanto a la edificación de la vivienda, después de realizar un análisis de costo-beneficio.

1.3. Trabajos de Investigación Precedentes

Para contextualizar y fundamentar la presente investigación, se revisaron antecedentes nacionales e internacionales vinculados a las variables establecidas: ampliación ilegal de la vivienda, hábito cultural y costo-beneficio. A través de estos trabajos previos se reconoce que, si bien existen investigaciones sobre autoconstrucción, progresividad y ampliaciones en contextos populares, son escasos aquellos que articulan de manera integral los aspectos culturales, económicos y legales en la transformación informal del hábitat urbano, sobre todo en la vivienda multifamiliar autoconstruida de familias extendidas. En ese sentido, a continuación, se agrupan y analizan los estudios revisados, destacando su relación y utilidad para cada variable de investigación.

1.3.1. Ampliación y Transformación de la Vivienda

La variable dependiente, *ampliación ilegal de la vivienda*, se refiere al proceso mediante el cual las familias extienden o autoconstruyen sus viviendas multifamiliares sin cumplir con la normativa urbana y edificatoria, impulsadas por sus necesidades, dinámicas familiares, disposiciones culturales y análisis económicos.

En este sentido, Zolezzi et al. (2005), Martín (2016), Hernández (2017), Cubillos (2006), Tello (2010), Palacios et al. (2012), Caldas (2016) y Lucas (2015) coinciden en señalar que la ampliación ilegal de viviendas en sectores populares y de clase media baja obedece a una combinación de factores que articulan necesidades habitacionales, dinámicas familiares, prácticas culturales de autoconstrucción y decisiones económicas racionales. Particularmente, Lucas (2015) destaca que las viviendas progresivas de PREVI, concebidas como propuestas de vivienda formal flexible, desde el Estado, fueron ampliadas ilegalmente por sus propietarios más allá de los parámetros previstos, revelando una mínima presencia del Estado y la ineficacia de las propuestas oficiales frente a las necesidades reales de las familias.

Del mismo modo, Caldas (2016) y Cubillos (2006) documentan cómo las transformaciones informales en conjuntos habitacionales formales responden a patrones de densificación familiar, modificación de usos y extensión progresiva, sin considerar las restricciones legales ni criterios técnicos. Finalmente, Reátegui (2015) aporta al identificar que, aun en contextos de subsidio estatal, las familias contemplan la idea de ampliar informalmente sus viviendas en función de variables como el área disponible y la posibilidad de subdivisión, priorizando sus necesidades sobre el respeto a la normatividad.

1.3.2. Hábitos de Producción de la Vivienda

La variable *hábito cultural* comprende las disposiciones sociales, así como las conductas aprendidas y repetidas por familias de similares características socioeconómicas y culturales, en relación con la forma en que planifican y gestionan la ampliación de sus viviendas

sin ajustarse a la normativa vigente. Cabe mencionar que, en las pocas investigaciones realizadas sobre vivienda multifamiliar, no ha estudiado en profundidad los hábitos socioculturales en la construcción. Según lo investigado, algunos estudios abordan ciertos aspectos relacionados con los hábitos de producción de la vivienda.

En esta línea, los estudios de Zolezzi et al. (2005) y Martín (2016) resultan fundamentales. Zolezzi et al. (2005) evidencian cómo las familias de barrios populares de Lima construyen sus viviendas unifamiliares en función de necesidades inmediatas, replicando prácticas compartidas sin considerar el marco legal, estableciendo así patrones culturales de autoconstrucción progresiva y densificación. Este comportamiento colectivo se sustenta en un sentido de pertenencia y arraigo al espacio habitado, que legitima las ampliaciones ilegales como una práctica socialmente aceptada.

Por su parte, Martín (2016) resalta que el crecimiento habitacional responde a dinámicas familiares internas propias de cada grupo, pero que mantienen paralelismos en contextos sociales y económicos semejantes. Es decir, aunque cada caso de ampliación es singular, existe una secuencia cultural de ocupación y transformación de la vivienda, que establece un hábito familiar y vecinal condicionante de las decisiones constructivas.

Asimismo, Cubillos (2006) identifica que las transformaciones en viviendas formales obedecen al uso y distribución del espacio, derivadas de cambios en la estructura familiar. Esto sugiere que las familias interpretan y negocian continuamente su entorno físico y social, ajustando sus viviendas de acuerdo con patrones culturales de convivencia, territorialidad y densificación.

Del mismo modo, Caldas (2016) documenta cómo los residentes de unidades vecinales en Lima —originalmente diseñadas bajo modelos modernos— desarrollaron ampliaciones siguiendo lógicas tradicionales de agrupamiento familiar y necesidades espaciales, replicando

conductas aprendidas de ocupación informal, a pesar de habitar espacios formalmente diseñados.

Finalmente, Lucas (2015) aporta al evidenciar que las viviendas progresivas de PREVI en Lima fueron objeto de ampliaciones no previstas, sobrepasando los límites establecidos por la propuesta original. Los habitantes, basados en sus prácticas culturales previas y motivados por dinámicas familiares, gestionaron intervenciones sucesivas en sus viviendas unifamiliares, lo que reafirma la persistencia de patrones informales en contextos urbanos populares.

1.3.3. Beneficios y bienestar con la Vivienda

En cuanto a la variable *costo-beneficio*, que comprende la valoración económica y racional que las familias realizan al momento de decidir ampliar sus viviendas de forma ilegal, varios estudios permiten entender cómo se articulan los factores de ingreso, egreso, ahorro y evasión de costos en el proceso de construcción informal.

Reátegui (2015) profundiza en el análisis de satisfacción habitacional en familias de bajos ingresos beneficiarias del programa Techo Propio en Perú, concluyendo que dichas familias ponderan variables como tenencia, servicios básicos, posibilidad de ampliaciones y mejoras, antes de aceptar o rechazar un subsidio. Esta investigación confirma que las familias realizan evaluaciones económicas racionales para maximizar beneficios a partir de decisiones habitacionales, priorizando opciones que ofrezcan mayor flexibilidad para ampliaciones informales.

De igual manera, Palacios (2012) identifica que uno de los factores determinantes para el desarrollo de viviendas multifamiliares en Miraflores es la rentabilidad que perciben tanto usuarios como empresas constructoras, subordinando la calidad arquitectónica y normativa a intereses económicos. Este hallazgo evidencia que, incluso en sectores de mayores recursos, las decisiones de diseño y ampliación responden a una lógica económica que privilegia el beneficio inmediato.

Tello (2010), a su vez, sostiene que las familias amplían sus viviendas multifamiliares de interés social principalmente por territorialidad y crecimiento familiar, pero también por la búsqueda de ventajas económicas, como alquiler de espacios o mayor privacidad, sin considerar una asesoría técnica, situación que incrementa los riesgos constructivos. Esto refuerza la hipótesis de que las familias de menores ingresos evalúan constantemente los costos y beneficios de intervenir en sus viviendas, optando por soluciones informales que les permitan maximizar su utilidad habitacional.

La experiencia de DESCO (Zolezzi et al., 2005) en un sector del distrito de Villa El Salvador, con su propuesta económica en la densificación habitacional, es de importancia para la construcción progresiva de viviendas. Mediante su propuesta, se incentivó el crédito formal para la construcción a través de diversas entidades financieras, además del subsidio para la construcción. DESCO desarrolló un sistema por medio del cual las familias tomaban conocimiento de los requisitos y procedimientos para obtener su préstamo. Asimismo, las entidades financieras permitieron el acceso a microcréditos de acuerdo con las etapas constructivas de una vivienda que se alzaba progresivamente. Esto permitió a las familias organizar su economía, generar un ahorro y acceder a la formalidad en la construcción (mano obra, materiales, asistencia técnica).

1.4. Bases Teórico-Científicas

El marco teórico se desarrolló en torno a una reflexión orientada a exponer que la opción de las familias por construir sus viviendas al margen de la ley obedece a aspectos culturales, hábitos, prácticas sociales/espaciales, formas de percepción del espacio, valoración y toma de decisiones razonadas, intereses, conveniencias y disposiciones culturales o institucionales. En este sentido, las bases teóricas tienen la intención de exponer un conjunto de perspectivas teóricas que fueron sometidas a revisión en la prueba empírica. Explicadas según las variables de estudio, se definieron cuatro dimensiones teóricas que permiten aproximarse de forma

analítica a la problemática y a las hipótesis planteadas. Estas dimensiones se inscriben en los ejes: *sociedad-cultura-lugar* e *ilegalidad-informalidad*, *vivienda-cultura* y *economía-vivienda*.

Asimismo, se han considerado varios enfoques teóricos que se contraponen entre sí y que serán sometidos a contraste con lo encontrado en la investigación. Por un lado, están el *habitus* y lo cultural, que vendrían a ser lo razonable; por otro, el costo-beneficio (lo económico), que vendría a ser lo racional.

De acuerdo con esto se puede decir que, en la práctica cotidiana, se encontró que lo hecho por los jefes de familia se basa principalmente en la cultura y sus limitaciones. Teniendo conocimiento de los tiempos para los trámites, los costos de licencia, los costos de la construcción y los aspectos técnicos a considerar, los jefes de familia optaron por un análisis racional conveniente y los evadieron. En este sentido, su práctica parece ser razonable y también racional. El desarrollo de estas teorías y su posterior interpretación permitirá explicar y fundamentar los resultados encontrados.

1.4.1. Ampliación Ilegal de la Vivienda

Intervención de Aspectos Socioculturales y de Lugar en la Vivienda.

Fundamentos Contextuales y de Lugar. La transversalidad de teorías asociadas al objeto de estudio ubica el análisis dentro de diversas relaciones teóricas complejas. En este caso, la visión desde la arquitectura sitúa el objeto de estudio en relación con su contexto. Amos Rapoport tiene un especial interés por presentar la casa como un punto de vista emergente desde lo sociocultural, en su relación con el lugar, la cultura, la familia y el individuo. Según el autor, “la casa no es tan sólo una estructura, sino una institución creada para un complejo grupo de fines” (Rapoport, 1972, p. 65), con lo cual refiere al fenómeno sociocultural que produce la creación de un entorno, la forma de la casa, su organización y su función como una unidad espacial social.

Los aspectos socioculturales se articulan con los individuales, que permiten a las personas pensar y decidir sobre la forma de su vivienda, crear espacios y sus relaciones. Esto responde a lo que Rapoport denomina “la visión que tienen las personas de la vida ideal” (1972, p. 66), en torno a sus creencias religiosas, la estructura familiar, su medio y sus relaciones sociales.

Por otro lado, el autor también menciona que “la casa puede ser considerada como un mecanismo físico que refleja [...] el *ethos* de un pueblo, equiparables a las distintas instituciones que hacen lo mismo” (1972, p. 68). Esto implica que la casa no solo es algo físico, sino que también puede moldear al hombre; así como la familia le da un carácter que idealiza al individuo, la casa puede perpetuar la forma de vida de un grupo humano.

Según Rapoport (1972), las fuerzas físicas —como el clima, la localización, los materiales y la tecnología— no determinan necesariamente la forma de la casa, pero sí colocan a las familias en una situación crítica respecto a su libertad de elección, por la variedad de formas de solución que esta podría tener, otorgando así mayor peso a los factores socioculturales.

Fenomenología³ de la Vivienda. Tomar la decisión de ampliar una vivienda originalmente unifamiliar —o, dicho de otro modo, construir el *habitar* produciendo el espacio como continuación de la vida en un lugar, extrayendo las experiencias vividas como disposiciones— remite al concepto de *ser* de Heidegger (1997). El autor afirma que “en el ser de estas cosas como lugares yace el vínculo entre lugar y espacio, pero yace también la

³ En su obra fundamental *Ser y tiempo (Sein und Zeit)*, Heidegger describe la fenomenología como un método para descubrir el significado del ser. En ella, hace hincapié en el concepto de *dasein* (el ser que somos nosotros mismos) y sostiene que la fenomenología es el único método capaz de revelar las estructuras del ser. Heidegger cree que la fenomenología ayuda a desvelar la relación del ser humano con el mundo, basada en experiencias cotidianas, y subraya la importancia de la temporalidad para comprender la existencia. Algunos aspectos clave de la fenomenología de Heidegger son: ser-en-el-mundo (*In-der-Welt-sein*), la condición humana está definida por su participación activa en el mundo, no solo por observarlo; cuidado (*Sorge*), esto se refiere al modo fundamental de ser del *Dasein*, donde los individuos se preocupan y están implicados en su mundo y su futuro; y temporalidad, el ser siempre está vinculado al tiempo, ya que los humanos existen en un contexto temporal que moldea su comprensión y experiencia del mundo (Wheeler, 2011).

referencia del lugar al hombre, que se mantiene en él” (p. 211); y agrega: “el vínculo del hombre con los lugares, con espacio, estriba en el habitar” (p. 214). Sin embargo, no se refiere al habitar como un “comportamiento que ejecuta el hombre junto a otros modos de comportarse” (p. 201), sino, como señala, “el rasgo fundamental del habitar es este proteger” (p. 204).

El habitar también se concibe como *cultivar* y *edificar*, en el sentido de que “habitar y construir están mutuamente en la relación de fin y medio [...]. Pues construir no es sólo medio y camino para el habitar; el construir es, en sí mismo, ya el habitar.” (Heidegger, 1997, p. 200). Esto se manifiesta en lo que Heidegger denomina “el aliento sobre la esencia de una cosa” (1997, p. 200), es decir, en la medida en que el hombre este ahí, en atención a la esencia del construir como habitar, vendrá este aliento en forma de habla para revelar su comprensión del habitar y el construir.

La fenomenología, expresada por Heidegger a través del concepto de *habitar*, muestra las posibilidades de comprender la esencia del construir como el acto de “erigir lugares por medio del tramar sus espacios. Sólo si nosotros tenemos el poder de habitar, podemos construir” (1997, p. 217).

Aunque pareciera que al *construir* de por sí le sigue el *habitar* de forma lineal, las prácticas cotidianas revelan que ambos procesos se muestran de forma circular y dinámica. Es el *pensar* —a modo de discurso— el que expresa la esencia del *construir* y del *habitar*, como también lo hacen los hábitos del hombre en un lugar y un tiempo. En este sentido, *habitar* y *construir* muchas veces siguen los comportamientos estructurados que vinculan al ser humano con lugares forjados, en los que se entiende el habitar con acto de proteger, cultivar y edificar.

Ilegalidad-Informalidad en la Vivienda. Conviene recalcar que la construcción de viviendas al margen de la ley no es un fenómeno reciente en el país. Se trata de un proceso que involucra varios factores relacionados entre sí con la informalidad-ilegalidad, cuyo origen se

remonta a décadas atrás. Entre estos factores destacan: la aparición de una nueva economía producto de la migración hacia Lima y otras ciudades de la costa desde la década de 1940; la desigualdad social generada por la convivencia de las economías informal y legal; los quiebres constantes en el ámbito regulatorio y normativo de las instituciones del Estado desde 1960; la pobreza y sus estrategias para la supervivencia; la igualdad con relación a la aplicación del derecho dentro de las diferencias sociales y la exigencia de justicia por parte de los sectores menos favorecidos económicamente; así como el desarrollo de una cultura y organización social distintas a la existente, que muestran sus intereses en varios campos de actuación, además de cambios en la percepción del territorio.

El Estado Regulador y Excluyente. Sassen (1994) plantea que la economía informal solo se entiende por su relación con la economía formal, y sostiene que son los límites de la regulación estatal —y no las características intrínsecas de las actividades— los que determinan la informalidad. Esta surge como un conjunto de estrategias o formas de proceder, empleadas por la población en un contexto de creciente desigualdad en los ingresos y capacidades para obtener beneficios. Asimismo, la autora explica el crecimiento de la economía informal en países desarrollados a partir de la inmigración del tercer mundo y la replicación de las estrategias de supervivencia propias del país de origen. Finalmente, argumenta la existencia de fracturas regulatorias que impiden reconocer a la economía informal dentro del marco regulatorio actual sin criminalizarla. Esto significa que el Estado solo regula las actividades económicas reconocidas por el modelo seguido y considera ilegales —por lo tanto, excluidas y punibles— todas aquellas que no se ajustan a dicho modelo. De esta manera, se forman desigualdades socioeconómicas, siendo las poblaciones menos favorecidas las que buscan nuevas formas de supervivencia ajenas a las obligadas por el Estado.

Desde un enfoque local, Carlos Franco (2014) interpreta la migración como un acto de fundación de la “otra modernidad”, y al migrante como un sujeto moderno, con lo cual cierra

una época de tradiciones y abre otra de cambios y rupturas, en la que, a su vez, se coproducen una economía informal y una nueva organización social, rechazada y ajena a regulaciones de las instituciones del Estado. No es discutible que en las últimas décadas los migrantes, organizados y excluidos de la modernización estatal que solo beneficiaba a ciertos sectores, autoconstruyeron “más viviendas y urbanizaciones que el Estado” (p. 32) y la empresa privada juntas. Según Franco (2014), estas premisas se relacionan con los desplazamientos y emplazamientos que modificaron la percepción del territorio en el individuo moderno, también con la alteración de la noción del espacio y tiempo, con consecuencias en la orientación de sus estrategias conductuales (actitudes, valores, motivaciones y formas de proceder), y que, finalmente, transformó su capacidad de coproducir los nuevos procesos de urbanización diferentes a los propuestos por el Estado. Asimismo, Franco (2014) señala que la estrategia cultural de actuación del migrante dentro de la esfera institucional, el campo de la economía y de la producción, estuvo basada en una combinación de intereses familiares y colectivos. Además, su estilo político pragmático orientó su participación hacia la ampliación de sus recursos, poder e influencia, postergados por el Estado.

Para Calderón (2016), la ciudad legal y la ilegal constituyen una unidad, donde los sectores urbanos populares tienen una mayor propensión a la informalidad. Esta se configura como “el resultado de la negociación, complementariedad y convergencia entre las prácticas populares de sobrevivencia y los intereses de las clases dominantes” (p. 348), lo cual se manifiesta en políticas sobre la barriada como solución a la vivienda. Y, si la barriada es el reflejo de la informalidad de los sectores populares, esta resulta ser una “consecuencia del modo en que se ha estructurado la ciudad bajo un mercado inmobiliario excluyente” (p. 348), dentro de consideraciones político-jurídicas, económicas y socioculturales. Según Calderón, para entender la proclividad hacia la informalidad, “hay que considerar la percepción popular del sistema económico y social y el papel que en su interior le cabe al derecho y la justicia” (p.

349), ya que la clase popular considera que la ley es un negocio, por lo tanto, esa inclinación para no acatar la ley debe explicarse en términos de desigualdad social.

Los Intereses Familiares y Prácticas Populares. Los costos de acceso y permanencia en la formalidad, según Hernando de Soto en *El otro sendero* (1986), están vinculados con el “conjunto de requerimientos que deben satisfacer los ciudadanos para obtener el derecho de realizar legal determinada actividad económica” (p. 164). Particularmente, en el proceder legal con la construcción de sus viviendas, las familias encuentran un problema con relación a cubrir los tramites de titulación y licencia de edificación, vinculados con el valor y el tiempo. En buena cuenta, la elección de las familias “de realizar informalmente sus actividades responden a una evaluación racional de los costos de la formalidad” (de Soto, 1986, p. 165). Dicho de otra manera, las familias que enfrentan la legalidad, o se valen de ella, no hacen reflexiones profundas, solo analizan ligeramente el costo de las obligaciones legales, ven lo que pueden obtener de ellas y finalmente toman decisiones.

De acuerdo con un informe del Banco Mundial (Machado, 2014) sobre la informalidad en América Latina, esta puede explicarse desde la exclusión y el escape. En cuanto a la exclusión, se plantea que existe un complejo de normas legales que frenan las acciones formales de los agentes, así como una carga regulatoria elevada que lleva a las familias a evadirla y optar por la informalidad. Por otro lado, desde la perspectiva del escape, Machado (2014) considera que muchas “familias realizan implícitamente un análisis costo-beneficio acerca de si deben pasar o no a la formalidad” (p. 202), motivadas por la baja calidad de los servicios del Estado, mínima presencia del Estado y la poca fiscalización. En este caso, se trata de una decisión propia de los agentes, opuesto a quienes permanecen en la informalidad por exclusión, lo cual resulta ser por razones estructurales.

1.4.2. La Práctica Espacial Social de la Vivienda

Habitus. La práctica espacial-social está relacionada con la teoría del *habitus* de Bourdieu (2012), que no solo busca explicar la lógica de las prácticas reales, sino que también las entiende como un sistema de disposiciones preconcebidas sujeto a las experiencias vividas, constantemente afectado por estas, lo que refuerza o modifica sus estructuras⁴. En las familias, objeto de este estudio, esto implica que las prácticas cotidianas relacionadas con su vivienda y observadas habitualmente en su entorno, constituyen algunas disposiciones para las decisiones que tomen. Muchas de estas prácticas son aprehendidas de experiencias de otras familias, a la manera de hábitos a seguir o disposiciones asumidas categóricamente en sus acciones acerca de su vivienda. Según la teoría del *habitus*⁵, también existen estructuras sociales ya internalizadas en los individuos, a manera de esquemas de **percepción**, pensamiento y acción, producto de la historia, que garantizan su práctica en el tiempo. Este sistema de hábitos sociales no solo está sujeto al cambio por las experiencias o situaciones en casos particulares, sino que también pueden tomar fuerza y establecerse como una forma de comportamiento muy aceptada socialmente, sobre todo en la búsqueda de soluciones a necesidades que no afecten su economía y tiempo, generando de esta manera acciones concretas para la ejecución de sus deseos y resolviendo así sus problemas fuera de la ley.

Por otro lado, el *sentido práctico* está relacionado con el tiempo de la acción, en la que los agentes sociales deben ser “razonables” sin ser racionales ni irracionales, según Bourdieu. Esto puede entenderse como la respuesta (acción) en la actividad práctica. Criado (2009) ubica a este sentido práctico, junto con la temporalidad de la respuesta adecuada, el interés por las

⁴ Así, por ejemplo, el *habitus* adquirido en la familia es la base de la estructuración de las experiencias escolares [...]; el *habitus* transformado por la acción de la escuela, diversificado él mismo, es a su vez la base de todas las experiencias subsecuentes [...] y así sucesivamente, de reestructuración en reestructuración (Bourdieu 1972: p. 188, la traducción es mía). (Bourdieu & Wacquant, 2012, p. 174)

⁵ Producto de la historia, el *habitus* produce prácticas (...) conformes a los esquemas engendrados por la historia; asegura la presencia activa de las experiencias pasadas que, depositadas en cada organismo bajo la forma de esquemas de percepción, de pensamiento y de acción, tienden, de forma más segura que todas las reglas formales y todas las normas explícitas, a garantizar la conformidad de las prácticas y su constancia en el tiempo. (Bourdieu, 1980, como se citó en Criado, 2009, s.n.)

prácticas sociales y la manera inconsciente e involuntaria de reproducir esquemas ya incorporados, como una forma de explicar lo fundamental de la relación del *habitus* con el cuerpo⁶. En resumen, “no siempre necesitamos plantearnos en forma claramente consciente ni lo que hacemos, ni menos aún porqué lo hacemos” (Fernández, 2003 p. 2); lo que se necesitan respuestas adecuadas de acuerdo con la urgencia de la situación. En ese sentido, el *habitus* solo funcionaría como un “principio generador de estrategias que permite a los agentes lidiar con situaciones imprevistas y siempre cambiantes” (Bourdieu & Wacquant, 2012, p. 172), dicho de otra forma, solo sería un “sistema abierto de disposiciones constantemente sujeto a experiencias, [...] afectado por ellas de una manera que o bien refuerza o bien modifica sus estructuras” (Bourdieu & Wacquant, 2012, p. 174). También pasaría por entender que

la racionalidad de las prácticas ignora la historia individual y colectiva de los agentes, a través de la cual, las estructuras de la preferencia que los habitan son constituidas en una compleja dialéctica temporal con las estructuras objetivas que los produjeron y que ellos tienden a reproducir. (Bourdieu & Wacquant, 2012, p. 163)

La Producción del Espacio. Lefebvre (2013), por otro lado, en *La producción del Espacio*, **estudia la percepción del espacio** alternando aspectos metafísicos e ideológicos sobre el significado del espacio con la vivencia cotidiana en el hogar y la ciudad. En su teoría unitaria sobre el espacio, expone y descodifica la noción de espacio, entremezclándola con otros momentos históricos en los que la sociedad produce su propio espacio. En esta teoría considera tres dimensiones del espacio: el físico (la naturaleza), el espacio mental (las lógicas y las abstracciones formales) y el espacio social, aspectos cualitativos subyacentes

⁶ No se terminaría de enumerar los valores hechos cuerpo, por la transubstanciación que opera la persuasión clandestina de una pedagogía implícita, capaz de inculcar toda una cosmología, una ética, una metafísica, una política, a través de órdenes tan insignificantes como ‘ponte derecho’ o ‘no cojas tu cuchillo con la mano izquierda’ y de inscribir en los detalles en apariencia más insignificantes del porte, de la postura o de los modales corporales y verbales los principios fundamentales del arbitrario cultural, situados así fuera del alcance de la consciencia y de la explicitación. (Bourdieu, 1980, como se citó en Criado, 2009, s.n.)

determinantes del bienestar de individuos y familias. En este marco, Lefebvre establece tres categorías para la producción del espacio: el concebido, el vivido y el percibido.

El *espacio vivido* o *espacio de representación* es el vivido por los habitantes o usuarios a través de símbolos e imágenes; constituye un espacio que la imaginación humana busca cambiar y apropiarse. Por su parte, el *espacio concebido* corresponde al dominio de los especialistas (arquitectos, sociólogos, planificadores, ingenieros, etc.), y es representado en forma de mapas, planos, memorias, etc., ligados con la producción, compuesto por signos y códigos. Finalmente, el *espacio percibido* o de la práctica espacial se entiende como la materia de producción y reproducción, de procreación biológica de la familia, de producción material de necesidades de la vida cotidiana, a partir del cual se podría entender por qué las sociedades transforman su ambiente construido (Lefebvre, 2013).

A las familias también les importa su vínculo físico con el espacio, en tanto esté asociado a lo propio del ser humano. Según Lefebvre, “los conflictos inherentes a la realidad espaciotemporal del cuerpo culminan con los conflictos entre el conocimiento y la acción, entre el cerebro y el sexo, entre los deseos y las necesidades” (2013, p. 241). Ese vínculo evidencia que, en la percepción de lo vivido, por medio de la comparación social, la familia lo “refleja, en las modificaciones que produce en su medio, [...] en su espacio” (p. 241); es decir, la experiencia adquirida en otras viviendas se plasma en el deseo de sus espacios. Para la familia “se trata del espacio dominado, esto es, pasivamente experimentado, que la imaginación desea modificar y experimentar” (Lefebvre, 2013, p. 98), en especial en el contexto de su vivienda ampliada.

Actualmente, no son notorias las diferencias entre uno y otro momento de las viviendas de familias extendidas, mucho menos de sus espacios. Como señala Lefebvre (2013), “si el espacio es un producto, nuestro conocimiento sobre él reproducirá y explicará ese proceso de producción” (p. 96). Asimismo, sostiene que “la teoría reproduce, mediante una concatenación

de conceptos, el proceso generador [...] desde dentro y globalmente [...] yendo sin cesar desde el pasado al presente y viceversa” (2013, p. 96). En este sentido, el autor expone y descodifica el espacio, articulándolo con momentos históricos pasados en los que la sociedad ha producido su propio espacio. Además, introduce la noción de “práctica social”, que supone un uso del cuerpo dentro de la esfera de lo “percibido”, “la práctica espacial moderna se define así por la vida cotidiana de un habitante de vivienda social en la periferia” (Lefebvre, 2013, p. 97).

1.4.3. La Acción Racional y el Costo-Beneficio⁷ en la Economía de la Vivienda

Categorización de Necesidades y Bienestar. Esta dimensión considera el contexto económico en el que ocurren las prácticas de las familias bajo estudio. Entre los años 2000 y 2013 se registró un incremento del poder adquisitivo, debido a que “América Latina y el Caribe tuvo una etapa de crecimiento sostenido que ha transformado las dinámicas sociales y económicas de la región” (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2015, p. 1). Esto se vio reflejado en las familias ubicadas en la base de la pirámide socioeconómica de muchos países, “particularmente evidente en Perú, que no es el mismo país del siglo XX. El desempeño económico del país ha sido estable, con 13 años de crecimiento continuo gracias a políticas macroeconómicas y reformas estructurales profundas” (BID, 2015, p. 1).

A tal efecto, se puede comprender cómo este incremento en el poder adquisitivo se reflejó en el nivel de vida de las familias, en estrecha relación con el crecimiento económico, seguido de todo aquello no pecuniario, como la vida familiar, la salud y los estudios. Dentro de este contexto se conciben las prácticas económicas y sociales de las familias analizadas este estudio. Según Duarte y Jiménez (2007), el crecimiento económico de las personas y familias suele interpretarse como un indicador del aumento en el nivel de vida⁸. Por su parte, Easterlin

⁷ El costo beneficio también tiene que ver con el Marco Institucional, las Leyes, la Educación, el carácter represivo y no formativo del Estado. Por su parte, las instituciones públicas no realizan la difusión de reglas claras, el Estado debería proporcionar apoyo técnico y no se realiza, la labor municipal debería ser más educativa que controladora.

⁸ Según este autor, el bienestar económico se relaciona principalmente con la forma en que se remunera el trabajo realizado, con la buena salud, una vivienda digna, acceso a educación y factores más complejos, como la aceptación social y la autorrealización (Duarte & Jiménez, 2007).

(2003) sostiene que el factor más importante que afecta los sentimientos del bienestar personal es el **pecuniario**, es decir, el nivel de vida material. Luego, identifica factores no específicos, como la vida familiar, la salud, aspectos laborales y aquello que tiene que ver con el carácter personal. Su estudio indica que las personas con más educación gozan mayor bienestar que aquellos con menos estudios. En la misma línea, Duarte (2007) plantea que el bienestar económico también se relaciona, entre otras cosas, con la vivienda digna, la aceptación social y la autorrealización.

Por otro lado, Maslow (2017), a través de su categorización ascendente de necesidades, establece como “expresiones de las necesidades de seguridad” al “trabajo con permanencia y protección, el deseo de una cuenta de ahorros”, así como la vida familiar y la propiedad privada (vivienda), elementos que deben ser satisfechos “por un adulto sano normal y afortunado” (p. 12). En ambos dominios, economía y psicología, el factor económico, entendido como parte del nivel de vida, es considerado importante para el bienestar personal o familiar.

Si bien el **crecimiento de la capacidad adquisitiva** de las familias estuvo condicionado por el nivel de estudios alcanzado, el tipo de empleo que tienen sus integrantes, sus sueldos como empleados o independientes, y la economía del país, dicho crecimiento, momentáneo (2000-2013) y condicionado, solo fue un indicador temporal del bienestar familiar, según Easterlin. Este autor sostiene que todos experimentan un ajuste de la felicidad (bienestar) que se produce ante cualquier desviación del bienestar, a través de la adaptación hedónica⁹ y la comparación social, que los devuelve a un punto conocido de felicidad (bienestar). El aumento de sus ingresos o crecimiento de su capacidad adquisitiva, aunque momentáneo, no generó un

⁹ La *adaptación hedónica* es un concepto psicológico que describe la tendencia de las personas a volver a un nivel relativamente estable de felicidad, a pesar de cambios positivos o negativos importantes en sus vidas. Es decir, después de experiencias intensas, ya sean buenas o malas, las personas tienden a adaptarse emocionalmente a la nueva situación y su nivel de felicidad a largo plazo regresa a un punto de referencia o *set point* habitual. Este fenómeno puede explicar por qué, a pesar de alcanzar logros o adquirir bienes que inicialmente generan gran satisfacción, dicha sensación de felicidad tiende a disminuir con el tiempo, volviendo a un nivel base (Brickman et al., 1978).

efecto duradero sobre la felicidad (bienestar), pero sí los trajo y fueron más duraderos los aspectos “no pecuniarios” (la vida familiar, la salud y el estado civil). En este caso, la adaptación hedónica y la comparación social afectan más lo pecuniario (lo económico), y por eso el individuo le dedica más tiempo a su crecimiento económico a expensas de lo otro (la vida familiar, la salud y el estado civil), reduciendo así su bienestar (Easterlin, 2003).

Sobre el particular, se podría afirmar que fue el crecimiento económico momentáneo lo que permitió a las familias planificar y decidir la ampliación¹⁰ de sus viviendas unifamiliares originales, mejorando así su bienestar familiar. De esta manera, se habría buscado prolongar, de acuerdo con Easterlin (2003), lo no pecuniario, es decir, la vida cercana a la familia. Sin embargo, también cabe preguntarse si el crecimiento de la capacidad adquisitiva tuvo un límite y obligó a actuar dentro de lo que había. En tal caso, la planificación de una vivienda ampliada hacia un formato multifamiliar habría representado una salida, enfrentada desde la comparación social. ¿Quizás solo se privilegió esta salida y la vida cerca de la familia frente a los beneficios que traía consigo la adquisición de una vivienda en el mercado formal?

En relación con esto, se podría entender que la construcción de la vivienda es un proceso dentro de la dinámica familiar y esta, a su vez, se refleja en su planificación, según los costos y el bienestar familiar en cada etapa.

Desde la perspectiva de Martín (2016), la vivienda debe entenderse como un proceso y no como un objeto final en sí mismo. En este sentido, se plantea que el crecimiento o la **ampliación planificada** constituyen una evolución en el tiempo que depende tanto de la dinámica familiar como, principalmente, del costo de la construcción, en relación con la economía familiar de momento. Según esta visión, no solo la composición y dinámica de la

¹⁰ La ampliación, entendida desde el enfoque normativo, se define como una obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). En el caso del objeto de estudio de esta investigación, significaría varias obras. Asimismo, podría significar una ampliación que tiene varias etapas o es parte de un proceso, asociado al crecimiento económico momentáneo de la familia.

familia condicionaría el crecimiento de la vivienda (número de pisos, número de viviendas, cantidad de habitaciones), sino también lo haría su progreso económico, que establece el nivel de acabados, las etapas de ampliación (según el porcentaje de avance de acuerdo con la capacidad adquisitiva) y el tiempo estimado para llevar a cabo dicha ampliación (en años).

Martín (2016) señala que el costo de la construcción solo se apreciaría en cada una de las fases de crecimiento y no en la producción final o total de la vivienda, considerando su estructura, cerramiento y acabados. Asimismo, sostiene que la construcción progresiva está asociada a la superficie de la vivienda, a la distribución física de los espacios y a sus relaciones de yuxtaposición, es decir, a la relación del nuevo espacio ampliado con el resto de las estancias de la vivienda.

En efecto, los autores mencionados desde los enfoques de la economía y la psicología coinciden en que el incremento del poder adquisitivo trae consigo el incremento de la calidad de vida, pero también indican que los factores no económicos tienen un efecto más duradero en el bienestar. Entre estos se encuentran la vida en familia, la salud, los estudios, el estado civil, la vivienda digna y la autorrealización. En ese sentido, las familias analizadas en este estudio priorizaron su vivienda como medio para obtener una calidad de vida, no concebida como un producto final —como lo ofrece el mercado inmobiliario formal y al que no acceden—, sino como un proceso de producción progresiva desarrollado en períodos distintos, a partir de su composición, dinámica y economía familiar del momento.

De acuerdo con los aspectos teóricos mencionado y los hallazgos de la investigación, se podría inferir que, desde el momento inicial en que las familias optaron por planificar la ampliación de su vivienda, pasando por las etapas de producción hasta llegar al objeto final —su vivienda—, estuvo siempre presente la idea de que su objetivo era alcanzar el bienestar a través de la vida en familia, siendo la vivienda un medio para lograrlo. En este marco, las

decisiones podrían presentarse en función de situaciones momentáneas de la economía familiar o de acciones racionales determinadas por dinámicas familiares internas.

La Elección Racional. En el análisis de acciones y beneficios, una de las orientaciones de la Teoría de Elección Racional (TER) sostiene que “los individuos toman decisiones racionales con arreglo a fines” (Martínez, 2004, p. 140), y que las “preferencias y elecciones no pueden medirse independientemente” (Martínez, 2004, p. 148), ya que las preferencias no son observables, a diferencia de las elecciones, y es a partir de ellas que es posible inferir la preferencia de los individuos. En este sentido, si solo se observa la decisión (elección) de las familias respecto de construir ilegalmente, se podría inferir que sus preferencias responden a algunos de los supuestos de la TER, tales como, por ejemplo la existencia de características comunes para ser comparadas (dinero y tiempo), o el cumplimiento de un axioma lógico que ordene las preferencias¹¹ de acuerdo con su utilidad para tomar la mejor decisión.

Esta lógica se explica a partir del entendimiento de que la TER observa las acciones conscientes de los individuos, concebidas desde la razón. En el presente caso, estas acciones son realizadas por las familias en el proceso de toma de decisiones al logro de objetivos específicos, como la vivienda. En su dimensión operativa, esto implicaría el análisis de sus preferencias previas, el porqué de sus decisiones y los aspectos que intervienen en dicha elección (como el tiempo, el espacio, el dinero, la actividad y la dinámica familiar), así como las consecuencias y los beneficios que estas decisiones generan.

Homo economicus. En el análisis de las decisiones y beneficios, se presenta, a diferencia de la TER, que aparece en la primera mitad del siglo XX como crítica al modelo de bienestar (Vidal, 2008), la teoría del *Homo economicus*, que data del siglo XIX y se funda con la idea ilustrada de la razón como máxima expresión del hombre (Leriche & Caloca, 2005).

¹¹ Las preferencias se “refieren a aspectos fundamentales de la vida, tales como la salud, el prestigio, placeres sensuales, benevolencia o envidia, que no siempre mantienen una relación estable con el mercado de bienes y servicios” (Becker, 1976a: 5). Con este supuesto se limita el recurso a alegar cambios de preferencias cada vez que se observan cambios en el comportamiento [...]. (Martínez, 2004, p. 149)

Esta teoría plantea al “agente cotidiano de la realidad económica como concepto base para la racionalidad del individuo y sus decisiones” (Naranjo-Acosta, 2016, p. 99). En esta dirección, la teoría neoclásica estableció postulados que modelan la racionalidad del individuo u *homo economicus*: en primer lugar, el interés individual, entendido como un ser no social que valora más su interés particular por encima del colectivo, generando condiciones de competencia, fomentando relaciones de engaño por la satisfacción con un mínimo de esfuerzo y limitando el bienestar de la sociedad; en segundo lugar, la libertad del individuo, que valora el libre albedrío y el deseo de lucro; asimismo, se considera la garantía de la propiedad privada para el desarrollo del modelo; y, finalmente, la idea de que “el individuo maximiza su utilidad consumiendo aquellos bienes que le generan satisfacción” (Naranjo-Acosta, 2016, p. 102).

A partir de la expresión del modelo económico neoliberal vigente, estas características podrían tener presencia notoria en el mercado inmobiliario formal, con individuos o familias que responderían, posible y mayormente, a los impulsos de la realidad económica. En este contexto, priman los intereses personales en un entorno de competencia, en el que el deseo de lucro debe garantizar la propiedad formal de la vivienda, maximizando su consumo en razón de sus beneficios.

No obstante, estas mismas características también se evidencian en el mercado informal de la construcción, cuya magnitud, como se verá más adelante, resulta incluso mayor. En relación con ello, se observa que el interés de las familias analizadas en este estudio y la realidad del modelo económico expuesto son similares; pero, se desarrollan en un entorno de adaptación social más que económico. En este contexto, predomina en los individuos la satisfacción por el mínimo esfuerzo¹², evitando las trabas, sin la garantía de tenencia de la

¹² Si el Homo Economicus regula el pensamiento neoclásico y las decisiones del individuo en el mercado, también implica en el individuo buscará mayor satisfacción posible con el **mínimo esfuerzo** y la encontrará en la relación medios-fines. Se maximiza la obtención de los fines propuestos a través de la elección de los medios más adecuados. (Naranjo-Acosta, 2016, p. 99)

propiedad, pero sí maximizando el consumo de bienes y servicios para su beneficio en la producción de su espacio o en la construcción de su vivienda.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis General

Las familias extendidas de la segunda generación de migrantes —de los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres—, con educación superior y mayor poder adquisitivo, vulneraron los requisitos normativos que rigen las edificaciones al ampliar ilegalmente sus viviendas, como resultado de un hábito cultural y/o de la aplicación de un análisis costo beneficio.

1.6. Metodología de Investigación

1.6.1. Tipo de Investigación

La presente investigación se realizó de forma explicativa¹³ y descriptiva. La metodología de la investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto, combinando enfoques cualitativo y cuantitativo a través de la aplicación de encuestas y entrevistas. En la investigación la información se utilizó para explicar y describir cómo las prácticas y decisiones, desde las disposiciones del habitus, tienen efectos al construir – ampliar - habitar la vivienda, expuesto desde las dimensiones ejecutiva y operativa (en el costo beneficio), y a partir de las necesidades y posibilidades familiares.

La estrategia metodológica tuvo la siguiente secuencia:

Primero, se recopiló información que precisa la ubicación de las asociaciones de vivienda, cooperativas de vivienda y urbanizaciones en los dos distritos de estudio y de acuerdo

¹³ Según Arias (2012),

La investigación explicativa se encarga de buscar el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto. En este sentido, los estudios explicativos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas (investigación post facto), como de los efectos (investigación experimental), mediante la prueba de hipótesis. Sus resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimientos. (p. 26)

con el período de ocupación requerido. Además, se definió la muestra de la unidad de análisis y observación, según la disponibilidad de las familias para participar en entrevistas o encuestas.

Segundo, se estableció contacto con cada uno de los jefes de familia, por separado, para explicar el estudio y el procedimiento de obtención de información. Esta labor se realizó conjuntamente con los encuestadores (egresados de la carrera de Sociología de la UNMSM).

Tercero, se capacitó a los encuestadores para que puedan realizar la recopilación de información con cada familia. A estos se les explicó el proceso de llenado de encuestas y los protocolos a tener en cuenta.

Cuarto, se procedió con la recopilación de información mediante las técnicas: encuestas, entrevistas, observación no participante y registro fotográfico.

Quinto, se realizó el procesamiento de la información con un profesional estadista.

Sexto, se analizó e interpretó de la información.

Séptimo, se desarrolló el contenido de la tesis, incorporando revisiones periódicas del asesor y aplicando la corrección de estilo.

1.6.2. Diseño de Investigación

La investigación fue no experimental, no probabilística, de corte transversal, analítica y descriptiva correlacional. No se manipuló las variables de la investigación.

Según Hernández et al. (2006), la investigación “es transversal [porque] recolectan datos en un solo momento en un tiempo único” (p. 208).

1.6.3. Área de Estudio

El área de estudio se circunscribió a Lima Norte, solo en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Dentro de estos, se consideraron las urbanizaciones populares (UP) del tipo asociaciones de vivienda, cooperativas de vivienda y urbanizaciones, con una media de ocupación al año 1980.

En la actualidad, estas urbanizaciones tienen un nivel socioeconómico de clase media baja, están totalmente consolidadas y en proceso de crecimiento en altura con viviendas de alta densidad.

Alcance de la Investigación. Con la investigación se logró obtener información de viviendas multifamiliares habitadas por familias que llevan el mismo apellido (familias extendidas), que viven en asociaciones y cooperativas de vivienda y que construyeron sus viviendas entre 1990 y 2019. Se obtuvo información exclusiva de la construcción en etapas, sus razones de evasión de costos y normativas. Se logró conocer información sensible de la historia, economía, necesidades, prácticas y decisiones, familiares.

Muestra y Muestreo.

Muestra. La muestra estuvo conformada por 20 Urbanizaciones Populares (UP) tipo asociaciones y/o cooperativas de vivienda, con período de ocupación entre las décadas 1970 - 1980 (8 en SMP y 12 en LO) y NSE C. Según Arias (2006), “la muestra es un subgrupo representativo y finito que se extrae de la población accesible” (p. 83). Las viviendas multifamiliares parte de la muestra fueron 13 en SMP y 25 en LO. Estas viviendas fueron representativas y accesibles en varias UP de la zona central entre SMP y LO.

Muestreo. El procedimiento para la selección y determinación del tamaño de la muestra fue de tipo no probabilístico, por conveniencia e intencionado, debido al conocimiento que se tiene de la población estudiada. Al respecto, Carrasco (2014) mencionó que la muestra intencionada es aquella que el investigador selecciona según su propio criterio, sin ninguna regla matemática o estadística, procurando que la muestra sea la más representativa posible, para ello es necesario que conozca objetivamente las características de la población estudiada.

Limitaciones de la Investigación. Una de las principales limitaciones fue la dificultad para contactar con los jefes de familia y acceder a sus viviendas, por falta de vínculo y

confianza con ellos. También, fue una limitación el que los jefes de familia contactados no deseen ser entrevistados o encuestados, por diversas razones.

La cantidad de viviendas y familias de la muestra se cubrió a partir de la colaboración incondicional de personajes locales que brindan continuamente servicios a familias vecinas de diversas comunidades. Gracias a la amistad con estas, fue posible la realización de encuestas, así como el acceso a las viviendas.

1.6.4. Variables de Investigación

Variable Independiente (X).

X1 Hábito Cultural. Esta variable cualitativa comprendió las distintas disposiciones para hacer algo, como conductas asumidas y aprendidas constantemente en grupos humanos con intereses similares, ya sea de manera individual y/o familiar. Estas disposiciones estuvieron referidas a los modos asumidos para planificar y gestionar la construcción ilegal y la progresiva ocupación espacial de la vivienda.

Esta variable es importante porque permitió conocer, analizar y explicar cómo los distintos *habitus* —sociales y culturales— influyeron en las decisiones familiares orientadas a la ampliación ilegal de la vivienda; decisiones que fueron entendidas por los propios actores como órdenes por cumplir y que ellos interpretaron como razonables dentro de sus prácticas y gestiones.

Asimismo, estas disposiciones, a modo de decisiones, prácticas y gestiones, definieron la producción de la vivienda (espacio) en el tiempo. Esta se puede entender a partir de las variaciones de su producción y las variaciones de las necesidades. Por un lado, analizadas desde las características de la vivienda versus el perfil socio económico de la familia y por el otro, desde la percepción del espacio producido durante la gestión de la vivienda en relación a la variación de las necesidades familiares en el tiempo.

X2 Costo-Beneficio. Esta variable cuantitativa está definida por los aspectos económicos de las familias de las urbanizaciones populares. El primer aspecto mide el poder adquisitivo o nivel socioeconómico (NSE), que contempla los ingresos familiares, el tipo de empleo, los egresos y su ubicación en el NSE C bajo. En segundo lugar, están los costos que las familias consideraron para efectos de la ampliación de su vivienda, entre los cuales se encuentran los costos de construcción de la vivienda, planificación, gestión y tramitación. Finalmente, está la reducción de los costos en la construcción por evasión. A partir de la relación entre estos elementos, se analiza cómo las familias entienden su “beneficio o ahorro” para seguir con la ampliación de su vivienda.

Variable Dependiente (X).

Ampliación Ilegal de la Vivienda. Esta variable cualitativa y cuantitativa se constituyó a partir de los factores determinantes que intervienen en la ampliación de las viviendas. Estos factores se obtuvieron de la relación entre “el habitar - la vivienda - el construir”, con “el discurso - el proceder” de las “familias - grupos sociales - instituciones”. Lo que se logró fue componer un análisis comparado e integrado, dividido en tres partes: el pensar y realizar la vivienda (el habitar), el pensar y proceder (la vivienda), y la formalidad e ilegalidad en el proceso (la construcción).

El análisis permitió conocer, explicar y relacionar el estado original y esencial de las familias con referencia a su vivienda, sus necesidades de ampliación y sus necesidades familiares, sin tener en cuenta el marco legal y formal que regía para la construcción de viviendas.

1.6.5. Recolección de Datos

Técnicas. Las entrevistas y encuestas se realizaron dentro de un protocolo invariable para evitar un sesgo diferencial en el proceso. Estas solo las realizaron personal especializado, egresados de la carrera de sociología de la UNMSM. El protocolo siempre mantuvo una

estructura técnica constante: al inicio se presentaba el encuestador, se explicaba el tema de investigación y se brindaban orientaciones del procedimiento a seguir. Luego, se procedía a la recolección de datos con la debida empatía, explicando al JNFN el alcance de las preguntas. Finalmente, se agradecía la participación al encuestado y se indicaba la confidencialidad de los datos.

Entrevistas. Se realizaron entrevistas a 12 jefes de familia extendida (JFE) —5 hombres y 7 mujeres—, con una edad media de 77 años, y a 20 jefes de nuevas familias nucleares (JNFN) —9 hombres y 11 mujeres—, con una edad media de 48 años. En total, se realizaron 32 entrevistas. Asimismo, se llevó a cabo el registro narrativo mediante la grabación digital de 45 a 60 minutos cada una.

Encuestas. Se realizó 40 encuestas a jefes de nuevas familias nucleares (JNFN) —19 hombres y 21 mujeres—, con una edad media de 46 años. La técnica utilizada consistió en preguntas cerradas y estructuradas.

Registro gráfico y fotográfico. Se recopilaron 40 esquemas de plantas de distribución (PD) correspondientes a las viviendas actuales y 14 esquemas de PD de la idea inicial de sus viviendas, antes de la ampliación (los JNFN dibujaron lo que recordaban). Se tomaron pocas fotografías de las viviendas de estudio, según lo permitido por los encuestados.

Observación no participante. Técnica fundamental que permitió tener una experiencia visual real registrada del aspecto físico-espacial de la vivienda, así como de aquellos componentes cotidianos presentes en los espacios de la vivienda.

Instrumentos. Se desarrolló una capacitación previa a la realización de las entrevistas y las encuestas. Durante esta, se indicó que podían considerar algunas preguntas abiertas para permitir al entrevistado y al entrevistador la posibilidad de profundizar en aspectos relevantes a las variables de análisis.

1.6.6. Procesamiento de Datos

El procesamiento comenzó con la digitalización y el almacenamiento de la información recogida. Luego, se codificó de acuerdo con el tema; seguidamente se integró la información. Se realizó el análisis mediante un software especializado (Estadista), se tabuló, graficó, se elaboraron cuadros y se mostraron los resultados de acuerdo con las variables, los objetivos e hipótesis de investigación.

1.6.7. Análisis e Interpretación de Datos

El análisis y la comprobación de la hipótesis, desde el enfoque cualitativo, se realizaron en el transcurso de la investigación mediante la interpretación de las entrevistas, y se consolidaron como conclusión luego del análisis comparado entre variables.

Por otra parte, el análisis cuantitativo se llevó a cabo utilizando el paquete estadístico especializado para ciencias sociales *Statistical Package for Social Sciences* (SPSS), empleado para las encuestas. A través de esta herramienta se analizaron las variables cuantitativas mediante porcentajes, promedios aritméticos, cruces específicos, frecuencias, medias y medianas, según cada variable y caso requerido.

Capítulo II. Contexto de tema de estudio.

2.1. Contexto Económico y Social en el Perú

Durante el periodo 1990-2019, en el contexto internacional, el Perú enfrentó dos crisis financieras con efectos internos diferenciados, no solo a nivel macroeconómico, sino principalmente en la percepción financiera de las familias. Estas crisis fueron, primero, la crisis financiera en asiática - ruso de 1998 y, posteriormente, la crisis del mercado inmobiliario en Estados Unidos de 2007-2008. Ambas ocurrieron pocos años después de finalizar los gobiernos del Ing. Alberto Fujimori y del Dr. Alan García (periodo 2006-2011), respectivamente.

“Estas dos crisis ocurren en un contexto internacional dominado por la ideología neoliberal” (Jiménez, 2017, p. 21), y según este autor, “la primera es conocida como la crisis inicial de la globalización” (p. 21). De acuerdo con Velarde y Rodríguez (2001), el mayor impacto en el Perú fue la devaluación de la moneda: “que fue de 5.1 % en 1997, se triplicó hasta llegar a 15.4 % en 1998; [también el PBI] cayó 0.4 % en 1998 y creció 1.4 % en 1999” (p. 47). Durante varios años se vivió una recesión económica, hubo incertidumbre laboral y el nivel de gasto de las familias disminuyó.

Asimismo, Jiménez (2017) señala que se aplicó una política monetaria restrictiva en soles para neutralizar el alza del tipo de cambio. También se recurrió a una política fiscal contractiva que redujo el gasto en inversión pública, situación que se mantuvo durante el gobierno de transición (p. 134).

La segunda crisis, denominada por Jiménez como crisis de la globalización neoliberal, ha revelado los efectos nocivos de la integración financiera y económica en la desregulación de los mercados y la creciente desigualdad en la distribución de los ingresos, asociada a la desconexión de los salarios reales de la evolución de la productividad. (p. 21)

Oscar Dancourt y Waldo Mendoza sostienen que las recesiones en el Perú son consecuencias de los cambios en la economía mundial, como ya se observó en 1998, y que “el prolongado auge iniciado en 2002 finalizó en el último trimestre de 2008 a causa del brusco descenso del valor de las exportaciones y la enorme salida de capitales generados por la crisis internacional” (Dancourt & Jiménez, 2009, p. 15).

Por otro lado, Pedro Francke y Edgardo Cruzado afirman que la respuesta a la crisis internacional se demoró, especialmente en el ámbito de la política económica y en la aplicación de una débil política social. También señalan que el plan anticrisis dio “poca prioridad a las áreas sociales, confiando casi exclusivamente que un aumento de la inversión pública y privada mantendría el crecimiento del empleo y evitaría los efectos negativos de la crisis” (Dancourt & Jiménez, 2009, p. 15).

El Perú y sus Gobiernos 1990-2019. Al iniciarse la década de 1990, el Perú atravesaba una crisis severa producto del gobierno anterior, “el país afrontaba una profunda recesión económica, una hiperinflación incontrolable, un sistema fiscal deficitario, reservas internacionales negativas y un sistema financiero al borde del colapso” (Otero, 2001, p. 31). Igualmente, las familias vivían con niveles muy bajos de capacidad adquisitiva (pobreza), debido a la pérdida de valor de la moneda, la escasez de productos, la reducción extrema de los niveles de empleo y los problemas sociales que resumían el final de una década nefasta.

Cinco años después del primer gobierno de Fujimori, las condiciones económicas mejoraron notablemente, “el PBI crece entre 1990 y 2000 a una tasa promedio anual de 3,97%. [Posteriormente] entre los años 2000 y 2012, la tasa de crecimiento promedio anual del PBI fue de 5.82” (Jiménez, 2017, p. 210). Por otro lado, en estas décadas, según Jiménez (2017), los gobiernos se remitieron al programa neoliberal, que plantea, primero, un aumento de la competencia mediante la desregulación y la apertura de los mercados nacionales; y segundo,

la reducción del papel del Estado, privatizando empresas públicas y limitando a los gobiernos locales en la gestión del déficit fiscal y la deuda pública.

Esto quiere decir que, si bien en el Perú se seguían disposiciones neoliberales de sometimiento económico programático, estas colocaron a las finanzas familiares, hacia finales de la década de 1990, en mejores condiciones respecto a los años críticos del inicio de dicha década. Asimismo, posteriormente, a mediados de la década del 2000, el crecimiento económico del país permitió a las familias alcanzar una economía más ascendente, beneficiándose con un mayor poder adquisitivo y, finalmente, con avances en su percepción de gasto asociado a una mejor calidad de vida. Durante este periodo también se observó un considerable deterioro moral en el ámbito político, un incremento desproporcionado de la corrupción y, en el plano social, un crecimiento de la informalidad mayor al esperado.

Al inicio de la década de 1990, bajo el gobierno del Ing. Alberto Fujimori, se estableció un programa de estabilización de la economía sobre la base de la política monetaria/cambiaria y la política fiscal, al que posteriormente se sumó un conjunto de reformas estructurales, que comprendían la liberalización comercial (mercado de capitales, sistema financiero y mercado laboral), así como cambios en la formulación de la actividad pública y en la gestión del gobierno (Otero, 2001).

El proceso de apertura económica y la devolución de confianza de los organismos internacionales, hizo posible la entrada masiva de flujos de capital extranjero que sostuvieron el crecimiento económico durante el periodo 1990-1997, a través de privatizaciones, inversiones de largo plazo en sectores primarios y monopólicos y capital especulativo en bolsa y líneas de crédito a instituciones bancarias. (Otero, 2001, p. 31)

De acuerdo con Otero (2001), en la década de 1990 se identifican dos periodos: el crecimiento económico entre 1990 y 1997, y los shocks internos que empezaron a fines de 1997

y culminaron con las consecuencias de la crisis internacional. Jiménez (2017) coincide con Otero al señalar que el modelo de crecimiento durante el gobierno del Ing. Alberto Fujimori no fue capaz de enfrentar adecuadamente los shocks internos, y que el crecimiento económico entre 1993 y 1997 no fue resultado de las políticas económicas internas, sino de la masiva entrada de capitales externos¹⁴.

A inicios del siglo XXI, las políticas económicas se mantuvieron sin variaciones durante el gobierno de transición. La situación cambiaría para mejor durante la administración del gobierno del Dr. Alejandro Toledo. Según Jiménez (2017) “el régimen de política macroeconómica cambia durante el periodo 2001-2006. Se adopta un esquema de política monetaria basado en metas de inflación, que reduce el costo del dinero” (p. 204). Las propuestas económicas estimularon “el desarrollo del mercado doméstico de capitales en soles”, contribuyendo de esta manera “con la desdolarización del sistema bancario” (Jiménez, 2017, p. 204).

Esto motivó el crédito de consumo y de inversión al disminuir la tasa de interés, reactivando de alguna forma la demanda. Las familias prefirieron invertir o gastar su dinero en lugar de ahorrarlo, y las empresas optaron por expandirse hacia nuevos mercados. “Entre los años 2000 y 2006, [...] el PBI crece a una tasa anual promedio cercana al 5 %” (Jiménez, 2017, p. 202).

“En el período 2001-2009, mientras el PBI real per cápita se elevó en casi 50 %, el salario real del sector privado descendió en 5% y los sueldos en el sector público se mantuvieron prácticamente estancados” (Mendoza et al., 2011, p. 58). Es “durante el gobierno de García, al igual que durante el gobierno de Fujimori, [que] la economía creció

¹⁴ El crecimiento de la economía, durante la década de 1990 (...), se debió, fundamentalmente, a la expansión de la demanda mundial y al incremento de los precios de los minerales. (...) Los neoliberales tuvieron suerte: la demanda internacional se recuperó a partir de 1992 y creció hasta 1997. (...) La economía peruana prosperó porque crecieron la producción y las exportaciones de bienes primarios y la producción de los sectores no transables como la construcción y lo servicios. (Jiménez, 2017, p. 210)

fundamentalmente por el estímulo de un contexto externo favorable a la producción y exportación de productos primarios” (Jiménez, 2017, p. 18).

Alan García recibió un país en crecimiento económico, con una cuenta fiscal saneada, baja inflación y un nuevo esquema de política monetaria. Contrario a sus primeros años, el gobierno de García aumentó la penetración de las importaciones, lo que afectó a la producción industrial y agrícola. El crecimiento del PBI fue liderado por el comercio, algunos servicios y la construcción (2005-2009: 65.4 %). Durante este periodo también se incrementó la desigualdad en los ingresos. El Dr. Alan García dejó una hiperinflación en su primer gobierno y, en su segundo mandato, una economía más vulnerable y dependiente de los mercados externos (Jiménez, 2017).

“El año 2012 terminó con crecimiento del PBI de 6.3 %. En los últimos ocho años, el PBI ha crecido a una tasa promedio anual de 6.98 %” (Jiménez, 2017, p. 209).

Década del 2010. Este período se inicia sin mayores variaciones en la política económica, como lo evidencia el crecimiento del PBI. Esto se debe a que la economía se mantuvo en funcionamiento automático, incluso con el anuncio de un nuevo plan de diversificación productiva.

El gobierno de Ollanta Humala Tasso apostó por un mercado externo estancado, por la desregulación y la flexibilización del mercado laboral, así como por otras medidas administrativas orientadas a aumentar la productividad. Las políticas fiscal y monetaria se mantuvieron sin cambios respecto a años anteriores: se redujo el programa Pensión 65, se mantuvo el presupuesto destinado a educación (3 % del PBI), se generó un superávit fiscal de 2 % del PBI, se continuó dependiendo del mercado externo y de los precios altos de las materias primas, y se deterioró la eficacia de la política monetaria implementada durante el gobierno de Toledo.

El gobierno de Humala dejó establecido un camino hacia la recesión. Durante este período se incrementó la informalidad laboral, alcanzando un 73,7 % (publicado en *Diario Uno*, 2015; como se citó en Jiménez, 2017). Según Machado (2014), la economía informal en el período 1980-2011 ha fluctuado entre el 30 % y el 45 % del PBI, contrayéndose en los períodos de aceleración del crecimiento y aumentando en los de crisis económica.

2.2. Políticas de Vivienda en los Distintos Gobiernos, entre 1990-2019.

Dentro de la sistematización de períodos en la evolución de las políticas, Castillo (2021) se refiere al periodo 1998-2015 por la aparición del Fondo MIVIVIENDA (1998), institución encargada de facilitar el acceso de los sectores populares a una vivienda digna; la creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2001), que anteriormente había sido absorbido en 1992 por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones debido a una reforma del Estado; y, en 2002, la creación del Programa Techo Propio, encargado de promover mecanismos de acceso a la vivienda y estimular la participación del sector privado.

Por otro lado, Calderón (2012) explica, desde perspectiva histórica, que las políticas de vivienda fueron abordadas de distinta forma. En primer lugar, se encuentra la política habitacional bajo una visión estatal, complementada con la inversión privada del sistema financiero, establecida en la década de 1960. No obstante, a partir de fines del siglo XX, “se verifican cambios en las políticas habitacionales: en el paso de un modelo de mercado como solución, en la década de 1990, a la actual política de subsidio público” (Calderón, 2012, p. 96). En este sentido, el autor sostiene que para este periodo se han adoptado políticas de vivienda de libre mercado, en las que la resolución del déficit corresponde al sector privado, con el Estado cumpliendo un rol de apoyo a estos esfuerzos.

Asimismo, el planteamiento neoliberal de la política de vivienda, de acuerdo con lo dicho en una entrevista por Riofrío (2007), es

que el suelo ingrese al mercado para que el mercado opere mejorando estos barrios. Esa realidad [...] engaña a quienes hacen las políticas, a quienes se sienten satisfechos porque entregaron títulos de propiedad. Mientras tanto, estos nuevos barrios, que tienen características muy distintas a los de antes, están en peor situación. (p. 1)

Riofrío también advierte que existen problemas con los barrios antiguos en proceso de deterioro, sin haberse completado su consolidación y sin recibir atención pública. En estos barrios aparecen fenómenos típicos de cualquier ciudad consolidada, como la diversidad de la familia, una mayor necesidad de espacio público, la densificación o la renovación de la vivienda.

Estos fenómenos requieren procedimientos específicos que respondan a sus condiciones particulares, como los vinculados a la obtención de licencias de construcción para viviendas progresivas que se construyen paso a paso, cada vez que la familia puede agregar un pedazo de vivienda y no de golpe como se está acostumbrado. En los barrios populares “las familias están transformando su casa unifamiliar en bifamiliar o trifamiliar” (Riofrío, 2007, p. 2); es decir, están creciendo en altura, hasta cinco pisos, densificando la ciudad y permitiendo a sus familias acceder a una vivienda ampliada y propia con mejor calidad de vida.

En estos casos, señala Riofrío (2007), lo que se necesita es promover edificios altos donde antes existían viviendas de uno o dos pisos. El planteamiento neoliberal sobre la vivienda responde a la oferta y no a la demanda, y explica que “cada una de esas casas es un caso único, que representa costos operativos más altos” (p. 2), lo cual no resulta de interés para los grandes constructores y, por lo tanto, no se atiende.

2.3. Requisitos y costos de la construcción.

En la presente sección se realizará un descripción y análisis de los requisitos y costos de la construcción de viviendas, tipo caso de estudio, en dos períodos explicados en base a la

reglamentación aparecida en: la Ley N.º 17784 (1968), el RNC (1998), DS MTC (1994), Ley N.º 27157, RNE (2000), Ley N.º 29090 (2007).

La variación de la normativa para la obtención de la licencia de edificación ha sido significativa en los últimos cincuenta años, especialmente durante las dos últimas décadas, entre 2000 y 2020. En un período anterior, comprendido entre 1970 y 2000, la normativa se modificó con menor frecuencia y tuvo un alcance técnico y procedimental más limitado.

En este primer periodo (1970-2000), desde la promulgación de la Ley N.º 17784 en 1968 —y su posterior modificatoria en 1970—, se incorporaron aspectos técnicos en 1994, se ampliaron disposiciones en el Reglamento Nacional de Construcciones (RNC) en 1998 y 2001, y se emitieron múltiples decretos, hasta su derogación con la aparición de la Ley N.º 27157 en el año 2000. Durante esos treinta años, se fueron acumulando diversas normas legales y procedimientos para la obtención de una licencia, es decir, para acceder a la legalidad.

En este periodo, se entendía que la licencia de construcción era la “autorización que otorgan los Consejos Municipales para efectuar obras de construcción en territorios con habilitaciones urbanas sujetos a su jurisdicción” (Decreto Ley N.º 17784, 1968, s.n.). Esta definición, que regulaba la legalidad de la construcción, implicaba el cumplimiento de requisitos contenidos en documentos técnicos y administrativos que debían presentarse ante la municipalidad. De acuerdo con esta normativa, con la obtención de la licencia para construir, el propietario se mantenía dentro del ámbito de la legalidad, accedía a un derecho y asumía la obligación de respetar las condiciones establecidas. No fue sino hasta la década de 1990 que los documentos técnicos debían estar “en estricta concordancia con los Planes Urbanos y los Planos de Zonificación vigentes y con sujeción al respectivo Reglamento Nacional de Construcciones” (Decreto Supremo N.º 25-94 MTC, 1994, s.n.).

Los documentos técnicos están constituidos por los anteproyectos y proyectos correspondientes a arquitectura, estructuras e instalaciones, en concordancia con los

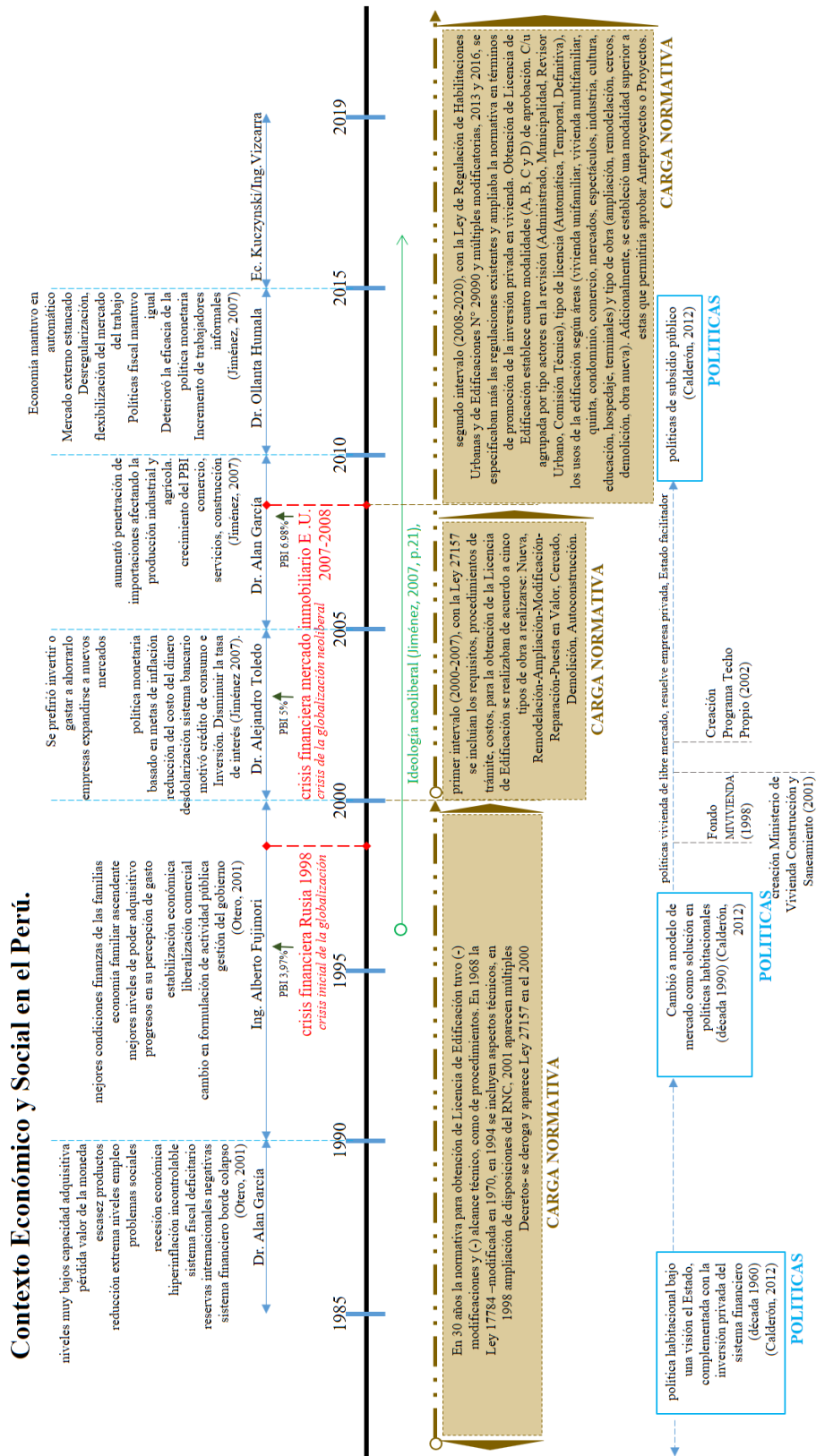
Reglamentos de Construcciones (Decreto Ley N.º 17784, 1968, s.n.). Por su parte, los documentos administrativos incluían el título de propiedad, el compromiso de ejecutar la obra conforme a los planos y observaciones, la tarjeta de inscripción de la obra en la caja del seguro social, recibos varios y carnés de colegios profesionales.

La tramitación se iniciaba con la presentación de documentos, seguida de la revisión y, finalmente, de la aprobación o el rechazo del expediente. Este procedimiento estaba a cargo del Departamento de Obras y de la Comisión Técnica. Obtenida la licencia y culminada la obra, se realizaba la verificación de concordancia con los planos mediante una inspección. Finalmente, se emitía un certificado de conformidad.

En cuanto a los costos durante este primer período, la ley establecía una serie de pagos, expresados en porcentajes, por derechos de: revisión de planos, licencia de construcción, inspección de obra, consultas y dictámenes, así como tasas calculadas en función del valor de la obra. La disposición oficial sobre los tiempos de tramitación contemplaba un máximo de ocho días para la primera revisión aprobada, quince días para la segunda presentación y un máximo de treinta días para su revisión y posterior entrega de la licencia. Una vez finalizada la obra y solicitada la conformidad, esta debía emitirse en un plazo máximo de quince días. Cabe señalar que, en este período, se empezó a diferenciar el tipo de obra a partir del Decreto Supremo de 1994, que introdujo la distinción entre Construcción Nueva y Ampliación. Sin embargo, los requisitos, procedimientos, costos y tiempos eran los mismos para ambas modalidades.

Figura 3

Contexto Económico



Nota. Elaboración del autor.

El énfasis puesto en la normativa para la obtención de licencias de edificación durante el segundo período, comprendido entre 2000 y 2020, fue notable, especialmente en términos de orden institucional. En este lapso, la carga regulatoria se incrementó: se modificó la ley, aparecieron leyes especiales, se elaboró un nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), y, al igual que en el período anterior, se emitieron múltiples normas, adiciones, ampliaciones, decretos y resoluciones, tanto a nivel local como nacional, con un carácter muy específico según la jurisdicción.

Al iniciar el nuevo siglo, se aprobó el reglamento de la Ley N.º 27157 (2000), derogándose con ello toda la normativa del período anterior. En 2006 se promulgó el nuevo RNE. Posteriormente, en 2007, se publicó la Ley N.º 29090 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación, derogándose la del año 2000, con lo cual se dio inicio a una nueva etapa en la regulación del proceso edificatorio. En estos dos intervalos —primero, entre 2000 y 2007, y segundo, entre 2008 y 2020— la carga normativa, en comparación con el período 1970-2000, se volvió mucho más específica y estricta para las familias que deseaban realizar por cuenta propia gestiones y trámites de ampliación de sus viviendas, sin intermediarios. A diferencia de estas, las empresas inmobiliarias contaban con profesionales *ad hoc* para resolver dichos procedimientos. Los requisitos adquirieron un carácter técnico y administrativo más riguroso; se incidió en los distintos tipos de tenencia y ocupación; se precisó y amplió la terminología; y se exigió una mayor participación de los colegios profesionales e instituciones competentes.

El desarrollo de toda esta carga normativa, específica y estricta, se explica a continuación a partir del primer intervalo (2000-2007), con la Ley N.º 27157. Las disposiciones de esta norma incluían los requisitos, procedimientos, tiempos y costos para la obtención de la Licencia de Edificación, de acuerdo con cinco tipos de obra: obra nueva; remodelación,

ampliación, modificación, reparación o puesta en valor; cercado; demolición; y autoconstrucción.

Para la licencia de edificación por ampliación, objeto de esta investigación, los requisitos del expediente de licencia de obra incluían: el Formulario Único de Trámite (FUO), firmado y sellado por el propietario, un abogado y el profesional responsable; la copia literal de dominio (donde conste la declaratoria de fábrica, la conformidad de obra o la licencia de edificación existente); así como los planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas, en los que debía diferenciarse lo existente de lo nuevo a construir, firmados y sellados por el profesional correspondiente.

En cuanto a los plazos, se establecían 12 días hábiles para la emisión del dictamen técnico. Posteriormente, en un plazo de tres días, se emitía la resolución definitiva de licencia. Dos días después de que el propietario entregara una copia del juego de planos para su autenticación, se le devolvían dos copias autenticadas del FUO como parte integrante de la licencia de obra. Una vez iniciada la obra, la municipalidad debía realizar tres supervisiones durante su ejecución. Finalizada la obra, se emitía el certificado de finalización. A continuación, se iniciaba la declaratoria de fábrica mediante el FUO - Parte 2, la cual debía emitirse en un plazo no mayor a tres días. Los costos por derechos de trámite correspondían a los conceptos de: revisión y calificación; emisión de licencia de obra; control y supervisión; compensación por deterioro de pistas y veredas; regulación de declaratoria de fábrica; emisión de certificados; autenticación de planos; y numeración de predios, con montos específicos fijados por cada municipalidad.

En el segundo intervalo (2008-2020), con la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N.º 29090, promulgada en 2007 y modificada en diversas ocasiones —principalmente en 2013 y 2016—, se especificaron aún más las regulaciones existentes y se amplió la normativa en términos de promoción de la inversión privada en

vivienda. Es decir, la carga regulatoria se incrementó y el acceso a la legalidad se tornó más complejo, como se explicará a continuación.

En líneas generales, la Ley N.º 29090, en lo referido a la obtención de licencias de edificación, estableció cuatro modalidades de aprobación (A, B, C y D). Cada modalidad se clasificaba en función de los actores involucrados en la revisión (el administrado, la municipalidad, el revisor urbano o la comisión técnica), del tipo de licencia (automática, temporal o definitiva), del uso de la edificación según su área (vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, quinta, condominio, comercio, mercado, espectáculos, industria, cultura, educación, hospedaje, terminales, entre otros), y del tipo de obra (ampliación, remodelación, cercos, demolición u obra nueva). Adicionalmente, se estableció una modalidad superior para la aprobación de anteproyectos o proyectos arquitectónicos.

Para el caso de esta investigación, se revisará lo establecido por la modalidad B, cuyas características corresponden a las de la vivienda objeto de análisis. La modalidad B permite intervenciones en vivienda multifamiliar de hasta cinco pisos o un máximo de 3 000 m²; también incluye las ampliaciones o remodelaciones que afecten estructuras, áreas y usos, así como la demolición parcial de edificaciones existentes. En cuanto a los requisitos necesarios para que la municipalidad inicie el procedimiento para otorgar la licencia de ampliación, se debía presentar: certificados de factibilidad de servicios; documentación técnica por duplicado, firmada y sellada por los profesionales responsables y por el propietario (planos y memorias justificativas de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras); plano de sostenimiento de excavaciones; estudio de mecánica de suelos; copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica con sus respectivos planos; póliza CAR; reglamento interno (régimen de propiedad exclusiva o común); y, en caso corresponda, licencia de demolición (con planos diferenciando zonas a demoler, perfiles y alturas colindantes, memoria descriptiva, póliza CAR y carta de responsabilidad de obra).

De acuerdo con este trámite administrativo, las familias que deseaban realizar por cuenta propia la gestión y tramitación de licencias debían presentar, además: el Formulario Único de Edificación (FUE) por duplicado; la escritura pública que acreditara el derecho a edificar; la boleta de habilitación profesional o, en su defecto, una declaración jurada del profesional; y las boletas de pago correspondientes. El procedimiento se iniciaba con el ingreso y recepción del expediente, seguido de la verificación administrativa. Posteriormente, se emitía una conformidad o una notificación con el resultado de la verificación, tras lo cual se consignaba la resolución, se entregaba la licencia, se comunicaba el inicio de obra y se suscribía el cronograma. Luego se realizaba la verificación técnica, la entrega de póliza, la ejecución de la obra y, finalmente, la conformidad de obra con la declaratoria de edificación. El costo del procedimiento estaba determinado por el pago de la tasa municipal, el pago por verificación y otras tasas calculadas de acuerdo con el valor de la obra, con montos específicos definidos por cada municipalidad. El tiempo estimado del trámite, en días hábiles, era de quince días desde el ingreso del expediente hasta su verificación, dos días para la comunicación de conformidad y tres días para la emisión de la resolución.

A partir de lo expuesto, se concluye que, en cincuenta años, la carga regulatoria no solo creció considerablemente en cuanto a la cantidad de requisitos técnicos y administrativos, sino que también se extendieron los procedimientos, se amplió el alcance de las responsabilidades y el proceso se volvió incomprensible para los jefes de familia. Cabe señalar que, en torno a estos aspectos, los términos se ampliaron y se volvieron más específicos; tanto la ley como su reglamentación (RNE) incorporaron aportes técnicos que precisaron aún más la normativa.

En estas cinco décadas, el acceso a la legalidad cambió, mejorando el marco institucional en beneficio de las empresas inmobiliarias, pero tornándose casi inaccesible para las familias que intentaron gestionar de manera directa la ampliación de sus viviendas. No

obstante, paralelamente al proceso edificatorio, la evasión de la carga regulatoria también aumentó, como se abordará más adelante.

Capítulo III. Área de Estudio: La Ciudad de Lima y sus Distritos: DSMP y DLO.

3.1. Lima Norte.

Entender la ciudad que existe actualmente, la vivienda y la cultura familiar implica comprender su proceso de formación durante casi un siglo. En este proceso, Lima no solo cambió en sus aspectos físico-espaciales del territorio, la ciudad, la política, las instituciones y la sociedad, sino también en la manera de entender la producción de la vivienda a partir de la economía y cultura de familias emergentes, caso central de esta investigación. En este sentido, es importante comprender cómo empezaron a existir física, social, económica y culturalmente los distritos de San Martín Porres y Los Olivos: desde el fraccionamiento de Carabayllo, pasando por la aparición de los primeros distritos, el fenómeno de la migración y la formación de las denominadas *barriadas*¹⁵, los *conos* y, finalmente, la actual denominación de *Limas* (Norte, Sur, Este).

Se empezará mencionando el fenómeno de la migración de la primera mitad del siglo XX, a partir del cual se formaron las primeras agrupaciones de vivienda en las denominadas *barriadas*. En la segunda mitad del siglo XX, el Estado

varió sustantivamente su relación con las *barriadas*: primero las consideró simplemente *barrios marginales*, luego cuando su presencia se hizo inculable las declaró *pueblos jóvenes* y con su crecimiento las transformó en *asentamientos humanos*, tan grandes que formaron los *conos* de Lima. (Matos, 2012, p. 217)

¹⁵ Es una expresión aparecida a partir de los años treinta asociados

[...] al desarrollo de un hábitat popular constituido por invasiones. [...] [A finales] de la década de 1950 el término *barriada*, así como el de *barrio marginal*, [...] [se hace] presente en el habla de la gente, de los profesionales y la burocracia estatal. [...] El término *barriada* es una derivación peyorativa, un subproducto lingüístico del término *barrio*. (Ludeña, 2004, p. 40)

A fines de la década de 1940 era asociado, por la élite limeña y la prensa conservadora, a las manifestaciones del hábitat popular donde dominaba la delincuencia, la promiscuidad e inmundicia social. "Con el tiempo esta denotación va desapareciendo convirtiéndose en una denominación legitimada académicamente y profesionalmente, que privilegia el acceso al suelo y se convierte a la *barriada* en un objeto de diseño (ley N° 13517 de 1961). En 1968 se cancela el uso oficial del término *barriada* sustituido por el de *pueblo joven*, para finalmente, en la década de 1980 ser reconocida oficialmente como *asentamiento humano*.

Durante el Gobierno Revolucionario de las Fuerzas Armadas, a cargo del general Velasco, entre 1968 y 1975, se puso fin a la oligarquía terrateniente, se desmanteló el poder político tradicional del gobierno nacional y se impuso una reforma orientada a lograr un agro y una sociedad moderna. Durante este período, las barriadas sufrieron el mayor impacto de las políticas del país. El gobierno militar necesitaba apoyo para llevar a cabo sus cambios estructurales y debía controlar y canalizar un posible movimiento popular contestatario que pudiera surgir en estas. Por ello, se buscó abandonar el criterio de distrito para referirse a una población tan grande que contenía a las barriadas; así, se adoptó la denominación de *cono*, mediante el encuadramiento del movimiento barrial a través del Sistema Nacional de Apoyo a la Movilización Social (SINAMOS).

Otras formas de canalizar el apoyo político de las barriadas se dieron con la creación del Ministerio de Vivienda, el 3 de diciembre de 1968, seguida por la Oficina Nacional de Apoyo a los Pueblos Jóvenes (ONDEPJOV), el 13 de diciembre del mismo año. Esta última organizó a los pobladores de todas las barriadas de Lima en cuatro grandes oficinas zonales para atender sus necesidades, requerimientos, organización, capacitación y concientización. Cada una de estas oficinas estaba a cargo de un coronel del Ejército, dos oficiales, un supervisor y cinco promotores sociales. Es en esta época cuando aparece la denominación popularizada de Cono Norte, Cono Sur y Cono Este para estas zonas de la ciudad, término generado por las mismas instituciones públicas y privadas, el periodismo y la población en general (Matos, 2012, pp. 229-231).

La siguiente denominación que tomó el “Cono Norte” fue la de “Lima Norte”, y se concretó en la primera década del siglo XXI. A diferencia de la anterior denominación, que fue administrativa, esta tuvo que ver con la lucha por obtener los servicios de desagüe (colectores) y agua, principalmente. Esta lucha social duró más de medio siglo y se inició con el servicio

de desagüe que el gobierno propuso crear en 1943¹⁶. Este era un sistema de colectores de aguas residuales para la futura población de Lima, lo cual no se ejecutó para la zona norte. En sustitución a esta propuesta, en 1970 se construyó el colector de Comas¹⁷. Luego, hacia la década de 1980, “el colector Condevilla-San Martín de Porras descargaba sus aguas en el canal de riego San Agustín” (Matos, 2012, p. 374), para satisfacción de la zona norte de Lima.

En las décadas siguientes, fueron los pobladores de los conos quienes, con sus luchas sociales, conquistaron “*el derecho*” a todos los servicios urbanos (agua, desagüe, electricidad, pistas), incluyendo la salud y educación. Finalmente, al iniciar el nuevo siglo, debido a los logros obtenidos por los pobladores de los conos la ciudad empezó a cambiar. Es en este período cuando comenzaron a construirse los centros comerciales y espacios públicos en el Cono Norte de Lima. A principios de siglo XXI, las condiciones urbanas logradas en el Cono Norte se aproximaban a lo que siempre aspiraron sus pobladores: estar a la par con la Lima Tradicional. De esta manera, sus habitantes percibían que se parecían a lo que, hasta entonces, era considerado Lima¹⁸.

Así, al consolidarse muchas de las zonas vacías del Cono Norte de Lima, los límites entre sus distritos y los distritos contiguos en sus márgenes acabarían formando una unidad urbana funcional continua. Esto permitió a los pobladores auto percibirse a la par de los demás sectores de la ciudad de Lima Metropolitana, es decir, los homogeneizó¹⁹. Lo que se quiere dar

¹⁶ Para dar solución integral a los problemas expuestos, el gobierno en diciembre de 1943, creó la Sección Técnica de Estudio de Desagües y Plano de Lima. Una comisión de esta dependencia levantó un plano topográfico de Lima, cuyo perímetro quedaba encerrado por la unión de puntos de referencia como el cerro San Cristóbal, el Morro Solar y la península de la Punta. Errores en la estimación de la población futura de Lima no les permitió prever la existencia de los actuales conglomerados urbanos populares, tales como los de la zona norte [...]. (Matos, 2012, p. 373)

¹⁷ “Esta obra realizada durante el gobierno militar del general Velasco, era parte de su política de apoyo a los grandes sectores marginados y al desarrollo de las barriadas” (Matos, 2012, p.374).

¹⁸ Para mayor comprensión y desarrollo profundo del tema revisar “Las tres nuevas Limas”. (Matos, 2012, p.349-377)

¹⁹ En opinión de Matos, sobre

[...] las tres nuevas Lima. Si al final del siglo XX la barriada había servido de camino de escape a la pobreza extrema, la instalación de los servicios básicos en los nuevos barrios populares homogeneizó a los conos con Lima Tradicional. Permitted su conversión en tres nuevas Lima y, con ello, el acceso a un nuevo peldaño del desarrollo: el inicio del abandono de la situación de pobreza. (2012, p. 376)

a entender hasta aquí es que lo logrado por los pobladores les sirvió para afirmar su condición de ser una *Lima nueva*, así como lo fue en su momento la Lima Tradicional (Lima, Chorrillos y Callao). Esto es “la reconfiguración [...] de la metrópoli se [tradujo] en la aparición de Lima Norte, Lima Este y Lima Sur” (Matos, 2012, p. 377).

De los 29 distritos que conforman Lima Norte, Este y Sur sólo diez son distritos creados por concentración de barriadas. Los 19 restantes son los distritos tradicionales como Carabaylo, Ate, Puente Piedra, Chorrillos o los de reciente creación oficial como es el caso de Santa Anita, La Molina, San Luis. (Matos, 2012, p. 354)

En estos diez distritos “se ubican las barriadas limeñas iniciales, consolidadas como barrios primordiales de estos nuevos distritos populares y medios, y cada vez más dinámicos, emergentes y pujantes que los distritos tradicionales” (Matos, 2012, p. 358). En una sociedad emergente como la limeña, como suscribe Matos Mar, esta población mayoritaria, representativa de la migración, imita al conjunto rico y opulento, se beneficia de los modernos servicios y facilidades que el mundo contemporáneo ofrece en la gran Lima; felices y optimistas, en tres o cuatro generaciones constatan que han tenido éxito. Asimismo, son actores con idea, plan, propósito y creciente liderazgo. Los pobladores de la nueva sociedad de Lima Norte se han “modernizado en torno a una economía de mercado, a una liberalización del comercio que genera crecimiento, a un actuar en el marco de las posibilidades que brinda un mundo globalizado” (p. 358). Aprovechando la revolución tecnológica, sus pequeños y medianos empresarios emprendedores han aprendido a trabajar en una economía contestataria, actuando y comerciando al margen de las disposiciones legales entre ellos. También se forman modernos conglomerados económicos (Jockey Plaza, Mega Plaza, Gamarra y Parque Industrial), y aparecen nuevos distritos en las nuevas Limas. (Matos, 2012).

En dos décadas (1980-1990), no solo la población creció y la ciudad se densificó, sino también las familias se extendieron, organizándose sobre la base de las mejoras económicas de

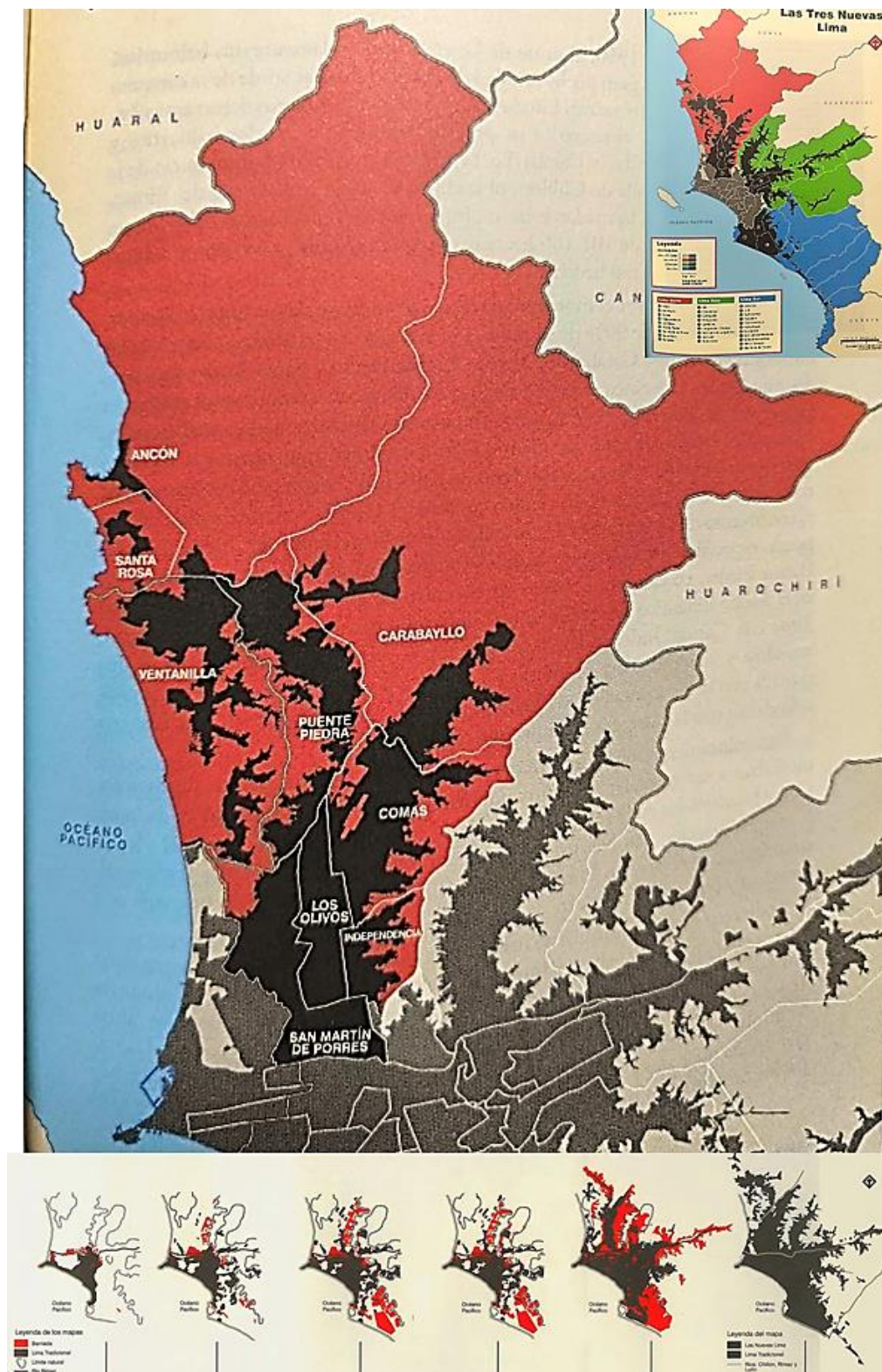
cada una de estas nuevas zonas de Lima (conos). Esto significó, para la ciudad, con el tiempo, el surgimiento de problemas con los servicios urbanos (agua, desagüe y electricidad).

Lima Metropolitana se estructuraría físicamente de acuerdo con los ejes viales que atraviesan la ciudad en varias direcciones; y estas, a su vez, serían las que habrían logrado la formación de una unidad urbana continua de las distintas barriadas, fusionando mediante la interrelación social las diferencias físicas, sociales, económicas y culturales. Según Matos (2012), Lima Tradicional quedaría conformada con 15 distritos, entre los principales estarían Lima Cercado, Miraflores, Barranco y Rímac. Un segundo conjunto de distritos se ubicaría al norte de la ciudad, dispuestos entre dos grandes avenidas y la carretera nacional: Túpac Amaru, Universitaria y Panamericana. Los distritos de la nueva Lima Norte serían Ancón, Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Santa Rosa y Ventanilla. Al este de la ciudad, nueve distritos conforman Lima Este, entre las avenidas Ramiro Prialé, Javier Prado, Primavera y la carretera Central. Y, finalmente, Lima Sur con un conjunto de 11 distritos a lo largo de la carretera Panamericana y las avenidas Pachacútec, Huaylas y 26 de noviembre.

Lima Norte. Con la instalación de los servicios urbanos básicos en los nuevos barrios populares, el Cono Norte adquiere, a principios del siglo XXI, acceso a un nuevo desarrollo, reconfigurándose dentro de Lima Metropolitana como una nueva Lima Norte. Con el cambio de su denominación y también su territorio, logró consolidarse dentro ocho distritos: Ancón, Santa Rosa, Puente Piedra, Carabayllo, Comas, Independencia, San Martín de Porres y Los Olivos. Hoy, Lima Norte solo se puede entender desde sus características de formación referidas al territorio, lo cultural, social, económico, habitacional y lo vivido por las familias.

Figura 4

Formación de Lima Norte



Nota. Elaboración propia sobre la base de *Perú. Estado desbordado y sociedad nacional emergente*, de Matos Mar, 2012.

Lima Norte se extiende hoy desde el río Rímac al sur (limita con Lima Cercado) hasta el balneario del distrito de Ancón al norte (límite con Chancay), incluyendo grandes áreas del valle del río Chillón. Hacia el oeste limita con la Provincia Constitucional del Callao (San Martín de Porres) y al este con estribaciones andinas (extremos de Comas, Independencia y Carabaylo), colindantes con el distrito de San Juan de Lurigancho. En este territorio se encuentra el pueblo de San Pedro de Carabaylo, que le dio nombre al distrito. El pueblo fue fundado en 1571 como una reducción indígena que reunía a muchos grupos étnicos de la época. Con más de 60 haciendas en su territorio, después de la Independencia del Perú, se crea el distrito de Carabaylo, dentro de la jurisdicción del valle rural del Chillón, antes descrito. Hasta aquí se podría entender que a la actual Lima Norte le corresponde al territorio antiguo de Carabaylo.

Hoy atraviesan Lima Norte dos arterias viales importantes: la Panamericana Norte y la avenida Túpac Amaru. La primera comunica el norte con el sur de Lima, y la segunda comunica Lima Norte con el este, camino hacia Canta, y hacia el sur, con el distrito de Cercado de Lima. Así como antes, por el territorio de Carabaylo pasaba, según María Rostworowski, el camino real o camino de los llanos de Trujillo a Lima. Ambas vías —la de antes y las de hoy— mueven y dinamizan, en distintas épocas, tanto a los numerosos grupos étnicos como a la población de los distintos distritos.

Después de la Independencia, en 1874, se crea el distrito de Ancón, que antes perteneció a Carabaylo. Este empezó como balneario residencial para la oligarquía limeña, urbanizándose inicialmente durante el gobierno de José Balta, y a partir de este proyecto se construyó la línea del tren que unía Lima-Ancón-Chancay-Huacho, facilitando, como las otras vías, la aparición de población que se urbanizaba en áreas aledañas, con requerimiento de servicios y un movimiento económico (Osorio, 2005). De esta manera, según Osorio, se podría decir que con la creación de Ancón se inició el proceso de urbanización de Lima Norte. El autor también

menciona que otro momento importante para este proceso se dio con los primeros barrios obreros en la avenida Caquetá, producto de las demandas sociales de una incipiente industrialización en la década de 1940. Luego vendría la gran migración, que definiría una nueva estructura urbana para esta zona de la ciudad.

Seguido a la creación de los distritos de Carabayllo (1821) y Ancón (1874), en 1927 se crea el distrito de Puente Piedra, al norte de la ciudad. El antropólogo Matos Mar (2012) señala al distrito de Independencia (creado en 1964) como el tercer distrito surgido como resultado de la concentración de barriadas, secuela de las invasiones de 1959; Comas (creado en 1961) es resultado de las grandes invasiones de finales de la década de 1950; y, en primer lugar, estaría el distrito de San Martín de Porres (creado en 1950), por la mayor concentración de barriadas en ese año. Cronológicamente, se crearía el distrito balneario de Santa Rosa en 1962; Ventanilla se crea en 1969 como ciudad satélite, surgida a partir del proyecto de Beltrán en 1960; y, finalmente, estaría el distrito de Los Olivos (1989), surgido por el dinamismo y desarrollo de la población de clase media tradicional de provincianos y limeños.

Luego de esto, es en las siguientes décadas cuando el crecimiento poblacional ocupó los espacios libres, realizándose un copiamiento de todas las áreas agrícolas, principalmente por parte de la población del interior del país. De acuerdo con los datos del INEI (2007), la población de Lima Metropolitana varió notablemente: de 1 632 370 habitantes en 1961 a 4 164 597 en 1981 y 7 605 742 en 2007²⁰. Sistemáticamente, las áreas rurales de Lima Norte (cono) fueron tomando forma urbana, concentrando una población total permanente según distrito de “230 813 en San Martín de Porres, 173 101 en Comas, 109 873 en Independencia, 27 847 en Carabayllo, 18 861 en Puente Piedra y 5 581 en Ancón, para 1972” (Driant, 1991, pp. 66-67).

²⁰ De estas cifras el 21.7 % (1961), 28.5 % (1981) y 36.9 % (2007) respectivamente, habrían nacido en otras provincias del país. Para 1993, Junín (al centro), Áncash (al norte), Ayacucho (al sur) y Cajamarca (al norte) fueron las regiones del Perú de mayor precedencia de población a la ciudad de Lima, 10.7 %, 8.8 %, 6.8 %, y 6.6 % respectivamente. (INEI, 2007, p. 17, p.66)

Según cifras de Matos (1977), para 1957 el 9.5 % de la población de Lima vivía en barriadas. Para 1972 y 1981, Driant (1991) registra que las barriadas albergaban 805 117 (24 %) y 1 460 381 (31 %) habitantes. Es en este período que la población migrante cobra importancia en la formación de las urbanizaciones populares²¹. Entre las principales motivaciones de migración a la capital estaban las razones económicas, sociales y educativas. Según Matos Mar (1977), fue el desequilibrio de oportunidades laborales lo que motivó su instalación en Lima. También, la atracción de la capital por los nuevos patrones de vida urbana.

Este período fue importante para Lima, pues la cantidad de población migrante fue sustancial, esta definió notoriamente las características de una nueva sociedad en los conos con una diversidad de rasgos culturales. Es así que Lima de barriadas (1956), según Matos (1977), empezó crecer sobre una diversidad de características: el 86 % de población tenía instrucción, 10 % era analfabeta, el 58 % de la PEA eran artesanos y obreros, el 16 % correspondía a empleados domésticos, conserjes y guardianes, el 14 % a vendedores ambulantes y el 5% a conductores de transporte público. El 91 % de la PEA trabajaba fuera de las barriadas y el 62 % de las familias son familias nucleares.

Las nacientes familias nucleares de la década de 1960, que formaron las urbanizaciones populares que hoy se ven como una continuidad urbana, funcionaban sobre la base del apoyo y la seguridad de los grupos. Sus patrones de comportamiento están marcados por los sucesos prósperos y adversos en el reconocimiento para obtener tanto servicios como títulos de propiedad. Un rasgo presente en las familias migrantes es el marcado sentido comunitario para sus gestiones; del mismo modo, poseen un fuerte arraigo del esfuerzo para la obtención sus bienes (Matos, 1977).

²¹ Las urbanizaciones populares (UP), “(...) estaban destinadas a alojar grupos de familias de reducida capacidad económica que se encontraban imposibilitadas de adquirir terrenos para la construcción de su vivienda en urbanizaciones establecidas dentro de la ciudad” (Cabello, 2012, p. 87).

3.2. San Martín de Porres (DSMP).

El distrito de San Martín de Porres fue creado por Manuel Odría el 22 de mayo de 1950 con el nombre de Distrito Obrero Industrial 27 de octubre²². Actualmente, limita con Ventanilla, Puente Piedra y Los Olivos por el norte; Cercado de Lima y Carmen de la Legua Reynoso por el sur; Comas, Independencia y el Rímac por el este; y el Callao por el oeste. Estos límites no fueron los mismos desde un inicio. Al momento de su creación, aún pertenecía al distrito de Carabayllo y estuvo conformado por muchas haciendas, algunas de las cuales pasaron a formar parte del Callao en 1956²³, sufriendo un recorte territorial. Luego, con la creación del distrito de Los Olivos, en 1989, también sufrió un recorte territorial significativo y surgieron varios conflictos limítrofes. En 1962, el distrito, originalmente denominado Distrito Obrero Industrial 27 de octubre, cambió a su actual denominación, distrito San Martín de Porres (DSMP), mediante el Decreto Supremo N.º 382 A-M.

Actualmente, el distrito de San Martín de Porres (DSMP) se encuentra entre los cauces de los ríos Chillón, al norte, y Rímac, al sur. Dentro de su territorio se ubican importantes monumentos arqueológicos, como la Huaca Palao, el Cerro Pro, la Huaca Garagay y la Huaca Paraíso. Su territorio estaba ordenado por grandes avenidas que dinamizan el distrito transversalmente entre el este y oeste (Canta Callao, Naranjal, Alisos, Carlos Izaguirre, Tomás Valle, Angélica Gamarra, Antúnez de Mayolo, Granda y Perú) y vías expresas que lo articulaban con la ciudad hacia el sur y el norte (12 de octubre y Universitaria). De esta forma, su territorio, según la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (MDSMP), está organizado en seis sectores, divididos administrativamente de acuerdo con su nivel de

²² Con el nombre de Distrito Industrial 27 de octubre, Manuel Odría crea el distrito de San Martín de Porres. Según los regidores actuales de la municipalidad de San Martín de Porres, este nombre expresaba una doble intencionalidad de Odría: por un lado, su deseo de convertir al distrito en un gran conglomerado de viviendas-taller y, por otro lado, en memoria de la fecha del golpe de Estado que le condujo a la presidencia de la República al derrocar a José Bustamante y Rivero. (Osorio, 2005, p. 48)

²³ Cabe precisar también que, en este año, se cambió de nombre: de Distrito Industrial 27 de octubre a Distrito Fray Martín de Porres, según Decreto Ley N.º 12662 de 25 de octubre de 1956.

consolidación, densidad poblacional, actividades económicas, trama urbana y ocupaciones recientes.

La población del distrito de San Martín de Porres (DSMP), al 2017, fue de 654 083 habitantes, según INEI. Con una superficie de 36.91 km², en 1981 su población era de 295 585 habitantes; posteriormente pasó de tener 380 384 habitantes en 1993 y, luego a 579 561 habitantes en el 2007 (INEI 2007, p. 20). Al 2017, era el segundo distrito más poblado de Lima Metropolitana, con un 7.7 % de concentración poblacional, precedido por San Juan de Lurigancho, con un 12 % del total de Lima Metropolitana. De acuerdo con la MDSMP, el Sector I es el área más consolidada, con alta densidad poblacional, probablemente por haber sido el primer sector en aparecer durante la formación del distrito a partir de las barriadas. El Sector IV está considerado como de uso residencial en proceso de consolidación, con densidad media y baja. A este sector le corresponde el área central del distrito, entre las avenidas Alisos y José Granda, conformado en mayor parte por asociaciones de viviendas, cooperativas de viviendas y urbanizaciones, tanto privadas como estatales en su origen.

3.3. Los Olivos (DLO).

El 4 de abril del 1989 se crea el distrito de Los Olivos (DLO), mediante la Ley N.º 25017, luego de muchos años de esfuerzo de dirigentes y vecinos locales. Inicialmente, Los Olivos formaba parte del distrito de San Martín de Porres desde su creación. La idea inicial de las asociaciones de propietarios de distintas urbanizaciones, en la década de 1970, de crear un nuevo distrito, cobró fuerza al finalizar la década 1980 con la aparición de nuevos pobladores y espacios residenciales en forma de asociaciones de viviendas y cooperativas de viviendas. Los nuevos pobladores se sumaron a la idea de crear un nuevo distrito que tuviera mejores equipamientos y orden urbano, diferenciándose de la anterior conformación urbana de San Martín de Porres.

largo de la carretera Panamericana Norte. Limita con Puente Piedra por el norte, Comas e Independencia por el este y San Martín de Porres por el oeste y sur. El territorio de Los Olivos está dispuesto a lo largo de la Panamericana Norte, dinamizando las distintas actividades en interacción con sus distritos vecinos. Existen avenidas transversales e importantes que logran articular funcionalmente la ciudad entre el este y oeste. Al norte se encuentran Próceres de Huandoy; Universitaria, al límite con SMP, vincula a Comas; Marañón, Naranjal, Alisos y Las Palmeras. Al centro del distrito, y desde el edificio municipal, se despliegan las avenidas Antúnez de Mayolo y Carlos Izaguirre. Finalmente, al sur se encuentran las avenidas Tomás Valle, Angélica Gamarra, Alfa y Beta. Los principales centros comerciales de Lima Norte se ubican en el distrito de Independencia, en el eje vial de la Panamericana, pero estos han sabido mostrarse prioritariamente con cara hacia Los Olivos, con una clase media creciente, logrando un mayor desarrollo de los sectores urbanos aledaños.

Desde su creación a finales de la década de 1980 hasta la década de 2010, Los Olivos casi ha duplicado su población. En 1993, según el INEI, tenía una población de 228 143 habitantes, y en 2017 su población alcanzó los 325 884 habitantes. Tendría la cuarta densidad poblacional más elevada estimada para el 2016²⁴, mayor que SMP, de 20 707 67 hab/km². Se distingue tres zonas en la delimitación territorial inicial de creación del distrito, caracterizadas por su uso, tipo de asentamiento y vivienda, equipamiento urbano y época de ocupación (Osorio, 2005). Entre ellas estaba la zona industrial, ubicada entre la carretera Panamericana Norte y la avenida Túpac Amaru. Seguidamente, una zona marcadamente residencial donde se encontraban las urbanizaciones, cooperativas y asociaciones de vivienda fundadoras que contaban con todos los servicios dentro de una trama urbana regular. Finalmente, estarían los lugares de reciente asentamiento y de reserva para equipamientos.

²⁴ Nota de Prensa N.º 012-17 (INEI, enero de 2017).

Osorio (2005) divide el proceso de desarrollo de Los Olivos en cuatro tramos, de acuerdo con la concentración de actividades económicas en el eje vial de la carretera Panamericana Norte, que se extiende desde el río Chillón hasta la avenida Tomás Valle. Las actividades económicas estarían definidas, primero, por una red bancaria; segundo, por las actividades educativas y religiosas; tercero, por los establecimientos comerciales y de entretenimiento; y, finalmente, por las pequeñas empresas en la zona industrial de Infantas. Según esta definición de actividades, los establecimientos comerciales y de entretenimiento coincidirían con la ubicación de la zona residencial inicial y central del distrito, cerca al centro administrativo municipal, zona con mayor densidad poblacional, concentración vehicular y comercio local.

3.4. Formación de Urbanizaciones y Construcción de Viviendas en el DLO y DSMP

En relación con la manera de entender la formación de las urbanizaciones y la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito de Los Olivos (DLO) y el distrito de San Martín de Porres (DSMP), en el período 1950-2000, esta investigación partirá de lo legal e ilegal, en el entendido normativo y regulatorio dispuesto por las instituciones responsables de planificar el territorio. Cabe precisar que el crecimiento físico de Lima Metropolitana, dependiente de la construcción de la vivienda, sobre todo en los distritos de LO y SMP, presentó varias formas de ocupación con denominaciones que fueron cambiando convenientemente, sobre todo según los gobiernos de turno. De igual manera, al apreciar los distintos acontecimientos en la producción del espacio²⁵ en los distritos de LO y SMP, a partir de los intereses de autoridades y pobladores, es posible comprender primero, el impacto

²⁵ [...] ¿Puede el cuerpo, con su capacidad de acción, con sus energías, crear el espacio? Sin duda, pero no en el sentido en que la ocupación fabricaría la espacialidad, sino más bien en el sentido de una relación inmediata entre el cuerpo y su espacio, entre el despliegue corporal en el espacio y la ocupación del espacio. Antes de producir efectos en lo material [útiles y objetos], antes de producirse [nutriéndose de la materia] y antes de reproducirse [mediante la generación de otro cuerpo], cada cuerpo vivo es un espacio y tiene su espacio: se produce en el espacio y al mismo tiempo produce ese espacio. Es una relación notable: el cuerpo, con sus energías disponibles, el cuerpo vivo, crea o produce su propio espacio; inversamente, las leyes del espacio, es decir, las leyes de discriminación en el espacio, gobiernan al cuerpo vivo, así como el despliegue de sus energías. (Lefebvre, 2013, p. 218)

cultural de la reconfiguración del territorio de DLO y DSMP; segundo, el sentido que se le dio a las ocupaciones con las nuevas denominaciones; y tercero, el alcance de su significado social. Asimismo, cabe recordar que el derecho a la vivienda fue primordial en la Constitución Política del Perú de 1979²⁶, hasta su desaparición con la Constitución de 1993. De estos tres aspectos no solo se valió el Estado para ejercer su dominio social; sino también los migrantes exigieron su derecho, con una necesidad de reconocimiento con sentido de tenencia de hábitat (lo ilegal). A esto siempre se sumó la visión mercantil del sector privado, con intervenciones formales (lo legal) que no solo cubrían la habilitación de tierras y la creación de urbanizaciones, sino también la diversidad de tipologías de viviendas.

Figura 6

Fotos del crecimiento de Lima Norte. Urbanización Perú, urbanización Covida y urbanización Palmeras

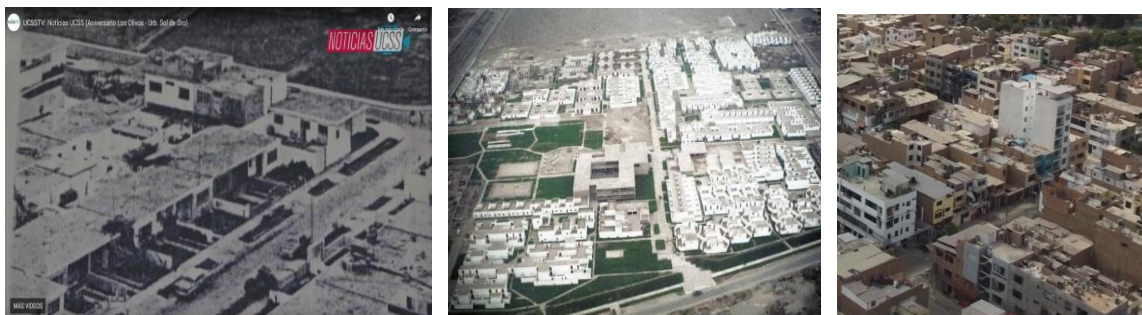


Fuente. <https://camp.ucss.edu.pe/blog/tag/los-olivos/>

²⁶ **Artículo 10.** Es derecho de la familia contar con una vivienda decorosa. **Artículo 18.** El Estado atiende preferentemente las necesidades básicas de la persona y de su familia en materia de alimentación, vivienda y recreación. La ley regula la utilización del suelo urbano, de acuerdo al bien caimán y con la participación de la comunidad local. El Estado promueve la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y de vivienda. El Estado apoya y estimula a las cooperativas, mutuales y en general a las instituciones de crédito hipotecario para vivienda y los programas de autoconstrucción y alquiler venta. Concede aliciente y exoneraciones tributarias a fin de abaratar la construcción. (Constitución para la República del Perú, 1979, artículo 10-18)

Figura 7

Fotos del crecimiento de Lima Norte. Urbanización Sol de Oro, urbanización PREVI y vista actual



Fuente. <https://camp.ucss.edu.pe/blog/tag/los-olivos/>

Desde antes de la creación formal del DSMP en 1950, la posterior creación del DLO en 1989 y finales de la década de 1990, este sector de Lima Norte ha crecido a partir de la formación de distintos tipos de urbanizaciones. Entre estas se encuentran las ocupaciones barriales iniciales, pasando por urbanizaciones promovidas por el Estado y la empresa privada, hasta las urbanizaciones organizadas por los pobladores a través de asociaciones y cooperativas. Al respecto, se han realizado varias interpretaciones con relación al crecimiento y formación de urbanizaciones y la construcción de viviendas. Primero, se observa cómo la “producción del espacio”²⁷ en este sector de ciudad, según Sánchez et al. (1986), tuvo dos modalidades: expansión barrial y expansión no barrial.²⁸ La diferencia entre ambas estaría en

²⁷ Cuando una sociedad se transforma, los materiales de una mutación tal proviene de una práctica social distinta, históricamente (genéticamente) preexistente. Lo Natural, lo original en estado puro no se encuentra jamás. De ahí las notorias dificultades de la reflexión (filosófica) sobre los orígenes. La noción de un espacio en principio vacío, después llenado por una vida social y modificado por ella, descansa en la hipótesis de una pureza inicial, identificable como naturaleza, como punto cero de la realidad humana. El espacio vacante, vacío mental y social, que facilita la socialización de lo no-social no es más que una representación del espacio. El espacio concebido como transformado en una vivencia por un sujeto social, afectado por determinaciones prácticas (el trabajo, el juego) o incluso por determinaciones biosociales (jóvenes, niños, mujeres, gente, activa). Esta representación engendra para la reflexión un espacio donde se alojan y viven virtualmente los interesados individuos y grupos. Del espacio actual, resultante del proceso histórico, se puede afirmar con justicia que es más socializador (por medio de una multiplicidad de redes) que socializado. (Lefebvre, 2013, p. 236)

²⁸ La Expansión Barrial: [...] una modalidad de apropiación del suelo ilegal, conformado por asentamientos barriales en su periferia, físicamente distantes, de modo que no existía un continuum articulador entre ambos espacios ocupados. [...] La Expansión no Barrial: [...] están marcadas en términos socio-valorativos por su proximidad o distancia en relación a los asentamientos barriales. [...] Esta modalidad de ocupación del suelo

la no invasión del terreno y el trazado urbano previo, referido a las asociaciones y cooperativas, en la expansión no barrial (Sánchez, 1986, p. 42). Segundo, de acuerdo con Driant (1991) y su periodización de cinco etapas de crecimiento de las barriadas, ubica al final de esta a las “barriadas planificadas” (p. 60) y las describe como nuevos tipos de urbanizaciones conformadas por las asociaciones pro-vivienda y las cooperativas de vivienda, reguladas por leyes específicas²⁹. También divide en tres los tipos de vivienda popular: viviendas en barriadas, viviendas en tugurios y viviendas en cooperativas y asociaciones. En tercer lugar, De Soto (1986) observa dos grupos, el primero sería este tipo urbanizaciones, asociaciones y cooperativas que aparecieron como una manera informal de acceder a la propiedad, a diferencia de un segundo grupo en el que identifica a la invasión, que fue una ocupación ilegal de terrenos estatales y privados³⁰.

La actual conformación urbanística de Lima Norte es resultado de una agrupación de varios tipos de ocupación y, como se ha revisado, son varias las formas de interpretación. Para este caso, considerando lo expuesto, se utilizará la división según los agentes promotores: primero, el Estado; segundo, la empresa privada; tercero, las familias organizadas en asociaciones y cooperativas; y cuarto, las familias como sector informal ilegal.

Lo Dispuesto por el Estado. Según lo dispuesto por el Estado, estarían las ocupaciones populares legalizadas en Lima Norte. Primero, para 1955, el Estado cambió la forma de entender el barrio marginal y denominó a las nuevas ocupaciones populares como *urbanización*

está dirigida a un sector popular, de escasos ingresos, que compra el terreno como asociación pro-vivienda o cooperativa [...] Es Estado autoriza este tipo de urbanizaciones que se caracteriza por la habilitación y construcción de viviendas simultáneamente. (Sánchez, 1986, pp. 24, 41)

²⁹ [...] se basa en grupos de compradores reunidos con el fin de ahorrar juntos, adquirir un terreno, habilitarlo y finalmente habitarlo [...] Esta forma de urbanización se desarrolló rápidamente, particularmente en la zona norte de la aglomeración, en el distrito de San Martín de Porres, donde la abundancia de terrenos agrícolas se prestaba a la especulación ilegal. (Driant, 1991, p. 65)

³⁰ De Soto (1986) menciona que, con la expropiación de los predios rústicos y su distribución a los campesinos, en aplicación de la Reforma Agraria, se redujo el costo del terreno agrícola induciendo a muchos propietarios a vender. Asimismo, la economía informal había mejorado y la población estaba interesada en comprar terrenos y no invadirlos. Así fue que surgió la transferencia de terrenos de propietarios a pobladores, esto significó que se coludieran para organizar la compra venta ilegal de terrenos y dar lugar a los nuevos tipos de urbanizaciones. Burlando la afectación de la Reforma Agraria.

*tipo popular*³¹, con el propósito de reglamentar su trazado urbano. Segundo, Cabello (2008) menciona que hasta 1958 existían dos tipos de Urbanización Popular³² (UP): la primera, al amparo del Estado, y la segunda, dentro de los nuevos barrios en el sector popular.

De acuerdo con estas disposiciones, por un lado, estarían las primeras urbanizaciones estatales en Lima Norte con unidades de viviendas unifamiliares. Primero, a mediados de la década de 1930, fueron los barrios obreros N.º 3 (254 unidades) y N.º 4 (374 unidades), ubicados en Caquetá, del distrito de Carabayllo de entonces, actual jurisdicción de DSMP. Seguirían otras urbanizaciones con otros nombres e instituciones ejecutoras, como los programas de vivienda económica, ejecutados por el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social en la década de 1950 (Fray Martín de Porres, Asociación de Padres F. M. de P. y Puente del Ejército). Y, por otro lado, estarían las urbanizaciones populares, bajo las disposiciones mencionadas, como la urbanización Perú en San Martín de Porres (8348 unidades), la urbanización Condevilla-El Rosario Valdivieso y la urbanización Palao, del Fondo Nacional de Bienestar Social – CNV y la Junta Nacional de Vivienda en la década de 1960. Y, finalmente, la muy reconocida Unidad Vecinal PP1 PREVI (500 unidades), terminada por el Gobierno Central (Velasco) con las Naciones Unidas en la década de 1970³³.

Lo Realizado por la Empresa Privada. Inexplicablemente, desde el Estado, dos normas legales dieron lugar a una mayor³⁴ ocupación y consolidación residencial privada en

³¹ “[...] Manuel Odría aprueba la normatividad para la construcción de la urbanización tipo popular con el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones de Tierras en enero de 1955” (Cabello, 2008, p. 64).

³² Las primeras normativas para la construcción de una urbanización popular aparecen con la publicación de las Normas para la solución de problemas de las barriadas marginales por medio del Decreto Supremo de 26 de junio de 1958. Luego de tres años de publicación del Reglamento de Urbanizaciones (1955), el Estado concluye que uno de los factores por el cual las barriadas no llegaban a obtener el título de “urbanización popular”, era la falta de asesoramiento técnico. (Cabello, 2008, p. 66).

³³ Datos obtenidos de Ludeña (2004).

³⁴ La habilitación de UR [Urbanizaciones Regulares] en el distrito de San Martín de Porres fue resultado de la transformación del capital agrario en capital inmobiliario. Desde fines del S. XIX, muchas familias de inmigrantes italianos compraron haciendas en el valle de Chillón; entre ellas, la hacienda Caudilla fue adquirida por la familia Canevaro, El Naranjal por la familia Talleri, Bocanegra por la familia Valle; Mulería, Pro y Comas por la familia Fernadini; Carabayllo por la familia Nicolini. Desde inicios de los '70, los mismos propietarios o por intermedio de particulares empezaron a lotizar sus propiedades debido a las continuas ocupaciones que cercaban las áreas de cultivo [...]. (Osorio, 2005, p. 56)

las décadas posteriores a su promulgación. Estas fueron el Decreto Supremo N.º 012-76-VC³⁵ de 1976 y el Decreto Ley N.º 22034 de 1977³⁶. Ambas disposiciones permitieron, por un lado, levantar la intangibilidad de las áreas agrícolas periféricas y, por otro, habilitar tierras rústicas con fines de vivienda.

Carlos Andaluz (1997) señala que estos dispositivos legales provocaron la pérdida de 9 805 hectáreas de tierras agrícolas en los valles del Rímac y Chillón entre 1976 y 1988, debido a su conversión en suelo de uso urbano. En este sentido, Osorio (2005) menciona que el valle del Chillón “había perdido 5500 ha de tierras agrícolas, principalmente en San Martín de Porres, Comas y Carabaylo” (p. 60), las cuales fueron colocadas en el mercado inmobiliario por los propios propietarios de las tierras. En 1985, el D.S. N.º 009-86-AG declaró nuevamente intangibles las áreas agrícolas periféricas³⁷; esta norma fue derogada en 1995 con la Ley N.º 26505³⁸. Según la opinión de Andaluz (1997), la legislación entre 1960 y 1990 ofrecía tanto posibilidades como restricciones para urbanizar tierras de cultivo, pero no contemplaba sanciones, lo que permitió su evasión mediante subterfugios legales.

En ese sentido, en el ámbito legal, las empresas privadas se encargarían de urbanizar, de acuerdo con las normativas, ciertos sectores de la jurisdicción del distrito de San Martín de Porres, disponiendo, de alguna manera, las formas de urbanizar y acceder a la vivienda unifamiliar para familias de sectores sociales menos favorecidos, supuestamente. Algunos de estos patrones seguidos tuvieron que ver con el orden y la organización de la lotización —

³⁵ [...] del 13 de abril de 1976, que, pretendiendo «reglamentar» la norma mencionada, dispuso que, para levantar la intangibilidad agrícola, incluso para construcción de viviendas (supuesto expresamente descartado por la ley), bastaba con una resolución suprema refrendada por los ministros de Agricultura y de vivienda, respectivamente. (Andaluz, 1997, p. 272)

³⁶ “[...] del 6 de diciembre de 1977, que autorizó la habilitación para fines de vivienda de las llamadas islas rústicas. Constituyó este dispositivo un buen pretexto para incorporar al casco urbano buena cantidad de áreas agrícolas” (Andaluz, 1997, p. 272).

³⁷ El artículo 1 “declara intangibles, para fines de expansión y habilitación urbanas las tierras con aptitud para el cultivo; calificadas como tales por el Ministerio de Agricultura” (Andaluz, 1997, p. 273).

³⁸ “Cuarta. - Derogase todas las disposiciones sobre intangibilidad de áreas agrícolas periféricas y cambio de uso o propiedad de tierras agrícolas, así como toda otra norma que se oponga a la presente Ley” (Ley N.º 26505, 1995).

según áreas exigidas—, los servicios y equipamientos urbanos, y variados módulos de viviendas con ambientes apropiados para las familias de menor capacidad económica.

En *Lima. Historia y urbanismo en cifras. 1821-1970* (Ludeña, 2001) se registraron las siguientes urbanizaciones privadas, de acuerdo con el año, promotor y cantidad de unidades de vivienda hasta 1970:

- 1954: Urb. Cooperativa Policial El Hogar Propio, promotor: Corporación Policial de Inmuebles (310 unidades).
- 1955: Urb. Fundo Coronel, promotor: Emiliano Morán.
- 1960: Urb. Francisco Bayllón V., promotor: Cía. Agrícola Santa Luisa.
- 1960: Urb. Fundo Chavarría, promotor: Internacional Bartering Corporation.
- 1961: Urb. Sol de Oro, III Etapa, promotor: Hogares Chavarría S.A.
- 1962: Urb. Asociación Pro Vivienda Villa Los Ángeles, promotor: Lotizadora La Capitanía (518 unidades).
- 1963: Parcela Semi Rústica Santa Luisa I–II Etapas, promotor: Compañía Agrícola Santa Luisa (220 unidades).
- 1963: Urb. La Pureza, promotor: Compañía Agrícola Santa Luisa (55 unidades).
- 1963: Urb. Sol de Oro, promotor: Hogares Chavarría S.A. (469 unidades).
- 1964: Urb. Chavarría, promotor: Samuel Grelf Estudios de Urbanización (393 unidades).
- 1965: Urb. Ingeniería, II Sector, IV Etapa, promotor: Urbanizaciones Populares S.A. Nicolini (450 unidades).
- 1966: Urb. Palao, II Etapa, promotor: Cía. Agrícola Palao S.A. (371 unidades).
- 1966: Urb. Ingeniería, IV Etapa, promotor: Urbanizaciones Populares S.A. (618 unidades).

- 1969: Urb. El Trébol, II Etapa, promotor: Urbanizadora y Constructora El Trébol S.A.

Asimismo, en *Tugurización en Lima Metropolitana* (Sánchez et al., 1986) se identificaron varios casos representativos de la modalidad “expansión no barrial” o urbanizaciones populares, ubicadas al otro extremo de la zona de origen barrial en San Martín de Porres y que, situadas entre esta y las zonas consolidadas de la ciudad, fueron aprovechadas por los urbanizadores para la expansión de los sectores medios emergentes. Tal es el caso de: Ingeniería, Mesa Redonda, Villa Infanta, Molitalia e Infantas, al borde de la avenida Túpac Amaru; así como El Trébol, Sol de Oro³⁹, Villa Los Ángeles, Mercurio⁴⁰, COVIDA⁴¹ y Las Palmeras⁴².

De lo obtenido, en la presente investigación, el 30% de las viviendas en estas urbanizaciones contaban con 2 pisos y del 70% restante de un piso, el 57% de las viviendas unifamiliares contaban con todos los espacios necesarios para vivir. Según los testimonios, en los predios de 160 m² los propietarios percibían sus casas grandes como para realizar todas sus actividades.

Por otro lado, estaría el otro 43% de viviendas unifamiliares de un piso, en el que las condiciones eran opuestas. En ellas las familias vivían en condiciones mínimas o precarias, en ocupaciones tipo Asociaciones o Cooperativas.

³⁹ Sol de Oro se estableció en 1963 a través de la inmobiliaria Hogares Peruanos, la cual adquirió los terrenos del fundo Chavarría con financiamiento otorgado por la AID. En 1975, la inmobiliaria se transformó en la Empresa Urbanizadora “Hogares Chavarría”. Se ejecutaron 470 viviendas unifamiliares (Osorio, 2005).

⁴⁰ La urbanización Mercurio tuvo su origen en la Cooperativa El Empleado Municipal N.º 408, fundada en 1968. Luego de adquirir el terreno en 1970, la cooperativa obtuvo una hipoteca para la habilitación urbana y un crédito para la construcción de viviendas, las cuales fueron ejecutadas por las empresas Promotora Peruana S.A. y DYSA S.A. (Osorio, 2005).

⁴¹ Covida fue fundada en 1975 por impulsores de la ocupación del distrito de Independencia y por organizadores de asociaciones de vivienda, conformadas por familias ancashinas. Se construyeron 443 viviendas con fondos del Banco de la Vivienda, sobre terrenos adquiridos a la hacienda Chavarría (Osorio, 2005).

⁴² Una parte de la hacienda Chavarría —perteneciente a un heredero— fue urbanizada por la empresa Graña y Montero. Posteriormente, se construyeron las viviendas y se vendieron a familias que accedieron a créditos hipotecarios otorgados por el BHP. Así se originó la urbanización Las Palmeras (Osorio, 2005).

Lo Organizado por las Familias, las Asociaciones y las Cooperativas. Por otro lado, se encuentran las ocupaciones populares organizadas por las familias mediante asociaciones y cooperativas de vivienda en Lima Norte, las cuales fueron toleradas por el Estado y se desarrollaron dentro de los barrios populares.

En 1958 se introduce la denominación *urbanización popular* (UP) y, posteriormente, en 1961, con la promulgación de la Ley N.º 13517 (Ley Orgánica de los Barrios Marginales), el Estado crea el término *urbanización popular de interés social* (UPIS). Esta nueva categoría incorporaba especificaciones técnicas, normativas, parámetros urbanísticos e instituciones responsables de su construcción. De estas dos denominaciones, las urbanizaciones populares⁴³ (UP) se destinaron principalmente a familias de baja capacidad económica y no requerían del cumplimiento de requisitos formales. A partir de esta base, durante las décadas siguientes, y a través de las Asociaciones pro - vivienda⁴⁴, surgieron las UP organizadas como asociaciones de vivienda o cooperativas de vivienda.

Para 1979, Sánchez et al. (1986), en su estudio *Tugurización en Lima Metropolitana*, identificaban una modalidad de crecimiento de la ciudad denominada “expansión no barrial” (p. 41). Esta modalidad estaba dirigida a familias de escasos recursos que adquirirían terrenos habilitados y autorizados por el Estado, mediante urbanizaciones populares organizadas como “asociación pro-vivienda o cooperativa de vivienda” (p. 41). Esta forma de ocupación del territorio se expandió durante más de dos décadas, ocupando amplias áreas de Lima Norte, a partir de terrenos comprados a las antiguas haciendas del distrito de San Martín de Porres. Este tipo de asentamientos fue impulsado por familias organizadas que compraban el terreno en conjunto para luego subdividirlo. También se integraban personas que, a través de la compra

⁴³ La denominación de “urbanización popular” no tenían implícitos parámetros urbanísticos que la diferenciaran de las urbanizaciones de la clase media o media alta, ni tenía reglamentación sobre las áreas mínimas de intervención, localización geográfica, tamaño de lote o requerimientos mínimos para la vivienda, así como parámetros sobre el equipamiento urbanístico del barrio. (Cabello, 2012, p. 87)

⁴⁴ Ley N.º 13500, 22 noviembre de 1960.

directa, se sumaban a estas asociaciones y cooperativas de vivienda. “Los casos más representativos son las urbanizaciones del distrito de San Martín de Porres al pie de la Carretera Panamericana Norte, como Palao, Fiori, Naranjal, Pro” (Sánchez et al., 1986, p. 42). Hacia la Avenida Universitaria se registraron en la presente investigación, las Cooperativas de Vivienda: Huaytapallana, Mariscal Gamarra, Cajabamba, Cesar Vallejo y Villa Norte. Y, Asociaciones de Vivienda: Villa Santa Rosita, Virgen de la Soledad, Rosario del Norte, Los Libertadores, Señor de Los Milagros y San Alberto.

Lo Logrado por las Familias como el Sector Informal Ilegal (Barriadas).

Finalmente, no se podría comprender todo lo anterior sin conocer el fenómeno de la barriada. Según lo descrito por Ludeña (2004), esta fue una expresión que apareció a partir de los años treinta, asociada al desarrollo de un hábitat popular constituido por invasiones. A finales de la década de 1950, los términos *barriada* y *barrio marginal* comenzaron a estar presentes en el habla común, así como entre profesionales y funcionarios del Estado.

En Lima Norte, la concentración de *barriadas* se estimaba en una población de 2 039 453 personas (2010), distribuidas en varios distritos como Comas, Independencia, San Martín de Porres y Ventanilla. Los distritos con mayor concentración eran San Martín de Porres y Comas. Las *barriadas* que surgieron en Lima Norte y que contribuyeron a la formación del distrito de San Martín de Porres hacia 1956 fueron: 27 de octubre o Fray Martín de Porres, 28 de Julio, Bella Leticia, Pedregal, Zarumilla, Piñonate y Pedregal (Matos Mar, 2012).

Para la década de 1990. uno de los distritos populares periféricos que albergaba la mayor cantidad de *barriadas* y vivienda popular era San Martín de Porres. Según Driant (1991), este distrito, junto con San Juan de Lurigancho, Puente Piedra y Lurigancho, concentraba entre el 33% y 40% de las viviendas populares de Lima Metropolitana — “viviendas de barriadas 31%-37% y viviendas de tugurios 2%-5%” (Driant, 1991, p .80)—, siendo el resto de las viviendas pertenecientes a asociaciones y cooperativas. Una de las razones

por las que muchas familias de sectores populares optaron por establecerse en terrenos no habilitados fue la existencia de una oferta inadecuada de vivienda formal en la ciudad (Driant, 1991).

Capítulo IV. Crecimiento Económico de las Familias. NSE y Movilidad Social.

4.1. Los Censos de Población y Vivienda.

Como se ha revisado anteriormente, la población entre 1990 y 2017 se incrementó considerablemente en ambos distritos. En Los Olivos, la población prácticamente se multiplicó por cinco, mientras que en San Martín de Porres casi se duplicó. Esta variación se reflejó de diversas formas, entre ellas, en el aumento de hogares que habitaban departamentos en edificios. En un período de quince años, esta cantidad creció de manera significativa. Hasta el año 2007, en Los Olivos se registró un incremento del 519 % (9836 hogares), mientras que en San Martín de Porres fue del 200 % (16 642 hogares). En el siguiente período intercensal, según datos del INEI, el crecimiento fue de 239 % (23 478 hogares) en Los Olivos y de 240 % (39 938 total hogares) en San Martín de Porres. Esto coincide también con el aumento de la población económicamente activa (PEA) durante el mismo período (ver Tabla 1). Entre 1993 y 2007, la PEA en LO se incrementó en un 173 % (143 579 personas), mientras que en SMP el aumento fue del 179 % (252 345 personas). Entre 2007 y 2017, el crecimiento fue aún mayor que en el período intercensal anterior: LO registró un aumento del 227 % (325 884 personas), y SMP del 259 % (654 083 personas).

Tabla 1

PEA intercensal, distritos San Martín de Porres y Los Olivos

	PEA					
	1993		2007		2017	
	LO	SMP	LO	SMP	LO	SMP
Población Ocup/Desoc 14+	83 150	141 170	143 579	252 345	325 824	654 083
			173	179	227	259

Nota. Adaptado de INEI, 2023.

Composición Familiar y Jefes de Familia Nuclear (JFN). Hasta fines del siglo XX, las familias nucleares —es decir, parejas con hijos— eran mayoría. Sin embargo, esta

composición ha cambiado en más de veinte años. La sociedad peruana ha pasado a conformarse mayoritariamente por familias extendidas, monoparentales y unipersonales, superando a los modelos tradicionales de familia.

La última investigación realizada por Ipsos (2022) identifica seis tipos de hogares en el Perú para el año 2005. En primer lugar, los hogares nucleares (pareja con hijos) representaban el 41 %; en segundo lugar, los hogares 4G (compuestos o extendidos), con 30 %; seguidos de los hogares coraje (monoparentales), con 9 %; los hogares tipo sachet (unipersonales), con 9 %; los hogares yin yang (parejas sin hijos), con 5 %; y finalmente, los hogares mosquetero (sin núcleo conyugal), también con 5 %. Para el año 2022, los tres primeros tipos de hogar disminuyeron a 39 %, 21 % y 13 % respectivamente, mientras que los hogares unipersonales y de parejas sin hijos aumentaron a 20 % y 12 %, manteniéndose sin cambios los hogares sin núcleo conyugal (5 %).

Igualmente, la composición familiar ha variado significativamente en los últimos 30 años (Ipsos, 2022): las familias han pasado de tener más de siete miembros en la década de 1980 a un promedio de 3.5 miembros en la década de 2010, lo que ha transformado también la percepción sobre la vivienda. La tendencia ha sido decreciente: en 1993 era de 4.5 personas, en 2007 bajó a 4.0, en 2017 a 3.5 y se mantuvo en ese nivel para 2022. Todo indica que esta tendencia continuará a la baja.

También se observa una variación importante en la proporción de jefas de hogar. En 1993, el 23 % de los hogares tenía como jefa a una mujer; en 2007, el porcentaje ascendió a 29 %, y en 2017 se incrementó al 35 %, con una proyección creciente para los próximos años.

Respecto al estado civil de las parejas, se ha producido una inversión en los porcentajes entre personas casadas y convivientes. En 1993, el 35 % estaba casado y el 16 % convivía; para 2017, estos porcentajes eran de 27 % de convivientes y 26 % de casados, proyectándose un aumento continuo en la proporción de parejas convivientes en los años siguientes (Ipsos, 2022).

Para la presente investigación, tal como se aprecia en la Tabla 2, encontramos un incremento en los hogares nucleares (pareja con hijos) y monoparentales. Igualmente, la composición familiar tiene un ligero incremento, mientras que, las jefas de hogar y el estado civil si incrementan notoriamente. Esto ha cambiado, también, la manera cómo perciben la vivienda las familias extendidas a partir de sus jefas nuevas de familia (JNFN). Hoy, los nuevos núcleos familiares viven en viviendas separadas dentro de un mismo edificio multifamiliar.

Tabla 2

Tipos y Composición Familiar, Jefa de Hogar y Estado Civil

Tipos y Composición Familiar, Jefa de Hogar y Estado Civil.					
	Nucleares	Monoparentales	Composición familiar	Jefas Hogar	Estado Civil (Casado)
2005 (Ipsos)	41%	9%	4.0	29%	-
2022 (Ipsos)	39%	14%	3.5	35%+	26%-
2024 (Tesis)	45%	25%	3.88	52.5%	72.5%

Nota. Elaboración propia en base a IPSOS.

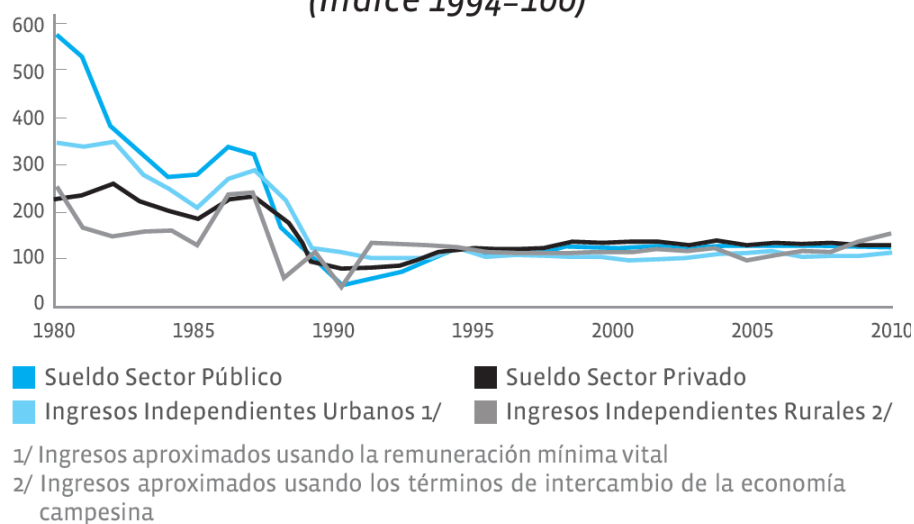
4.2. Crecimiento de la Capacidad Adquisitiva Familiar entre 1990-2015.

La revisión del crecimiento de la capacidad adquisitiva familiar refleja lo sucedido con la economía peruana entre 1980 y 2000, caracterizada por niveles muy bajos de poder adquisitivo, y entre 2000 y 2010, marcada por un mayor acceso a oportunidades de consumo (Figura 11). En estas dos décadas (1990–2010), la capacidad adquisitiva familiar experimentó un proceso de crecimiento, evidenciado por diversos factores y analizado por varios autores.

Figura 8

Evolución de los ingresos de los trabajadores asalariados y no asalariados, 1980-2009

Gráfico 6.1: Evolución de los Ingresos de los Trabajadores Asalariados y No Asalariados, 1980-2009
(Índice 1994=100)

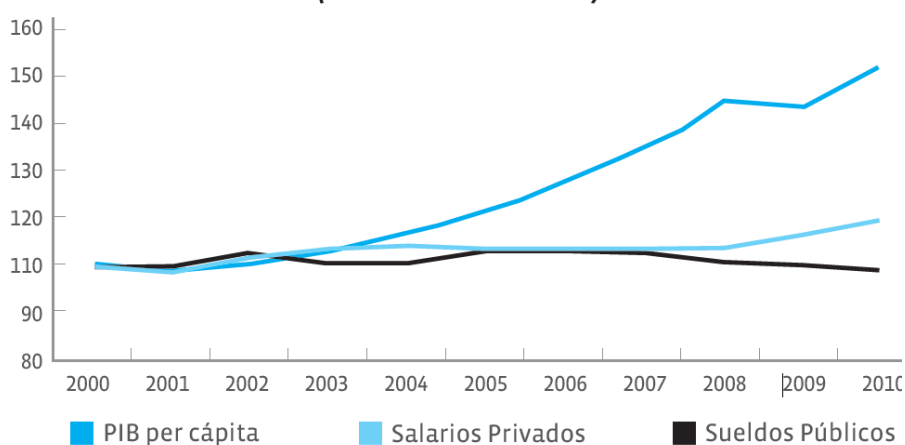


Nota. Tomado de *La distribución del ingreso en el Perú: 1980-2010* (p. 78), de Mendoza et al., 2011, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Figura 9

Evolución de los ingresos, 2000-2010

Gráfico 6.2: Evolución de los Ingresos, 2000-2010
(Índice 2000=100)



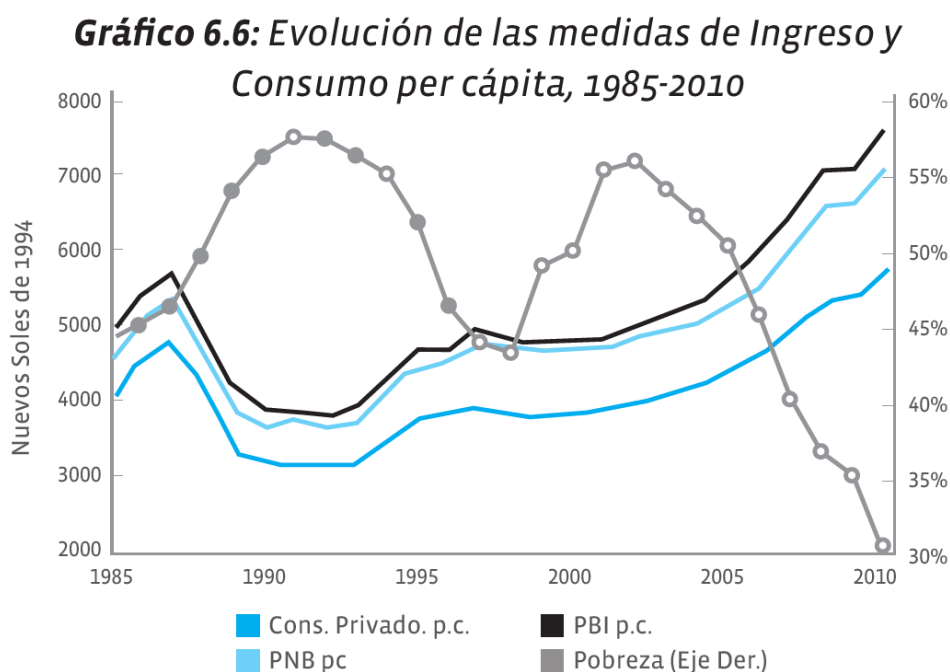
Nota. Tomado de *La distribución del ingreso en el Perú: 1980-2010* (p. 79), de Mendoza et al., 2011, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

En este sentido, Carlos Otero (2001), en *Perú: gestión del Estado en el período 1990–2000*, señala que en la década de 1990 empezó una de las crisis más severas de la historia republicana, caracterizada por una hiperinflación severa y una profunda recesión económica. Canales y Fairlie (1991, p. 106), observaron el comportamiento de la inflación en tres sub - períodos para finales de la década de 1980 (1988, 1989 y 1990), a partir de tres categorías de ingresos (ingreso mínimo, salarios, sueldos) y pudieron notar una fuerte contracción de la capacidad adquisitiva, resultado del paquete de medidas de Setiembre de 1988. Hacia fines de la década de 1980, “las remuneraciones reales prácticamente se reducen en 50%, llevando los sueldos a los niveles que habían tenido los salarios y dejando estos muy próximos de lo que había venido siendo el ingreso mínimo” (p. 106).

En los resultados presentados por Mendoza et al. (2011), en el artículo “La distribución del ingreso en el Perú: 1980–2010”, se observa que, para el año 2010, el sueldo medio real del sector privado fue 60.8 % más elevado que en 1990, aunque solo representaba el 55.5 % de lo alcanzado en 1981. En el sector público, el sueldo medio real aumentó 36.7 % entre 1990 y 2010, pero representaba apenas el 21.3 % del nivel alcanzado en 1981. Por otro lado, el ingreso per cápita se incrementó en un 90 % durante el mismo periodo (Figuras 8 y 9).

Figura 10

Evolución de las medidas de ingreso y consumo per cápita, 1985-2010



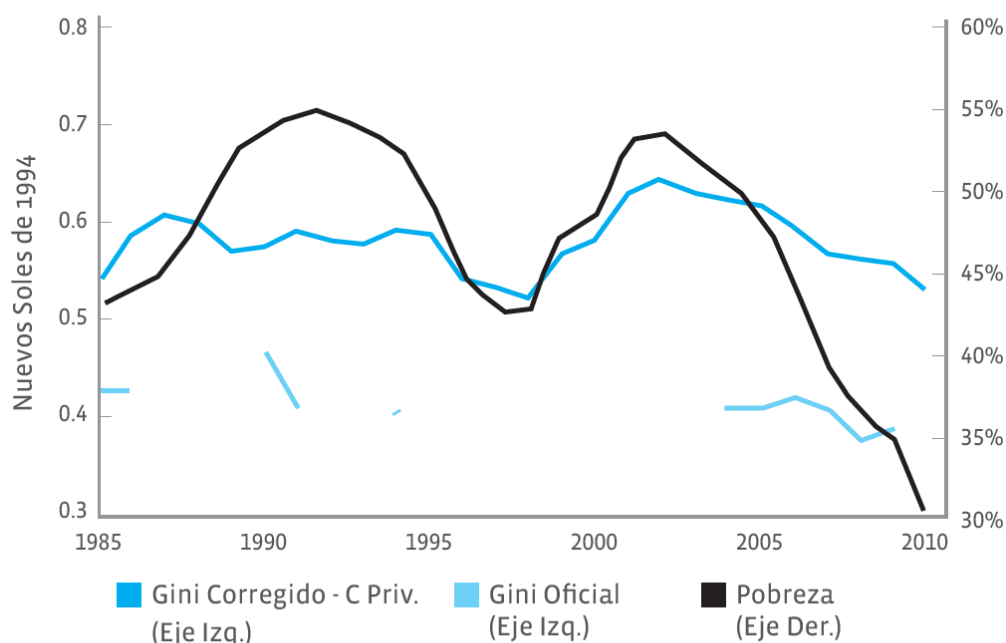
Nota. Tomado de *La distribución del ingreso en el Perú: 1980-2010* (p. 84), de Mendoza et al., 2011, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Entre 2000 y 2010, el PBI per cápita se elevó un 50 %, (Figura 10) mientras que el salario real del sector privado cayó un 5.3 % y los sueldos en el sector público se redujeron en un punto porcentual (Ver Figura 9). En otras palabras, durante el período 1990–2010, se observó un crecimiento económico significativo, un incremento en el ingreso per cápita y una recuperación parcial de los sueldos; sin embargo, los sueldos reales no lograron alcanzar los niveles existentes en 1981. Esto refleja una disparidad entre el crecimiento de la economía y la mejora efectiva en los salarios de los trabajadores.

Figura 11

Evolución de la desigualdad en el consumo (coef. de Gini para el consumo), 1985-2010

Gráfico 6.7: Evolución de la Desigualdad en el Consumo (Coef. de Gini para el Consumo), 1985-2010 1/



1/ Los datos de pobreza para ciertos años entre 1985 y 1994 son interpolaciones por la falta de información confiable.

Nota. Tomado de *La distribución del ingreso en el Perú: 1980-2010* (p. 85), de Mendoza et al., 2011, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Situación de las Familias de Hijos de Migrantes de Segunda Generación. La evolución positiva de los sueldos y el incremento de la capacidad de gasto familiar durante el período 2013-2017 mantuvieron una tendencia ascendente, de acuerdo al crecimiento adquisitivo observado en el período 2000 - 2010. Según esta tendencia y los datos del INEI para el período 2013-2017, en el distrito de Los Olivos, el estrato medio alto de hogares se incrementó del 27.0 % al 53.0 %, mientras que el estrato medio bajo disminuyó del 26.0 % al 16.8 %. Asimismo, el ingreso per cápita (en nuevos soles) por hogar para el estrato medio fluctuó de un rango de S/ 899.00 – S/ 1330.09 en 2013 a S/ 1073.01 – S/ 1449.71 en 2017. Variando 13.17% el ingreso promedio entre estos años.

Figura 12

Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito Los Olivos, año 2013

POBLACIÓN Y MANZANAS (PORCENTAJE)

ESTRATO	INGRESO PER CÁPITA POR HOGARES (Nuevos soles)	PERSONAS (%)	HOGARES (%)	MANZANAS (%)
Alto	2 192,20 a más	0,0	0,0	0,0
Medio alto	1 330,10 - 2 192,19	25,7	27,0	23,4
Medio	899,00 - 1 330,09	45,2	45,9	41,4
Medio bajo	575,70 - 898,99	28,0	26,0	33,2
Bajo	Menor de 575,69	1,1	1,0	1,9
TOTAL		100,0	100,0	100,0

Fuente. Tomado de *Según ingreso per cápita del hogar*, de INEI, s.f. -c.

Figura 13

Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito Los Olivos, año 2017

POBLACIÓN Y MANZANAS (PORCENTAJE)

ESTRATO	INGRESO PER CÁPITA POR HOGARES (Soles)*	PERSONAS %	HOGARES %	MANZANAS %
Alto	2,412.45 a más			
Medio alto	1,449.72 - 2,412.44	51.2	53.0	46.8
Medio	1,073.01 - 1,449.71	30.1	29.8	29.2
Medio bajo	863.72 - 1,073.00	18.3	16.8	23.0
Bajo	863.71 a menos	0.3	0.3	1.0
TOTAL		100.0	100.0	100.0

* A Precios Reales






Fuente. Tomado de *Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas 2020*, de INEI, s.f.-b.

En el distrito de San Martín de Porres, la tendencia ascendente del poder adquisitivo con relación al período 2000 - 2010 fue similar a Los Olivos. Según esta tendencia y los datos del INEI para el período 2013-2017, el estrato medio alto de hogares aumentó del 6.9 % al 17.6 %, mientras que el estrato medio bajo disminuyó del 35.7 % al 10.5 %. El ingreso per cápita por hogar para el estrato medio alto osciló entre S/ 1330.10 y S/ 2192.19 en 2013, y entre S/ 1449.72 y S/ 2412.44 en 2017. Variando 9.65% el ingreso promedio entre estos años.

Figura 14

Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito San Martín de Porres, año 2013

POBLACIÓN Y MANZANAS (PORCENTAJE)

ESTRATO	INGRESO PER CÁPITA POR HOGARES (Nuevos soles)	PERSONAS (%)	HOGARES (%)	MANZANAS (%)
 Alto	2 192,20 a más	0,0	0,0	0,0
 Medio alto	1 330,10 - 2 192,19	6,3	6,9	4,5
 Medio	899,00 - 1 330,09	51,4	52,7	38,0
 Medio bajo	575,70 - 898,99	37,1	35,7	41,8
 Bajo	Menor de 575,69	5,2	4,8	15,7
TOTAL		100,0	100,0	100,0

Fuente. Tomado de Según ingreso per cápita del hogar, de INEI, s.f. -c.

Figura 15

Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito San Martín de Porres, año 2017

POBLACIÓN Y MANZANAS (PORCENTAJE)

ESTRATO	INGRESO PER CÁPITA POR HOGARES (Soles)*	PERSONAS %	HOGARES %	MANZANAS %
Alto	2,412.45 a más			
Medio alto	1,449.72 - 2,412.44	16.7	17.6	14.2
Medio	1,073.01 - 1,449.71	69.4	69.8	58.4
Medio bajo	863.72 - 1,073.00	11.5	10.5	20.6
Bajo	863.71 a menos	2.3	2.1	6.8
TOTAL		100.0	100.0	100.0

* A Precios Reales

Fuente. Tomado de Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas 2020, de INEI, s.f. -b.

Capítulo V. Situación de la Vivienda Multifamiliar en Urbanizaciones.

5.1. El Boom de la Construcción de Viviendas.

Definitivamente, la situación de la vivienda cambió con el *boom* de la construcción, el cual respondió a diversos factores ya analizados previamente, así como a disposiciones de orden institucional y legal. El periodo comprendido entre 1990 y 2010 estuvo marcado por una serie de acontecimientos tanto positivos como negativos en distintos ámbitos.

En lo que respecta a la vivienda, durante la década de 1990 se eliminó el Ministerio de Vivienda y “se elimina de la Constitución de 1993 el derecho a la vivienda” (Calderón, 2015, p. 33). En la década siguiente, se restableció el MVCS y, en 2002, se inició el Programa Techo Propio, encargado de promover mecanismos de acceso a la vivienda. Esto se reflejó, de alguna manera, en la capacidad de crecimiento de algunos sectores económicos. Según Jiménez (2017), el PBI creció a una tasa promedio anual de 3.97 % entre 1990 y 2000, y de 5.82 % entre 2000 y 2012, siendo los sectores de la construcción y la minería metálica los de mayor dinamismo. Es decir, el crecimiento económico impulsó directamente la edificación de viviendas.

Con la creación del MVCS, el Estado peruano promovió e incentivó la construcción de viviendas a través del sector privado, mediante grandes proyectos habitacionales. Asimismo, se otorgaron facilidades tanto a las empresas privadas como a los compradores mediante mecanismos de financiamiento y programas estatales, lo que aseguró la demanda de las viviendas construidas. Este impulso generó crecimiento y desarrollo tanto en el sector inmobiliario formal como en el informal. Según Calderón (2015, p. 34) “a partir de 2006 se asistió al llamado *boom* inmobiliario, siendo que al 2010 la construcción ha retomado a las tasas de crecimiento que venía mostrando en los años pre crisis financiera (2008-2009)”. En términos de actividad edificadora, en 2007 se construyeron 3,2 millones de metros cuadrados en Lima Metropolitana (BBVA, 2008).

Para Calderón, el *boom* inmobiliario iniciado en 2006 no solo incrementó el valor del suelo urbano en Lima y una mayor participación del propietario del suelo a través de la renta, sino que también expresó una serie de fenómenos interrelacionados, como el crecimiento económico, el auge del sector construcción, el incremento de la clase media y su demanda de vivienda, entre otros factores. De acuerdo con Jiménez (2017), entre 2005 y 2013, el PBI creció a una tasa promedio anual de 6.98 %, en un entorno macroeconómico caracterizado por una baja inflación.

La tendencia a concretar la oferta de vivienda multifamiliar en el mercado inmobiliario formal se explica por el modo en que, durante el boom inmobiliario, la inversión se desplegó en zonas de la ciudad que permitían obtener mayor rentabilidad a través de la construcción en densidad. La vivienda en altura se hizo rentable porque existieron compradores dispuestos a adquirir unidades de menor tamaño, alejados de sus redes familiares, a cambio de beneficios asociados a la ubicación.

Según Bensús (2018), esta intensificación de la oferta inmobiliaria formal constituye un fenómeno determinante en la ciudad neoliberal, como resultado de la dinámica entre dos dimensiones: lo económico y lo espacial. En la primera, la liberalización de los mercados; en la segunda, el mercado como principal elemento de producción social del territorio. Las transformaciones socio-espaciales de la ciudad —en Lima Norte y en la configuración de la vivienda— se vinculan a este fenómeno, resultado del proceso de expansión de los mercados a escala global impuesto en América Latina durante la década de 1990 (Bensús, 2018, p. 11). La liberalización de los mercados promovió una oferta de vivienda formal orientada a la clase media, con capacidad de pago, y desatendió a los estratos más bajos (Bensús, 2018). “En las zonas norte, sur y en Callao, la oferta para estratos medios supuso más de la mitad de departamentos que ofrecieron en dichas zonas” (Bensús, 2018, p. 40). Resulta relevante que el mercado, como principal elemento de producción social del territorio, no solo haya definido el

alcance de la construcción formal, sino que también haya impulsado la construcción informal de viviendas en sectores excluidos por la oferta oficial⁴⁵.

En este sentido, se puede comprender el incremento en la dinámica del sector construcción: del 3.7 % en el período 2001–2005, al 14,3 % en el período 2006–2010 (INEI, 2019, p. 62), como expresión del *boom* de la construcción. Mientras tanto, el PBI, que crecía a un ritmo del 3.9 % en la década de 1990, aumentó a tasas de 5.6 % el período 2000-2010(INEI, 2019, p. 45), respectivamente.

5.2. La Vivienda en Departamentos de Edificio en Los Olivos y San Martín de Porres.

Entre 1993 y 2017, el crecimiento poblacional en los distritos de SMP y LO se manifestó en el aumento de su densidad (Tabla 4) y, sobre todo, en la cantidad de viviendas tipo departamento construidas en sectores con más desarrollo urbano. Estas áreas se ubican principalmente cerca de los conglomerados comerciales de las grandes vías y corresponden a zonas con población de nivel socioeconómico emergente o clase media.

En Los Olivos, las viviendas en departamentos se incrementaron del 13 % al 28 % entre 2007 y 2017, mientras que en SMP se alcanzó un 24 % de departamentos en edificios en 2017, es decir, nueve puntos porcentuales más que en 2007 (Calderón, 2022, p. 44). En términos absolutos, el número de viviendas tipo departamento en Los Olivos pasó de 1778 unidades en 1993 a 25 436 unidades en 2017, multiplicándose significativamente. En el caso de SMP, un distrito más extenso y con mayor población, el número de viviendas tipo departamento aumentó de 8127 unidades a 42 443 unidades en el mismo período.

⁴⁵ “los mercados formal e informal no se desarrollan por separado, sino que se influyen mutuamente. De hecho, <se> sugiere que en Latinoamérica la convivencia de ambos mercados ha conllevado una morfología particular de las grandes ciudades de la región: en ella se conjuga un modelo compacto de producción de ciudad con uno disperso o difuso. El primer modelo estaría más relacionado al mercado formal, mientras que el segundo, al informal. En otras palabras, el proceso de producción de la ciudad latinoamericana no respondería necesariamente a directrices de planificación, sino a las lógicas de los mercados formales e informales.” (Bensús, 2018, p. 12)

Comparativamente, Los Olivos incrementó aproximadamente diez veces más la cantidad de viviendas tipo departamento que San Martín de Porres en casi diez años. Durante ese lapso, la población de Los Olivos creció de 117 000 a 366 751 habitantes, mientras que la de San Martín de Porres pasó de 431 100 a 654 083 habitantes (Tabla 4). La preferencia por uno u otro distrito también se evidenció en el desplazamiento de familias provenientes de otros distritos o de provincias. Según Alfredo Torres, de Ipsos (2022), en 2017, dos de los distritos que recibieron mayor número de migrantes internos fueron SMP y LO, con 58 323 y 55 830 personas, respectivamente. Además, Lima Norte fue el segundo destino migratorio más importante en ese año, recibiendo familias de la selva, la costa norte y la sierra norte, con especial concentración en SMP, Puente Piedra, Comas, Los Olivos y Carabayllo.

Muchas de las urbanizaciones populares, cooperativas de vivienda, asociaciones de vivienda y asentamientos humanos surgidos durante las décadas de 1980 y 1990 —producto de la expansión urbana no planificada en modalidad no barrial— lograron su consolidación entre 1993 y 2017. Inicialmente se consolidaron viviendas unifamiliares o bifamiliares que, en gran proporción, fueron ampliadas posteriormente a viviendas multifamiliares de entre tres y cinco pisos, destinadas a acoger a familias extendidas, nuevos núcleos y más integrantes.

De acuerdo con la gráfica de Ipsos (2022, p. 56), la altura promedio de los edificios en proyectos de vivienda ofertados entre 2017 y 2020 en Lima Norte fue de entre 6.7 y 6.9 pisos.

Tabla 3*Comparativo intercensal por cantidad de viviendas y distritos*

	1993		2007		2017	
	LO	SMP	LO	SMP	LO	SMP
Cantidad de viviendas particulares en edificio de departamentos ocupados / desocupados	1778	8127	10 234	16 231	25 436	42 443
Cantidad de viviendas particulares en edificio de departamentos por tenencia con ocupantes presentes	1662	7568	9676	15 346	22 706	38 654
Cantidad de ocupantes presentes en edificio de departamentos	7550	31 436	33 628	58 530	-	-
Cantidad de hogares con ocupantes presentes en edificio de departamentos	1896	8312	9836	16 642	23 478	39 938

Nota. Elaboración propia sobre la base de INEI, s.f. -a.

Tabla 4

Comparativo intercensal por población y densidad poblacional en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres

	1990		1993		2007		2012		2017	
	LO	SMP	LO	SMP	LO	SMP	LO	SMP	LO	SMP
Población	77,000.00	346,801.00	117,000.00	431,100.00	298,000.00	579,561.00	322,000.00	629,000.00	343,000.00	654,083.00
Densidad	4,219.00	9,895.00	6,411.00	11,680.00	16,329.00	15,706.00	17,644.00	17,043.00	18,781.00	17,725.00

Nota. Elaboración propia sobre la base de INEI, s.f. -a.

5.3. Decisiones de Ilegalidad Familiar con un Marco de Informalidad Institucional, para las Ampliaciones de Viviendas en Los Olivos y SMP

A pesar de todas las implicaciones negativas asociadas al desarrollo urbano informal, las autoridades han tolerado los procesos, ya sea por negligencia, conveniencia política, acciones ambiguas o incluso por la promoción directa de ocupaciones informales. No existe un entendimiento claro de que dicha tolerancia genera derechos con el tiempo (Smolka & Mullahy, 2010, p. 146).

Si bien este análisis podría parecer propio de la historia de mediados del siglo pasado, ya a fines de la década del 2000 se sabía que la solución a la informalidad mediante “las vías tradicionales han fracasado puesto que aumentan los precios de la tierra y conducen a mayor informalidad” (Smolka & Mullahy, 2010, p. 52). Es decir, todas aquellas medidas relacionadas con la aceptación de la ocupación informal —como la posterior modernización, la regularización de la tenencia, la aparición de programas de vivienda de interés social subsidiadas o los programas de apoyo a servicios básicos— no lograron detener el avance de la informalidad vigente en la actualidad. Asimismo, la falta de planificación, implementación y fiscalización por parte de las instituciones gubernamentales permitió que la informalidad se intensificara. Es durante “la expansión de la ciudad informal, [que] los gobiernos han adoptado políticas de tolerancia del fenómeno, aceptando implícitamente su incapacidad de proveer suelo urbanizado a los sectores de población de menores ingresos” (Smolka & Mullahy, 2010, p. 68).

Según datos del INEI, para el 2007 en el distrito de Los Olivos (LO), el panorama para los departamentos en edificios era del 13.37 % del total de viviendas, y el 30 % de ellos eran considerados propios según el régimen de tenencia. En el distrito de San Martín de Porres (SMP), los departamentos en edificios constituían el 12.48 % del total de viviendas, y solo el 12.47 % de ellos eran considerados de propiedad.

Con un marco de informalidad institucional como este, no sorprende que se deriven acciones sociales de ilegalidad en la construcción de viviendas durante las últimas décadas. Según CAPECO (2017), “el 68.5% de las viviendas construidas entre el año 2007 y el 2014 en Lima Metropolitana fueron edificadas informalmente” (p. 2). Asimismo, en 2013 “se invirtió poco más de US\$ 1500 millones en la construcción informal de viviendas” (CAPECO, 2017, p. 3).

En 2016, identificó que el 59 % de la producción de ladrillos de arcilla en Lima Metropolitana provenía de empresas informales o semiformales, frente a un 41 % proveniente del sector formal. Las empresas semiformales operaban bajo “ciertos atributos de formalidad y, paralelamente, desarrollaban prácticas notoriamente informales como vender parte de su producción sin factura, trabajar en condiciones laborales precarias y principalmente ofrecer productos de baja calidad” (CAPECO, 2017, p. 3).

En el año 2017, existían casi 760 mil trabajadores informales en la actividad constructora: siete de cada diez empleos en el sector no son formales, 20% de los cuales laboran en unidades productivas formales (CAPECO, 2017, p. 4). Y, para julio de 2018, “se estimó que aproximadamente el 25 % de la inversión inmobiliaria en vivienda y que el 38 % de las compras de materiales de construcción corresponde al segmento informal” (CAPECO, 2017, p. 3).

Desde el otro lado, y con una aceptación institucional implícita, las familias han desarrollado sus actividades dentro del ámbito informal, siguiendo una estructura que conserva ciertas características de ilegalidad. Según GRADE (2023), estas podrían clasificarse de la siguiente manera: primero, informalidad en la adquisición del suelo, con escaso o nulo acceso a servicios básicos durante su ocupación; segundo, una situación inicial de tenencia irregular del predio, sin título ni registro; tercero, la edificación progresiva por etapas, según disponibilidad económica, tipo de financiamiento y dinámicas propias; y finalmente, procesos de construcción ejecutados por maestros de obra, sin pruebas de calidad ni intervención de especialistas, y sin autorizaciones ni licencias de construcción.

De esta manera, muchas de las construcciones informales, especialmente las ampliaciones de viviendas tipo departamento, reproducen algunas o todas estas características. Dentro de este marco de ilegalidad, puede observarse que los departamentos en edificios representan el 27.4 % del total de viviendas en Los Olivos, y de estos, solo el 26 % cuenta con

título de propiedad. En el distrito de San Martín de Porres, el 23.63 % de las viviendas corresponden a departamentos en edificios, y solo el 20.5 % de ellos tiene título de propiedad -(INEI, 2017).

A pesar de que en SMP podría interpretarse un crecimiento del 8 % en la formalidad del régimen de tenencia en departamentos en edificios entre 2007 y 2017, la informalidad seguía siendo predominante. En 2017, el 80 % de estos departamentos eran informales en SMP, mientras que en LO la informalidad alcanzaba el 76 %. En ambos distritos, la cantidad de departamentos en edificios prácticamente se duplicó durante este período.

Por otro lado, si se analiza la informalidad desde el carácter progresivo de la construcción de viviendas —es decir, considerando los materiales de acabado utilizados en cada etapa—, puede interpretarse que existe informalidad en el proceso constructivo. Esto se evidenciaría en el uso de materiales provisionales para los acabados de piso, en lugar de materiales definitivos. Tal es el caso de lo registrado por el INEI, que identifica al cemento como material predominante en los pisos, en contraposición a acabados finales como parquet, loseta u otros similares.

El uso de materiales provisionales para los acabados de piso disminuyó considerablemente entre 2007 y 2017. Inicialmente, el acabado de piso en cemento se presentaba en un 50.83 % de las viviendas en LO y en un 56.82 % en SMP. Sin embargo, para 2017 estos porcentajes disminuyeron a 29.20 % en LO y 37.97 % en SMP. Estos resultados también podrían reflejar otros aspectos de la economía familiar que no son captados directamente por los indicadores oficiales.

Capítulo VI. Resultados

Sobre las características familiares, se observa que el 52.5 % de los JNFN son mujeres; el 72.5 % está casado o vive en pareja; la edad media es de 45 años; solo el 25 % está soltero y con hijos. El 70 % cuenta con educación superior, el 47.5 % tiene empleo, la media de hijos es de 1.66 y habitan en la vivienda con una media de 3.88 miembros. A partir de estos datos, puede afirmarse que las urbanizaciones populares están compuestas por hogares bien constituidos, económicamente solventes y que, al menos, cuentan con dos ingresos por hogar; es decir, se trata probablemente de hogares del NSE C. (ver Tablas del 15 al 21).

6.1. OG. El Proceso de Ampliación de la Vivienda

6.1.1. Fundamentos Contextuales. Pensar y Proceder

La comparación porcentual de similitudes entre lo pensado (¿qué vivienda imaginó?) y lo procedimental (¿cómo lo haría?), realizada por las familias, permite aproximarse a su forma de proceder en la ampliación de su vivienda (compromiso, interés y participación). En este marco, lo pensado o imaginado alude a las ideas iniciales que el jefe de familia concibió respecto a la vivienda antes de planificarse y construirse. Por otro lado, lo procedimental corresponde a las acciones realizadas por las familias durante la planificación y construcción, enmarcadas de alguna manera en las disposiciones normativas vigentes en materia de vivienda.

La Dimensión de la Vivienda. En el caso de las entrevistas realizadas a los nuevos jefes de familias nucleares (JNFN), se identificó concretamente que 7 JNFN no imaginó su vivienda antes de realizar su ampliación. Un segundo grupo, con respuestas equivalentes 6 JNFN, centró sus recuerdos en que imaginaron que su vivienda sería “como la casa donde vivían antes” o que “quedaría como lo construyó su papa”. Un tercer grupo, también con un 6 JNFN sí imaginaron su vivienda antes de planificarla. Entre las respuestas de este último grupo se encuentran afirmaciones como: “lo diseñé a mi gusto”, “imaginé una casa bonita, a mi gusto,

para mi familia”, “iba a ser bonita porque quería el tercer piso para mí”, “muy funcional y muy bonito” o “que sea grande como la casa que vivíamos antes”.

Del primer grupo, los 7 jefes familia que no imaginaron su vivienda antes de la ampliación, 4 considera que la habría hecho de manera diferente, según expresiones como: “lo tumbaría todo”, “que hubiera tenido mejores bases”, “tumbar y tener una mejor división entre hermanos” o “lo hubiera hecho distinto, con cocina amplia y otra fachada”. No obstante, 3 de quienes no imaginaron su vivienda mostró interés y participación durante el proceso de ampliación, ya que manifestó tener conocimiento de la realización del trámite de licencia o de contar “con papeles” en regla, así como haber participado de alguna forma en el proceso de construcción.

De los 7 del segundo grupo mencionado, que centró sus recuerdos en que su vivienda sería “como la casa donde vivían antes”, 3 expresaron que habría hecho cambios en la vivienda. Igualmente, hubieron 4 JNFN que evidenciaron interés y participación en el proceso de ampliación, al demostrar conocimiento sobre lo que se construyó y haber participado en la compra de materiales, aportes o supervisión.

De los 6 del tercer grupo —conformado por quienes sí imaginaron de alguna manera su vivienda—, 4 JNFN indicaron que modificarían algún aspecto, ya sea ampliando los espacios o incorporando implementaciones tecnológicas. Asimismo, 4 JNFN también manifestaron haber tenido interés y participación en el proceso de ampliación de su vivienda, ya sea tramitando la licencia, conociendo su estado (realizada o regularizada), o mostrando compromiso en el proceso de ampliación-construcción de la vivienda, al tener conocimiento de estos.

Fenomenología. Pensar y Realizar la Vivienda. De la comparación entre lo pensado (representado) y lo construido por las familias permite aproximarse a la coherencia que existe entre el objetivo y el logro. En relación con lo pensado o imaginado, se refiere a todo aquello

que el jefe de familia tuvo en mente como idea preliminar de su vivienda, antes de planificarla y construirla. En cuanto a lo construido, se refiere al cumplimiento de las necesidades espaciales y familiares planteadas desde el inicio para su vivienda.

La Dimensión del Habitar. De acuerdo con lo recopilado en las entrevistas, 12 de los nuevos jefes de familias nucleares (JNFN) sí imaginaron, de alguna forma, como sería su vivienda antes de planificarla y construirla. Pero, de este grupo, 4 considera que su vivienda no es igual a la que imaginaron. Las razones son diversas. Por ejemplo, si bien la casa se imaginó “bonita y a su gusto”, luego está resultado ser “más amplia y mejor”; otro caso describe la expectativa de vivir en “una casa similar a la que vivían, un callejón o quinta”, que finalmente resultó ser “más grande”; y, en otro testimonio, la experiencia del habitar se manifiesta cuando la JNFN expresa que no fue igual a lo imaginado, “porque no pensé separarme de mi familia nuclear, a pesar de haber un piso de diferencia”.

Asimismo, se puede inferir que parte de esta sensación de insatisfacción con respecto al logro esperado se debe a dos posibles indicadores: la falta de espacios necesarios para cubrir sus necesidades y la aparición de nuevas necesidades familiares. Tres (3) de los JNFN alude a la falta de espacios, mientras que 8 JNFN indica que actualmente tienen más necesidades que cuando empezaron a habitar su vivienda. Estas necesidades familiares se asocian al incremento de hijos, al crecimiento del patrimonio familiar (vehículos, objetos personales) y a la necesidad de independencia para actividades personales (estudio, música o privacidad).

6.1.2. Formalidad e Ilegalidad del Proceso

La Dimensión de la Construcción. Los aspectos entre formalidad e ilegalidad en el proceso de la construcción se encuentran muy vinculada a los procedimientos constructivos a seguir y a los procesos desarrollados por las familias en su afán de darle significado a su vida, vivienda y construcción, durante las diferentes etapas de la ampliación de su vivienda. Se ha recogido evidencia que permite interpretar esta variación del proceder de las familias sobre

construir una vivienda en etapas, con relación a la formalidad, así como las acciones, responsabilidades y preferencias asumidas directamente por los jefes de familia durante la construcción, con relación a la ilegalidad.

Ante lo dicho, queda clara la ilegalidad de las acciones relacionadas con la construcción, el 82.5 % de los encuestados admitió no haber realizado trámite de licencia de edificación para la ampliación de su vivienda. Y que, a pesar de haber planificado su vivienda (65 %) formalmente, con la elaboración de planos, con ingeniero (25 %) o con arquitecto (17.5 %), decidieron construir la vivienda con un constructor en especial (85 %) “conocido”, de preferencia un maestro de obra (50 %) o también albañiles especialistas (20 %); fundamentando las razones de su preferencia en “experiencias anteriores” (42.5 %) o “consejos de amigos” (15 %). Esta preferencia también podría explicarse por tratarse de una práctica común de contratación sin comprobantes de pago (85 %) y, asimismo, por trabajar con albañiles que no cumplen normas de seguridad en la construcción y el trabajo, (52.5 %), en lugar de contratar una empresa o profesionales de la construcción que sí conduzcan la obra formal y legalmente, dentro procesos y certificaciones que aseguren la buena edificación.

Por otro lado, las diversas gestiones relacionadas con la construcción fueron realizadas por JFE y lo JNFN, como la compra de materiales de (32.5 %) por ellos mismos o por otros miembros de su familia (60 %), muchas veces sin requerir boletas por compra y traslado (20 %).

En las entrevistas, 16 de los JNFN indicaron haber construido “poco a poco” su vivienda, bajo las condiciones antes descritas, pero en varias etapas establecidas por ellos mismos. Todos conservan el recuerdo de cómo se realizó la construcción, mas no de cuantas ni cuáles etapas formaron parte de ese proceso. Al relatar el proceso constructivo de su vivienda, la mayoría de los jefes de familia exteriorizaba el recuerdo de su experiencia vivida en cada momento, como si esta integrara en un solo sentimiento la vida, la vivienda y la

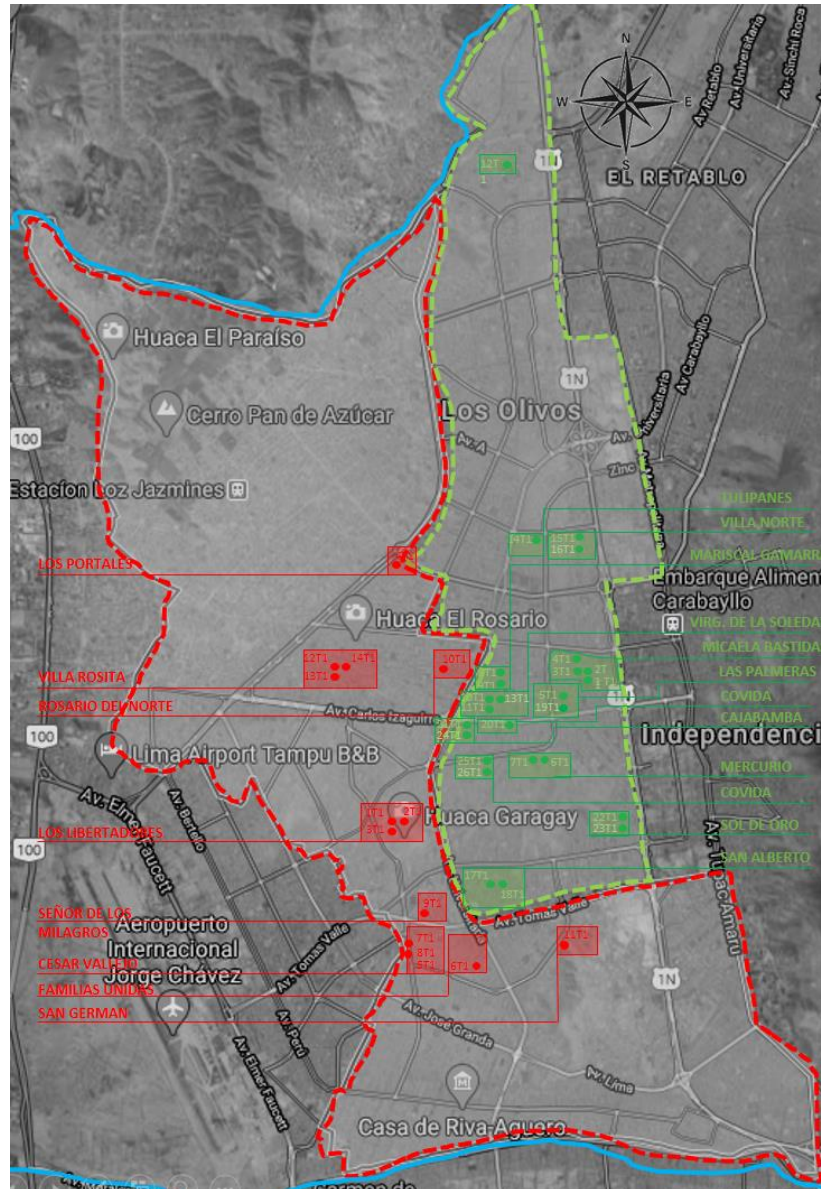
construcción: “Se llenó todos los materiales por todo lado, se demoró meses”, “se construyó despacio, cuando se tenía dinero, juntando de a pocos el material”, “contraté arquitecto para el diseño, ingeniero civil para estructuras y luego busqué al maestro de obra, compré materiales, nos íbamos dando cuenta cómo iba ser”, “el proceso fue de a pocos, el albañil era cercano, un vecino; el albañil pedía materiales, apoyamos con las compras”, “con mi hermana compramos materiales, contratamos albañil, les pagábamos semanal, la casa la adaptamos con permiso de papá y con hermanos, nadie supervisaba solo en la noche se revisaba la obra”, “la construcción se hizo en un proceso de cada año: cimiento, muro, piso, techo, puertas. Mi mamá administraba la construcción, yo solo aportaba. Tuvimos problemas los hermanos. A veces compraba materiales”.

En la encuesta, al consultar quién, al interior de la familia, planificó formalmente (no solo desde la gestión constructiva, sino también desde la organización familiar) la vivienda al iniciar el proceso, el 45 % de los JNFN indicó que fueron sus padres, el 23.5 %, ambos padres e hijos; y solo el 22.5 %, los hijos exclusivamente. A partir de estas respuestas, muchos padres o JFE señalaron, durante las entrevistas, que su vivienda realmente empezó a crecer cuando la familia empezaba a ampliarse, es decir, se planificaba el crecimiento de la vivienda cuando alguno de los hijos o hijas ya tenía familia propia. De esta manera, progresivamente todos los hijos comenzaron a construir seguidamente.

Igualmente, muchos manifestaron que “de repente, en la actualidad no tendría nada, no, si no hubiera tomado esa decisión de agarrar, pues lanzarme prácticamente, yo digo en una cruzada, porque de verdad para empezar a construir, ¡eh!, como decide, hemos tenido que ajustarnos las correas”. Dicho en otras palabras, en un inicio las familias definieron internamente la organización (posesión de JNFN por piso) de la vivienda multifamiliar que poseen actualmente, y en la práctica esta se fue concretando a lo largo de varios años, de acuerdo con la consolidación familiar de cada hijo o hija.

Figura 16

Ubicación de las urbanizaciones populares, muestra. Distritos de San Martín de Porres y Los Olivos.



Nota. Elaboración propia sobre la base de *Google Maps*.

6.2. OE1. Los Hábitos Socioculturales en la Producción de la Vivienda

En esta sección, los resultados se han dividido en dos aspectos analizados: el primero está referido al hábito cultural entendido a partir de las prácticas socioculturales y de las decisiones tomadas para la construcción. El segundo aspecto viene a ser la producción del

espacio o vivienda, visto desde la variación de la producción y la variación de necesidades, en el tiempo.

6.2.1. Hábito Cultural

Con el *habitus* se estudian, de alguna manera, ciertas prácticas culturales que influyen en las decisiones familiares, la producción del espacio y la variación de necesidades. Se ha buscado en aquellas experiencias que inducen determinadas conductas culturales. Las prácticas escogidas están relacionadas con gestiones y actividades referidas a instituciones o grupos sociales, en las que muchas familias han tenido participación de una u otra manera, sea ceñida a la ley o no. A partir de este común denominador de experiencias en las familias objeto de estudio, se pudo encontrar que existe un porcentaje significativo de familias que han realizado algún tipo de gestión o trámite ceñido a la ley, así como también de planificación u organización de actividades sociales no ceñidas a la ley.

A.- Prácticas⁴⁶.

En lo Sociocultural. Las prácticas fuera del ámbito de la construcción, realizadas por las familias objeto de estudio y no ceñidas a la ley, no son muchas, pero dentro de sus respuestas se identificaron actividades como: “polladas” (Fr.10), “fiestas” (Fr.6), “organización de eventos” (Fr.5), “patronales” (Fr.4), “campeonatos” (Fr.4), siendo mucho más frecuente no organizar alguna.

De forma similar, en el caso de actividades relacionadas con gestiones y trámites realizados en instituciones estatales —tanto ceñidos a la ley como fuera de ella—, las familias o nuevos jefes de familia nuclear (JNFN) señalaron haber realizado, en buen número, trámites como: “licencias funcionamiento de un negocio” (Fr.11), “compra-venta de un bien” (Fr.10), “constitución de una empresa” (Fr.10), siendo más frecuente, aun así, aquellos que no realizaron ninguna gestión.

⁴⁶ Ver Anexo de Tablas 4 al 9.

Ahora bien, en cuanto a las prácticas relacionadas con la construcción y no ceñidas a la ley (no solicitar licencia de construcción, compra ilegal de materiales, contratar albañiles sin factura), los JFN las realizaron todas, destacando la ejecución de varias actividades con alta frecuencia, tales como: contratar constructores sin declaración de pagos, contratar el retiro de desmonte sin boleta, construir sin licencia de edificación, no contar con un profesional de la construcción para supervisar los procesos, no solicitar factibilidad de servicios, no realizar pruebas de calidad en la construcción, contratar constructores que no cumplen normas de seguridad, y ocupar la vía pública durante la construcción sin permiso.

Un número considerable de JFN no contestó (42,5%) si había realizado actividades referidas a trámites o gestiones vinculadas a la construcción y ceñidas a la ley; mientras que un grupo mínimo indicó (ver Tabla 10) haber solicitado préstamos al banco (Fr. 8) o haber realizado consultas a la municipalidad sobre trámites (Fr. 6), requisitos (Fr. 6) y procesos (Fr. 7) para la ampliación de su vivienda.

B.- Decisiones⁴⁷.

En lo Sociocultural. En cuanto a las decisiones con las prácticas (polladas, fiestas, campeonatos), los resultados muestran que los JNFN procedieron principalmente de acuerdo con “experiencias de amigos y familia” (35 %), mientras que un 50 % no contestó. Para los trámites o gestiones (licencia funcionamiento, compra/venta de un bien, trámite en SUNARP), un grupo procedió de acuerdo con “lo que indica la institución” (30 %), otro según las “experiencias de amigos y familia” (22.5 %), y un 5 % según “consejos + vecinos en situación similar”. Un 42.5 % de los JNFN no respondió.

Asimismo, en relación con las prácticas, un 10 % de los JNFN encuestados decidió seguir los requisitos y procedimientos establecidos; un 20 % optó por realizarlas de forma novedosa, y el 70 % restante no contestó, lo cual significaría que no la hicieron. Por otro lado,

⁴⁷Ver Anexo de Tablas 10 al 13.

ante el conocimiento de requisitos o procedimientos para trámites o gestiones, un 42.5 % de los JNFN decidió seguir las normas, mientras que el 57.5 % no respondió.

Como se puede notar, respecto a los trámites o gestiones (licencia funcionamiento, compra/venta de un bien, trámite SUNARP) en instituciones, un 27.5 % de encuestados sigue lo hecho por otras personas de confianza, frente al 30 % que busca información directa en la institución estatal. Esta mínima diferencia, junto con el 42.5 % que no responde, beneficia la informalidad (ver Tablas 4 al 13). Esto, como se hace notar en las encuestas (70% informal), es por la falta de presencia y desconfianza en el Estado a través de sus instituciones, profesionales, educación y publicidad. Situación que se presenta por no tener una actitud formativa, por ser represivo, no brindar apoyo técnico y ser controlador. Asimismo, estas decisiones estarían influenciadas por el capital cultural⁴⁸ adquirido, basado en la confianza, el vínculo y la credibilidad construidos socialmente durante décadas en la experiencia de otras personas de la comunidad, aspecto que podría ser motivo de otro estudio.

En la Construcción. En relación con las decisiones tomadas respecto a la planificación de las prácticas en la construcción, predominan aquellas orientadas a organizar y avanzar, a ejecutar eficaz y rápidamente, y a construir bien y con rapidez. Por ello, se decidió empezar la obra con maestros de obra o albañiles, sugeridos por amigos y obtenidos de experiencias anteriores. De igual forma, respecto a las gestiones relacionadas con la construcción, las decisiones más importantes tomadas por los JFN implican la ejecución eficiente y rápida de la construcción, así como valorar el tiempo requerido para tener la vivienda lista.

6.2.2. Producción del Espacio

El análisis de la producción del espacio o vivienda, se ha dividido en dos partes. La primera viene a ser la variación de la producción y la segunda la variación de necesidades, en

⁴⁸ “Para unas actividades [...] suponen un capital cultural adquirido [...], fuera de la escuela, e independientemente (relativamente) del grado de titulación académica, la correlación [...] con la clase social se establece por medio de la trayectoria social” (Bourdieu, 2023, p. 17).

el tiempo. En la primera parte, se empieza con la revisión de los datos obtenidos de las características de las viviendas y seguidamente el análisis. En la segunda parte se explica la variación en la percepción del espacio producido con relación a la variación de necesidades familiares, en el tiempo.

A.- Variación y Producción del Espacio en el Tiempo⁴⁹. La producción del inmueble en el tiempo, debido a que la construcción de la vivienda fue progresiva, fue una constante para las familias bajo este estudio.

Se establecieron dos tipos de recolección durante la encuesta a los JNFN: el primero, determinado por la observación no participante (instrumento), y el segundo, mediante preguntas objetivas dirigidas a los JNFN, ambos con el fin de obtener datos actuales sobre las características de la vivienda.

Durante la entrevista a los JNFN, se solicitó que dibujaran y/o describieran cómo pensaban que iba a ser su vivienda en un inicio, antes de la ampliación, según lo que recordaran. Asimismo, durante la entrevista a los jefes de familia extendida (JFE, padres), se consultó si, en la actualidad, su vivienda es como la imaginaron en un inicio, antes de la ampliación.

Características de las viviendas multifamiliares. En relación con el orden establecido para la obtención de datos, se verificó que las viviendas multifamiliares donde residen los entrevistados poseen escaleras, estacionamiento vehicular y pozos de luz (tragaluces). De estas, las viviendas multifamiliares con una escalera representan el 62.5 %, y aquellas con dos escaleras, el 37.5 %. Del total de escaleras, el 36 % se encuentra en la parte frontal de la edificación, mientras que el 10 % está ubicada en el centro.

El 27.5 % de las viviendas multifamiliares cuenta con un estacionamiento vehicular, y el 67.5 % de los JNFN no respondió. En cuanto a los pozos de luz, se observó que el 37 % de las viviendas cuenta con uno, el 32.5 % con dos y el 25 % con tres.

⁴⁹ Ver: Anexo de Tablas 14 al 31 y Anexo de Figuras 16 al 22

Respecto a espacios específicos como terraza/parrilla, tendal y azotea, se encontró que, del total de multifamiliares, el 20 % cuenta con un espacio común para terraza/parrilla, el 47.5 % tiene un tendal común y 27.5 % posee dos tendales de uso común en el edificio. Además, el 90 % de las viviendas multifamiliares cuenta con una azotea para uso común.

En cuanto a la cantidad de pisos, se obtuvo lo siguiente: el 35 % de las viviendas tiene tres pisos, el 37,5 % cuatro pisos, el 20 % dos pisos y el 2,5 % tiene cinco o seis pisos respectivamente. En cuanto a la cantidad de viviendas o departamentos por multifamiliar, se identificó que el 32.5 % cuenta con tres departamentos, el 15 % con cuatro, el 12.5 % con dos, el 10 % con cinco, otro 10 % con siete, el 7.5 % con seis y el 2.5 % con ocho departamentos. Sobre las características del lugar de residencia, el tipo de ocupación inicial fue en un 42.5 % en una asociación de vivienda, 35 % en una urbanización y el 22.5 % en una cooperativa de vivienda. En estas urbanizaciones populares (asociación, cooperativa), las familias no solo adquirieron inicialmente su terreno, sino que también construyeron edificios de hasta cuatro pisos, como se ha podido observar.

Las familias pertenecen a un NSE C, donde el 70 % de los JNFN tiene educación superior, el 47.5 % se desempeña como empleado y el 37.5 % posee un negocio o una empresa. De esta manera, se confirma que, aun contando con un capital económico para comprar un terreno y probablemente con un capital cultural⁵⁰ que orienta sus decisiones, las familias de estas urbanizaciones populares igualmente incurrieron en la informalidad. Asimismo, por las características de las viviendas multifamiliares, se podría deducir que las familias disponen de un capital económico que les permite gozar de ciertas comodidades propias del nivel de clase media baja.

⁵⁰ La distribución del capital económico y la distribución del capital cultural [...] junto con la trayectoria social, en la base del *habitus* y de las sistemáticas elecciones que este produce en todos los campos de la práctica y de los que las elecciones comúnmente reconocidas como estéticas constituyen una dimensión, estas estructuras tienen que aparecer de nuevo en el espacio de los estilos de vida, es decir, en los diferentes sistemas de propiedades en los que se expresan los diferentes sistemas de disposiciones. (Bourdieu, 2023, p. 305)

Características de las viviendas (departamentos). Las viviendas en cuestión, con un área media de 115.64 m², cuentan con los siguientes ambientes: dormitorios, sala, comedor, cocina, baños y lavandería. En cuanto a los dormitorios, el 42.5 % de las viviendas tienen tres; el 37.5 %, dos; el 12.5 %, uno; y el 2.5 %, cuatro o cinco dormitorios respectivamente. Las viviendas cuentan con una sala, un comedor y una cocina. En relación con los baños, el 60 % dispone de un solo baño, mientras que el 35 % tiene dos. El 75 % de las viviendas cuenta con una lavandería. Por otro lado, el 22.5 % de las viviendas tiene un depósito, y el 77.5 % de los JNFN no respondió a esta pregunta. Respecto a la ubicación por nivel, el 35 % de los JNFN encuestados vive en el segundo piso, el 27.5 % en el primer piso, el 20 % en el tercer piso, el 15 % en el cuarto piso y el 2.5 % en el quinto piso.

Análisis de la variación y producción de los edificios multifamiliares en el tiempo.

A partir de las características físicas mencionadas, se podría deducir que existen familias más extensas —con cinco o seis integrantes y de tres a cuatro hijos—, para las cuales sería necesario contar con mayor área de vivienda y una mayor cantidad de dormitorios, lo cual coincide con los hallazgos obtenidos. En estos casos, se observa que existen ciertos requerimientos habitacionales relacionados con el incremento del área y la cantidad de espacios.

Por otro lado, el porcentaje de familias que vive por piso se podría entender a partir de la forma de crecimiento del multifamiliar, el cual se ha desarrollado de forma progresiva y escalonada (piso a piso). La ocupación del edificio multifamiliar se habría realizado conforme iba apareciendo un nuevo jefe de familia nuclear, quien, a su vez, culminaba su vivienda en el piso superior. Es decir, en la medida en que cada hijo formaba su propia familia, ocupaba el siguiente piso del multifamiliar, hasta que el edificio se culminara 10 a 15 años después.

Un supuesto que permitiría entender el porcentaje de familias por piso, a partir de lo expuesto, es que fueron los hijos mayores quienes formaron primero sus propias familias

(JNFN de mayor edad) y, por tanto, son ellos quienes inicialmente ocuparon el segundo piso⁵¹. Luego, les seguirían los JNFN de menor edad (hijos menores), que ocuparían los pisos superiores. Por lo tanto, se podría inferir que el mayor porcentaje de encuestados corresponde a los hijos mayores y que, asimismo, existe un número considerable de hijos menores que aún viven en el primer piso, posiblemente al cuidado de los padres (JFE, jefe de familia extendida).

Estas características determinan, finalmente, el espacio producido (la vivienda) que se observa en el momento de las encuestas y que muchas familias consideran como culminado. En este sentido, el espacio culminado estaría determinado por tres consideraciones: en primera instancia, por aquel espacio donde actualmente habita la familia propia del JNFN; luego, por las características que fueron imaginadas o pensadas inicialmente, antes de su construcción; y, finalmente, por el espacio producido que se fue concluyendo poco a poco, en un proceso constructivo (fases, etapas, procedimientos) continuo de varios años (10 a 15 años).

Dentro de estas consideraciones, se puede resaltar la secuencia lineal y consecutiva del proceso constructivo, en la que deben realizarse primero los cimientos, luego los muros, seguidos del techado, las instalaciones, el tarrajeo, y así sucesivamente, hasta culminar la vivienda. A partir de estas consideraciones, fue posible distinguir dos grupos de familias que construyeron sus viviendas siguiendo de distinta manera los procesos constructivos, diferenciando la culminación de la obra en función de la totalidad o de las partes, en relación con el habitar.

Un primer grupo de JNFN siguió esta secuencia lineal para construir progresivamente la totalidad de su vivienda, en varias etapas y en un tiempo determinado. Este grupo de familias tuvo efectos parciales conforme se completaba cada etapa constructiva, hasta alcanzar la satisfacción final con la culminación total de su vivienda. Pero, para un segundo grupo de JNFN, la construcción progresiva de sus viviendas no estuvo determinada exactamente por una

⁵¹ El primer piso estaría ocupado por sus padres, como propietarios originales de la vivienda unifamiliar.

sola secuencia lineal, de principio a fin, para la totalidad de su vivienda, sino por varias secuencias —una para cada parte⁵²— que ejecutaban parcialmente, según las necesidades o posibilidades del momento; de esta manera se fue completando vivienda. Por lo tanto, la producción del espacio, para este segundo grupo de familias, generó efectos parciales y diferenciados durante los distintos procesos constructivos en cada parte de la vivienda. Dichos efectos podrían medirse, de alguna manera, por la intensidad de las sensaciones experimentadas en distintos momentos, por el gasto o el ahorro realizado en cada etapa y por el interés o las preferencias asignadas a cada una de ellas.

B.- Variación de Necesidades y Producción del Espacio en el Tiempo⁵³. Este indicador mide la variación porcentual, según el tipo de necesidades de las familias, entre el espacio inicial y el espacio del multifamiliar logrado. Es decir, busca conocer la variación en la percepción del espacio producido (en cuanto a tamaño, metros cuadrados, usos, unidades) durante su gestión (antes, al iniciar el habitar y en la actualidad), en relación con la variación de las necesidades familiares en el tiempo. Por un lado, la percepción del espacio se refiere a si este cubre sus necesidades —antes, al habitar la vivienda y en el presente—; por otro lado, la variación de las necesidades se relaciona con la aparición de nuevas demandas, tanto al ocupar la vivienda como en la actualidad.

Un primer momento de este análisis corresponde a la etapa previa a contar con una vivienda propia (multifamiliar). En este momento, las actuales familias habitaban en la casa de sus padres (vivienda original). Hoy, los jefes de familia (hijos o no), describen cómo era aquella vivienda unifamiliar de sus padres, lo que permite conocer, relativamente, los usos y funciones

⁵² Las partes de una vivienda se podrían entender de acuerdo a 4 zonas: social, privada, servicio y circulación. En cada zona existen determinados espacios como sala, comedor, estar, entrada, para lo social; dormitorios, baños, estudio, estar, para lo privado; cocina, lavandería, tendal, deposito, para el servicio y pasadizos, escaleras, para la circulación.

⁵³ Ver Anexo de Tablas 32 al 40.

que contenía. Esta característica varía según la cantidad de pisos. De acuerdo con lo obtenido, se puede decir que el 70 % contaba con un piso y el 30 % con dos pisos.

En las viviendas unifamiliares iniciales de un piso, el 43 % de las familias aún vivía en condiciones precarias, es decir, contaban máximo con muros de albañilería y columnas de concreto sin tarrajear, piso frotachado y sin techo (losa aligerada de concreto). Varias viviendas tenían techos de calamina y cerramientos de habitaciones con estera. El otro 57 % sí contaba con todo lo necesario para su vivienda, al igual que las casas de dos pisos. Esto significa que disponían de sala, comedor, cocina, máximo tres dormitorios, un baño, patio, lavandería, y, en algunos casos, cochera —que podía tener otro uso, como tienda, dormitorio o depósito—, todos con techo de losa aligerada.

En su momento, muchos JNFN percibían estas viviendas como grandes, espaciosas y versátiles, al punto de permitir realizar diversas actividades en su interior (jugar, comer, dormir, estudiar, celebrar), según lo recogido en testimonios referidos a predios de 160 m² de área (media) y un máximo de seis habitantes (dos padres y cuatro hijos)⁵⁴.

Posteriormente, en una segunda etapa, cuando los hijos empezaron a experimentar necesidades propias de una nueva familia (pareja e hijos), como mayor independencia y más espacio, se amplió la vivienda original hacia una tipología multifamiliar para disponer de un espacio propio, con ambientes y funciones específicas. En esta etapa cobra mucha importancia la ilusión familiar sobre el espacio imaginado para su vivienda.

De las entrevistas se obtiene que solo 3 de los nuevos jefes de familia nuclear (JNFN) expresó haber tenido nuevas necesidades al empezar a habitar la vivienda ampliada —es decir, su vivienda propia—. Estas nuevas necesidades estuvieron relacionadas con cambios en la

⁵⁴ Claramente se puede notar por las condiciones de sus viviendas, que, en este primer momento las viviendas unifamiliares pertenecían a dos ocupaciones distintas. Por un lado, estarían primero las que se ubicaban dentro de lo realizado por la Empresa Privada para los sectores emergentes en zonas de origen barrial en San Martín de Porres. Y, por otro lado, las viviendas ubicadas en ocupaciones organizadas por las Familias, Asociaciones de Vivienda y las Cooperativas de Vivienda, toleradas por el Estado y desarrolladas al interior de barrios populares.

percepción del espacio respecto al tamaño, la independencia de actividades, el número de integrantes y las condiciones de ubicación de la vivienda.

Ante la pregunta sobre la satisfacción con los beneficios obtenidos en la planificación de su vivienda, en la encuesta se identificó que el 10 % no se siente del todo satisfecho y un 22.5% está parcialmente satisfecho. De estos datos, se desprende que el beneficio menos logrado fue contar con “ambientes adecuados”. Por otro lado, en el caso de los entrevistados, 17 JNFN no manifestó nuevas necesidades al empezar habitar sus nuevas viviendas, y 14 de los JNFN declaró estar totalmente satisfecho con los beneficios de la planificación adoptada. Los beneficios más frecuentemente mencionados fueron: buena ventilación, buenas medidas, adecuada distribución y presencia de ambientes necesarios.

De lo dicho por los JNFN se recogen expresiones referidas a sus necesidades como: “no teníamos otras necesidades”, “íbamos construyendo según nuestras necesidades”, “hubo más aciertos, estábamos contentos y cómodos”, “no aparecieron más necesidades, no nos gustaba lujos, somos sencillos”, “sentíamos felicidad y orgullo, por la construcción, la inversión y empezábamos a crecer”. En este momento de empezar habitar el nuevo espacio, las familias perciben los espacios a partir de las sensaciones personales y familiares, relacionadas con el cumplimiento progresivo de sus necesidades.

Finalmente, se preguntó si en la actualidad se cuentan con los espacios necesarios en la vivienda. De los entrevistados, 8 respondieron que no, que no disponen de algunos espacios necesarios. Al respecto, se evidencia, al parecer, una contradicción en los JNFN, quienes, por un lado, pueden considerar que no tienen los espacios necesarios y, por otro lado, manifestar conformidad con la planificación realizada (14.). Este grupo de JNFN hace referencia a la falta de espacios como consecuencia del crecimiento familiar (más hijos); otros señalan aspectos relacionados con una mala planificación (sin lavandería, tragaluz cerrado, sin independencia de escalera); algunos mencionan la necesidad de espacios más grandes (por el crecimiento

familiar o la edad de los hijos), así como el incremento de actividades personales o familiares (estudio, hobbies, almacenamiento).

En mayor medida, se tiene que 12 JNFN que indica no necesitar más espacios actualmente. Sus razones solo hacen mención a estar “satisfechos” y que “todo lo tenemos cubierto”. Desde la perspectiva de las necesidades familiares, 11 JNFN considera que actualmente estas han incrementado. Estas nuevas demandas suelen estar relacionadas con algunos servicios (como gas o tecnología), con la mejora de la calidad de la vivienda mediante nuevos y mejores acabados (pisos, decoración), y con el logro de mayor desarrollo e independencia personal (por el aumento de hijos). En esta etapa, las construcciones de las viviendas han sido concluidas, se encuentran habitadas en su totalidad y las familias están prácticamente consolidadas. En buena medida, la percepción del espacio está vinculada a la aparición de nuevas necesidades, entendidas dentro del ciclo de vida personal (hijos, pareja) y de la dinámica de la vivienda moderna.

6.3. OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda

6.3.1. Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda⁵⁵

El crecimiento económico de las familias suele percibirse como un indicador importante del aumento en su calidad de vida, reflejado en el incremento del nivel de poder adquisitivo al momento de la construcción, lo cual afecta positivamente la percepción de bienestar. El 50 % de las familias consideró tener una buena capacidad adquisitiva al inicio de la construcción de su vivienda; un 37.5 % la consideró regular, y solo 12.5 % opinó que su capacidad adquisitiva fue mala. De ello, se deduce que existía un mayor número de familias con un bienestar económico positivo.

Un mayor poder adquisitivo, en relación con la reducción de costos en la construcción, inducía a las familias a realizar un mayor gasto en la ampliación de sus viviendas, al mismo

⁵⁵ Ver Anexo de Tablas 41 al 50.

tiempo que percibían que “ahorran”. Asimismo, se pudo establecer, a partir de las encuestas, que el ingreso mensual medio de las familias, en la época en que se construyó la vivienda, correspondía a S/ 2757.84⁵⁶; el gasto familiar mensual medio fue de S/ 1624.21 (equivalente al 58.89 % de sus ingresos); el gasto aproximado en la construcción durante las dos etapas más costosas (techado, Fr. 11, y acabados Fr. 22) fue de S/ 17 535.29 (media); y, finalmente, el gasto total estimado en la construcción total de su vivienda (considerando varias etapas y años después) alcanzó una media aproximada de S/ 66 328.57.

Entendiendo que la construcción fue progresiva y por etapas, y que no se destinó el total de los recursos a una única fase, sino a partes específicas de la vivienda, se identificó también que un porcentaje significativo de familias realizó la construcción principalmente con recursos propios (37.5 %), otro grupo accedió a financiamiento formal (35 %) y una parte menor contó con apoyo económico familiar (22.5 %). En este contexto, las familias entenderían que gran parte de los beneficios económicos⁵⁷ obtenidos se vieron reflejados en su “percepción de ahorro” durante la gestión y ejecución de la construcción, en relación con su nivel de ingresos.

Análisis de Beneficios del Costo de la Construcción⁵⁸. La reducción de costos —por parte de los JFN— en las operaciones y gestiones durante la construcción de sus viviendas fue realizada en diversas labores, responsabilidades, elecciones y decisiones asumidas por las familias y no por profesionales de la construcción. Estas decisiones se vinculan directamente con los costos que se evitan durante las diferentes actividades constructivas.

Estos costos evadidos están determinados, según las encuestas, por prácticas como: asumir la compra de materiales de construcción (32,5 % lo asume el JNFN y 60 % otro

⁵⁶ Según el estudio de Ipsos (2022) sobre las características de los niveles socioeconómicos en el Perú, el ingreso promedio mensual de los hogares del nivel socioeconómico C es de S/ 3 970,00, mientras que en el nivel D es de S/ 2 480,00. En cuanto al gasto mensual, se estima que el NSE C destina el 75 % de sus ingresos al consumo, mientras que el NSE D emplea aproximadamente el 80 %. Se asume que esta es una clase media baja.

⁵⁷ Los conceptos de “beneficio y ahorro” son usados por las familias, en el sentido operativo (evasión de costos o menor gasto) y no en el sentido económico.

⁵⁸ Ver Anexo Tablas 51 al 57

familiar), evitar solicitar recibo por honorarios por mano de obra a los constructores (87,5 %), contratar el retiro de desmonte sin comprobante de pago (Fr.31), no contratar profesionales que certifiquen procesos constructivos (Fr.25) y no realizar pruebas de calidad de la construcción (Fr.22).

Asimismo, en la búsqueda de costos más accesibles, de acuerdo con los ingresos familiares, se identificó que los principales rubros en los que se intentó reducir gastos fueron: la contratación de albañiles (Fr. 15), el retiro de desmonte (Fr.15), la compra de materiales (Fr.13) y la compra de agregados (Fr.8).

Los costos reducidos, evadidos o accesibles son visiblemente parte de esta elección que las familias perciben o “toman como un ahorro” (55 %) al momento de construir sus viviendas, lo cual representa un beneficio para ellas. Este “ahorro” se realiza con especial interés en etapas clave para las familias, como el “techado” (Fr.12) o el momento de elegir a los maestros/albañiles (35 %).

6.3.2. Análisis de Preferencias en la construcción⁵⁹

En el análisis de las preferencias de las familias con relación a las distintas actividades durante la construcción de su vivienda⁶⁰, se encontró que un 85 % de los JNFN encuestados prefirió empezar a construir con algún constructor en especial en lugar de postergar el inicio, mientras que un 12.5 % no manifestó esa preferencia. Por otro lado, el 50 % de los JNFN encuestados prefirió empezar la construcción con un maestro de obra; el 17.5 % lo hizo con un arquitecto o ingeniero; el 2.5 % con un contratista; el 20 % con albañiles especialistas, y el 10 % no contestó. De los resultados se entiende que 80% de las preferencias fueron informales. Asimismo, se les preguntó si buscaron opciones al momento de empezar la construcción, y un 42.5 % respondió que no, el 15 % indicó que sí, y el 42.5 % no respondió. Esta tendencia

⁵⁹ Ver Anexo Tablas 58 al 63.

⁶⁰ Ver marco teórico. 2.2. La acción racional y el costo beneficio en la economía de la Vivienda. 2.2.2 La Elección racional.

parecería tener sentido si se considera que la contratación de albañiles fue uno de los costos más accesibles durante la construcción (15 %).

Durante las distintas etapas de la construcción de sus viviendas, las familias sí buscaron otras opciones, en comparación con el inicio del proceso de ampliación, cuando no lo hicieron. Entre las principales etapas en las que se consideraron otras alternativas se encuentran las “instalaciones eléctricas/data” (Fr.14) y los “acabados para puertas/ventanas” (Fr.14), seguidos —en menor medida— por los “acabados, accesorios y aparatos” (Fr.5), los “acabados de pisos y muros” (Fr.5), las “instalaciones de agua y desagüe” (Fr.5), el “tarrajeo de muros y techos” (Fr.3); un grupo significativo no contestó (Fr.19).

Entre las opciones consideradas para ejecutar estas etapas, se encontró que el principal recurso fue el “maestro de obra” (Fr.15), seguido de “albañiles especialistas” (Fr.9), “otros” (Fr.4), y en un caso (Fr.1), algunos “arquitectos o ingenieros”.

Las razones de su elección o preferencia estuvieron basadas en un 42.5 % en “experiencias anteriores”, un 15 % en “consejos de amigos”, un 10 % en “otras razones”, un 12.5 % no contestó, un 7.5 % consideró “el tiempo”, otro 7.5 % la “eficiencia” de la mano de obra y un 5 % tuvo en cuenta el “costo” o “dinero” relacionado con la contratación.

De acuerdo con lo mencionado en la anterior sección (preferencias informales para menores costos) sumado a lo encontrado en las encuestas para gastos⁶¹, en el que la media de gastos por etapa correspondiente al 26.43 % del gasto total en la construcción de la vivienda. Se infiere que la búsqueda de otras opciones (en mano de obra y materiales) para las distintas etapas responde a la intención de reducir costos en la construcción, basándose en la confianza derivada de experiencias anteriores, siendo esta una de las principales razones preferenciales.

⁶¹ De las encuestas se obtuvo que la media del gasto en la construcción de la vivienda fue de 66 328.57 soles mientras que la media para el mayor gasto por etapa fue de 17 535.29 soles. El mayor gasto por etapa representa 26.43% del total de gasto en la construcción de la vivienda.

6.3.3. *Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar*⁶²

Durante la ejecución de la construcción de la vivienda, las familias toman en cuenta todo aquello que contribuya a lograr su objetivo en un menor tiempo y sin mucho costo. Las encuestas revelan varios aspectos con relación al “mínimo esfuerzo”⁶³ para reducir tiempos y costos al inicio de la construcción, sobre todo durante el período en que la familia contaba con una buena (50 %) o regular (37.5 %) capacidad adquisitiva.

Uno de estos aspectos más relevantes en cuanto a la reducción de costo y tiempo se refiere al trámite legal para obtener el permiso de construcción: la licencia de edificación. En este sentido, el 82.5 % de los JNFN decidió no realizar este trámite, iniciando la construcción de manera inmediata. El otro 17.5 % indicó haber realizado el trámite, pero sin precisar en qué etapa de la construcción se realizó. Entre las razones por las cuales no se llevó a cabo el trámite, destacan: el tiempo que este implica (Fr.8), la burocracia (Fr.6), el tiempo y el costo combinados (Fr.6), el costo (Fr.3) y otros aspectos (Fr.11).

Por otro lado, el 60% de los JNFN consideró que se hubiera demorado más tiempo si hubieran gestionado la licencia. Un 20 % no respondió a la pregunta, el 12.5 % indicó no saber si se habrían demorado más, un 5 % afirmó que no se habría generado mayor demora y un 2.5 % señaló que el tiempo habría sido igual. Según las encuestas, el tiempo adicional estimado con licencia habría sido de 4.3 meses (media), y el 60 % de los JNFN consideró que este tiempo extra habría representado un costo adicional. Un 20 % no respondió si les hubiera costado más, un 10 % afirmó que no habría implicado un costo mayor, el 7.5 % no sabe y un 2.5 % cree que el costo habría sido igual.

Del mismo modo, el 57.5 % de las familias consideró que “ahorraron económicamente” (en el sentido operativo de reducción de costos) al construir su vivienda sin licencia; el 37.5 %

⁶² Ver Anexo Tablas 64 al 71.

⁶³ El individuo buscará mayor satisfacción posible con el **mínimo esfuerzo** y lo encontrará en la relación medios-fines. Maximizará la obtención de los fines (en este caso vivienda) con la elección de los medios más adecuados (menor costo). (Naranjo-Acosta, 2016, p. 99)

opinó que “no ahorró”, y el 7.5 % manifestó no saber si efectivamente hubo ahorro. También se obtuvo que un 10 % de los JNFN estimó que con licencia los costos se habrían incrementado en un 10 %, un 7.5 % estimó un 20 % adicional, un 2.5 % consideró un incremento del 40 %, otro 2.5 % calculó un 50 %, un 10 % no supo estimar el porcentaje y un 40 % no respondió a esta pregunta.

En cuanto a la reducción de costos por construir sin licencia, el 22,5 % de los JNFN encuestados estimó un “ahorro” entre 3 mil y 10 mil soles, el 5 % mencionó 2 mil soles, otro 10 % indicó ahorrar hasta mil soles, el 10 % no supo precisar y el 47,5 % no respondió a la pregunta sobre la cantidad “ahorrada”. De acuerdo a los porcentajes, el 47.5 % de JNFN sin respuesta parecía recordar no tener reducción de costos por construir sin licencia o que no lo consideraron así o también creen que no ahorraron. Por otro, lado también podría tratarse que este grupo de JNFN consideró que, no recurrir a la licencia era un tiempo ganado y no una reducción de gasto. Todo lo anterior se traduce en menor gasto y menor tiempo, gracias a un esfuerzo y dedicación reducidos, lo que implicó un mayor beneficio económico.

Discusión

Sobre la base de lo observado y registrado en los resultados de la investigación, se discutirá la hipótesis general a partir de cada una de variables formuladas y organizadas de acuerdo con los argumentos teóricos establecidos.

6.4. Ampliación de la Vivienda

El proceso mediante el cual las familias autoconstruyen sus viviendas multifamiliares sin cumplir con la normativa urbana y edificatoria, impulsadas por sus necesidades, dinámicas familiares, disposiciones culturales y análisis económicos, concuerda con lo señalado en algunos estudios precedentes⁶⁴ que señalan que la ampliación ilegal de viviendas en sectores populares y de clase media baja obedece a una combinación de factores que articulan necesidades habitacionales, dinámicas familiares, prácticas culturales de autoconstrucción y decisiones económicas racionales. Asimismo, tal como lo revela el estudio realizado por Lucas (2015), la tolerancia del Estado en estos sectores urbanos facilita la ampliación ilegal de las viviendas. Por otro lado, lo encontrado en la práctica, nos refiere una contradicción entre necesidades familiares y la planificación de la vivienda ampliada. Las familias muestran su insatisfacción por no tener actualmente los espacios necesarios en sus viviendas, pero también dicen estar conformes con la planificación inicial de sus viviendas. Estos aspectos se sustentan teóricamente a través de fundamentos contextuales del pensar y proceder, la fenomenología del pensar y realizar la vivienda, así como en la formalidad e ilegalidad del proceso, como se desarrolla a continuación:

⁶⁴ DESCO (2005), Martín (2016), Hernández (2017), Cubillos (2006), Tello (2010), Palacios (2012), Caldas (2016) y Lucas (2015).

6.4.1. Fundamentos Contextuales del Pensar y Proceder

Los resultados obtenidos se centran en la comparación entre lo imaginado y lo procedimental en la ampliación de viviendas por parte de las familias.

Las decisiones sobre la ampliación no son únicamente técnicas, sino que reflejan las aspiraciones, valores y creencias de las familias. Las respuestas de las familias sobre cómo imaginaron su vivienda y su participación en el proceso de ampliación reflejan estos factores. De las entrevistas, 6 JNFN que centraron sus recuerdos en que imaginaron sería “*como la casa donde vivían antes*”, 3 de estos expresaron que habrían hecho cambios. Las decisiones sobre la vivienda están influenciadas por sus experiencias pasadas, estructura familiar y contexto social. Las diferentes percepciones y acciones de las familias en la ampliación de sus viviendas muestran cómo la vivienda puede perpetuar y reflejar la forma de vida de un grupo humano. Por ejemplo, de las entrevistas 6 JNFN si imaginaron su vivienda antes de planificarla, 4 de estos manifestaron interés y participación en la ampliación. Las familias que participaron activamente en el proceso de construcción estaban, en esencia, moldeando y reflejando su identidad cultural y social.

De las entrevistas, 7 JNFN no imaginaron su vivienda antes de realizar su ampliación, 4 de estos considera que lo hubiera hecho diferente y 3 mostraron interés y participación durante la ampliación. Las familias que no imaginaron su vivienda inicialmente, pero participaron en su construcción, enfrentaron decisiones críticas sobre cómo adaptar su vivienda a sus necesidades y deseos. Estas decisiones reflejan una interacción entre factores físicos y socioculturales.

6.4.2. Fenomenología del Pensar y Realizar la Vivienda

Pensar y realizar la vivienda a través de la dimensión del habitar se centra en la coherencia entre lo imaginado y lo construido por las familias en sus viviendas, destacando las discrepancias y las razones detrás de estas diferencias. Se menciona que un porcentaje

significativo de los nuevos jefes de familia nuclear no encuentran que su vivienda sea igual a lo que imaginaron inicialmente, debido a la falta de espacios necesarios y la aparición de nuevas necesidades familiares.

De acuerdo a Heidegger (ver marco teórico), en la relación entre imaginar y habitar, el acto de imaginar la vivienda antes de su ampliación puede ser visto como una forma de “habitar”. Las familias que imaginaron su vivienda estaban, en esencia, proyectando su ser y su relación con el espacio futuro. Este acto de imaginar es una forma de habitar, ya que están creando un vínculo con el lugar que aún no existe físicamente.

Por otro lado, el construir se presenta como extensión del habitar. Las familias que participaron activamente en la edificación de su vivienda estaban no solo construyendo un espacio físico, sino también habitando. Su participación en la planificación y construcción refleja una relación profunda con el espacio, donde construir y habitar se entrelazan. Además, al proteger, cultivar y edificar, se evidencia que las familias que mostraron interés y participación en el proceso de ampliación estaban, de alguna manera, protegiendo y cultivando su espacio.

Participar en el construir como habitando manifestó el conocimiento de contar “con papeles” en regla, en 3 JNFN entrevistados que no imaginaron su vivienda antes de la ampliación. Otro grupo de 4 JNFN, que demostró participación en la construcción con la compra de materiales y supervisión, relacionó su vivienda con sus recuerdos de la “casa donde vivían antes”. Por otro lado, querer modificar algún aspecto de su vivienda también podría representar una extensión del habitar al construir, de 4 JNFN. Sobre todo, si la vivienda no es como la imaginaron al inicio.

Los JNFN aseguran que su espacio construido reflejara sus necesidades y deseos, lo que es una forma de proteger y cultivar su entorno. Esta circularidad se refleja también en los casos de las familias que no imaginaron su vivienda inicialmente, pero desarrollaron una

relación con el espacio a través de su participación activa en el proceso de construcción. Este proceso dinámico muestra cómo habitar y construir se influyen mutuamente.

De la indagación se obtiene que las familias, a menudo, encuentran discrepancias entre lo que imaginaron y lo que realmente construyeron, debido a cambios en sus necesidades y expectativas. La fenomenología ayuda a entender que estas discrepancias pueden ser parte del proceso natural de habitar y construir. El acto de construir no solo satisface necesidades prácticas, sino que también refleja un proceso continuo de adaptación y redefinición del espacio habitable.

6.4.3. Formalidad e Ilegalidad del Proceso

Las decisiones de las familias parecen estar más alineadas con una acción estratégica, en la que se priorizan los objetivos individuales (como reducir costos y tiempo) sobre el cumplimiento de las normas legales. Las familias no buscan un consenso con las autoridades o la sociedad en general, sino que toman decisiones basadas en sus propias necesidades y circunstancias, incluyendo patrones y valores compartidos que facilitan la comunicación y la cooperación. Las familias están siendo influenciadas por prácticas comunes y experiencias previas que justifican la informalidad.

La capacidad de llegar a acuerdos mediante el diálogo y entendimiento, entre la población y las instituciones, se ve distorsionada por la necesidad de la población de adaptarse a un contexto donde la formalidad es costosa y burocrática. A esto se suma que el Estado ha variado e incrementado, en los últimos 50 años, la carga normativa⁶⁵ para la obtención de la licencia de edificación, en perjuicio de las familias que realizan este trámite directamente sin intermediarios.

De acuerdo con De Soto (1986), los costos de acceso y permanencia en la formalidad son altos, lo que lleva a las familias a optar por la informalidad. El 82.5 % de los encuestados

⁶⁵ Ver sección del Capítulo 6.: El acceso a la legalidad y la carga normativa vulnerada.

no tramitó la licencia de edificación debido a estos costos. Esta decisión puede interpretarse como una evaluación racional de los costos y beneficios, tal como lo describe De Soto.

Machado (2014) explica la informalidad en términos de exclusión y escape. En la investigación, las familias parecen optar por la informalidad como una forma de escape, motivadas por la baja calidad de los servicios del Estado y la poca fiscalización. Esta decisión es una respuesta racional ante un entorno regulatorio que no satisface sus necesidades. El 65% de los encuestados planificó su vivienda y de estos 25% lo hizo con un Ingeniero y 17.5% con un Arquitecto. También se menciona que la planificación de la vivienda está estrechamente relacionada con el crecimiento de la familia. Esta planificación, interna y progresiva, puede entenderse como una forma de llegar a acuerdos dentro de la familia, orientada al entendimiento y la cooperación para lograr un objetivo común, aunque se desarrolle al margen de la legalidad formal.

Calderón (2016) sostiene que la ciudad legal e ilegal constituyen una unidad, donde la informalidad es el resultado de la negociación entre las prácticas populares de supervivencia y los intereses de las clases dominantes. El curso de la investigación muestra que la construcción informal refleja esta unidad: las familias adoptan prácticas informales debido a la exclusión del mercado inmobiliario formal y la percepción de que la ley es un negocio. El 85% de los encuestados construyó su vivienda con un constructor en especial y sus decisiones estuvieron orientadas por experiencias anteriores (42.5%) o consejos de amigos (15%), debe entenderse esto como prácticas populares de supervivencia.

A su vez, Sassen (1994) y Calderón (2016) coinciden en que la informalidad es una respuesta a la desigualdad socioeconómica. A partir de las evidencias de la investigación, se puede entender que las familias optan por la informalidad ante la falta de acceso a los recursos necesarios para cumplir con las regulaciones formales. Esta decisión es una estrategia de supervivencia en un contexto de desigualdad. De acuerdo con esto, se encontró que, en las

gestiones de la construcción de la vivienda, a modo de evitar los costos por falta de recursos, la compra de materiales lo realizaron lo JFE y JNFN (32.5%) y también otros miembros de su familia (60%).

Asimismo, Calderón (2016) señala que la proclividad a la informalidad está relacionada con la percepción popular del sistema económico y social, donde la ley es vista como un negocio. Las familias del estudio no tramitan licencias de edificación y prefieren contratar a maestros de obra conocidos, lo que refleja una desconfianza en el sistema formal y una preferencia por soluciones prácticas y económicas.

Finalmente, Sassen (1994) argumenta que la economía informal surge no por las características intrínsecas de las actividades, sino por los límites de la regulación estatal. La investigación encuentra que la informalidad en la construcción se debe a que las familias encuentran los trámites de titulación y licencia de edificación costosos y burocráticos. Esta situación refleja una fractura regulatoria, en la cual el Estado no reconoce la economía informal dentro del marco regulatorio actual, más bien tolerándola y/o excluyéndola. Las familias, al no poder cumplir con las exigencias del sistema formal, recurren a estrategias de supervivencia, entre las que se encuentra la construcción informal.

6.5. Hábito Cultural

En los hábitos encontrados es importante observar cómo las disposiciones sociales, es decir, conductas aprendidas y repetidas por familias de similares características socioeconómicas y culturales, les permiten planificar y gestionar la ampliación de sus viviendas sin ajustarse a la normativa vigente.

Los estudios precedentes no guardan mucha relación con lo planteado en la presente investigación, pero sí concuerdan de alguna manera con algunos aspectos aquí explicados. Por un lado, se coincide con Zolezzi et al. (2005) y Martín (2016) al mencionar que las familias replican prácticas socioculturales compartidas en las construcciones progresivas. Asimismo, se

encuentra similitud con Cubillos (2006), quien afirma que las familias ajustan sus viviendas de acuerdo con patrones culturales de convivencia, territorialidad y densificación. Por otro lado, los resultados de esta investigación guardan cierta relación con las conclusiones vertidas por Lucas (2015), quien indica que, en las ampliaciones realizadas en PREVI, las familias se basaron en prácticas culturales previas y de esta manera gestionaron ampliaciones sucesivas en sus viviendas.

Cabe mencionar que la discusión de los hallazgos se fundamenta teóricamente en el concepto de *habitus* de Bourdieu (2012, 2023), en el cual se observa cómo las prácticas y decisiones en la construcción están asociadas a lo sociocultural. De manera complementaria, se considera cómo se realizó la producción del espacio (Lefebvre, 2013), en referencia a la vivienda multifamiliar, fundamentado en su variación y en la variación de las necesidades familiares a lo largo del tiempo.

6.5.1. Prácticas

Estos dos tipos de prácticas, socioculturales y de construcción, representan experiencias aprendidas del entorno social y familiar de las personas, que tienden a reproducirse en el ámbito doméstico. Estos aprendizajes no ceñidos a la ley están referidos a prácticas socioculturales tipo polladas (Fr.10), “fiestas” (Fr.6), “organización de eventos” (Fr.5), “patronales” (Fr.4), “campeonatos” (Fr.4). La explicación a estas prácticas se encuentra en el estudio de Bourdieu. Desde la noción del *habitus*, se sostiene que la realización de estas prácticas está sujeta a la historia individual de cada jefe de familia y a la memoria de las situaciones vividas al interior de las familias. Para las familias de este estudio fue mucho más frecuente no realizar ninguna de las prácticas.

A través del *habitus* se entiende cómo se generan y relacionan las disposiciones internas del núcleo familiar, de tal modo que se garantiza su práctica en el tiempo. El sistema de hábitos sociales sitúa las diferentes ideas de las familias sobre la construcción —que, al ser

confrontadas y expuestas, intentan encontrar respuestas a sus distintos propósitos— en comportamientos ya aceptados que no afecten su economía y tiempo.

Asimismo, se reconoce que estas prácticas podrían funcionar, al interior de las familias, como una serie de disposiciones que tienden a reproducirse de alguna manera. Estas prácticas, además, están ceñidas a las limitaciones de las personas, como recursos económicos para cumplir la ley o el conocimiento técnico, quienes solo ven lo que han hecho otros y lo repiten. Este es el caso de varias prácticas con alta frecuencia de evasión como solicitar Licencia de Edificación, comprar de materiales, contratar albañiles, que siguen las experiencias de familias y amigos (35%). Dicho de otra manera, existe un sentido práctico en la forma en que las familias enfrentan situaciones socioculturales y la construcción de sus viviendas, en el cual buscan respuestas adecuadas y razonables en un determinado tiempo, el tiempo de la acción. El 42.5% de JNFN no respondió a si había realizado actividades referidas a trámites o gestiones vinculadas a la construcción y ceñidas a la ley.

En esta temporalidad de la respuesta adecuada, las familias recurrirían a ciertas estrategias que les permiten lidiar con estas situaciones fácilmente y lograr su cometido en lo sociocultural o en la construcción. Según el *habitus* de Bourdieu (2012, 2023), estas estrategias, que suelen ser muchas y variadas, son aprendidas o tomadas de su entorno como hábitos interiorizados, que tienden a repetirse como si fueran disposiciones u órdenes a seguir, instintivas o automáticas, que funcionarían a manera de principios generadores de más destrezas.

De acuerdo con la teoría, el sentido práctico de las estrategias familiares para enfrentar las situaciones socioculturales y la construcción no podrían ser totalmente ilógicas, absurdas o disparatadas, es decir, no racionales. Por el contrario, dichas prácticas suelen ser proporcionadas, medidas y razonables para las familias. En el caso de la construcción, esta

racionalidad tendría relación con los propósitos u objetivos de vida y vivienda, aunque no se ajusten del todo a las prácticas legales ni sigan procesos formales de la construcción.

No seguir estas prácticas y procesos —los cuales desencadenan innumerables hechos relacionados y dependientes entre sí— revela que, según el *habitus* de Bourdieu, las familias con necesidades de vivienda no resueltas actúan bajo principios fundamentales de un constructo cultural, formado décadas atrás e inculcado como enseñanzas u órdenes insignificantes capaces de persuadir a manera de disposiciones, fuera del alcance de la reflexión y de cualquier explicación, el accionar de estas familias.

6.5.2. Decisiones

Lo interesante de las prácticas socioculturales radica en la manera en que procedieron las familias: lo hicieron, principalmente, por “experiencias de amigos y familia” (35 %). También, es relevante que, aunque en menor frecuencia, se hayan ceñido a procedimientos de gestión (10 %) y hayan realizado las actividades de forma novedosa (20 %).

Es importante observar los resultados obtenidos al cruzar datos similares, pero en relación con la construcción. En este caso, se encuentra que, antes de iniciar las gestiones, las familias planificaban realizar una ejecución eficiente, avanzar con rapidez y eficacia, “como se acostumbra”. En este sentido, sus prácticas implican asumir ciertas responsabilidades, evitar transacciones legales y evadir procedimientos formales de la construcción.

Desde la teoría del *habitus* de Bourdieu, se pretende comprender mejor el proceder detrás de estas prácticas. Bourdieu (2012) sostiene que estos hábitos, de recurrir a “experiencias de amigos y familia” o hacer “como se acostumbra”, pertenecen a estructuras sociales con formas de comportamiento aceptadas e interiorizadas en los niveles de percepción, pensamiento y acción. Estas prácticas funcionan como un sistema de disposiciones preconcebidas, al interior de las familias, aprehendidas de otras experiencias, que están sujetas

a pequeñas variaciones según las experiencias propias que viven, con relación a su vida social y su vivienda.

Según Bourdieu (2012), estas prácticas también funcionan como hábitos a seguir o disposiciones en sus acciones que se asumen internamente. Se podría afirmar que las prácticas son realizadas por fuerza de la costumbre y sin inferir en ellas. Este principio generador o lógico que explica las prácticas, toma fuerza en la búsqueda de soluciones que no afecten la economía ni el tiempo de las familias.

6.5.3. Producción del Espacio

Variación y Producción del Espacio en el Tiempo. Según Lefebvre, en el vínculo físico y emocional con el espacio, sugiere que este no solo es un entorno físico, sino también un producto de las experiencias y deseos humanos. Las familias, entendidas a partir de los JNFN y JFE, no construyen sus viviendas solo por necesidad, sino también por el deseo de crear un espacio que refleje sus aspiraciones y experiencias pasadas. En la solicitud de dibujar o describir la vivienda ideal antes de la ampliación, las familias muestran cómo proyectan sus deseos en el espacio físico. Sus aspiraciones se pueden entender a partir de ciertos elementos de la vivienda, como: 37.5% de multifamiliares tiene 2 escaleras (36% frontal y 10% central), 27.5% tiene 2 tendales, 90% tiene 1 azotea para uso común (terraza).

En la producción del espacio, Lefebvre (2013) menciona cómo la práctica social define la vida cotidiana de las personas en el espacio. En la investigación, la construcción progresiva de las viviendas refleja una práctica social en la que las familias adaptan y modifican su entorno según sus necesidades y posibilidades. Esta práctica no siempre sigue una secuencia lineal, sino que se realiza de manera parcial y según las prioridades inmediatas de las familias. Esto coincide con la idea de Lefebvre de que el espacio es un producto de la práctica social y de las experiencias cotidianas.

Respecto a la idea del espacio dominado y deseado, la teoría refiere que se trata de un espacio que los individuos se apropian y desean modificar. En la investigación, las familias inicialmente imaginan un espacio ideal y luego, a través de un proceso continuo y a veces no lineal, trabajan para alcanzar esa visión de su espacio ideal. Las encuestas y entrevistas revelan que, aunque algunas familias logran construir sus viviendas según la secuencia tradicional, otras lo hacen de manera fragmentada, reflejando siempre sus deseos y necesidades inmediatas. En un área media de 115.64m² por vivienda las familias tienen dormitorios (4.5% con 3, 37.5% con 2, 12.5% con 1 y 12.5% con 4 o 5), baños (60% con 1, 35% con 2), 75% tiene 1 lavandería, 22.5% 1 depósito.

También se identifica el conflicto entre conocimiento y acción, es decir, entre los deseos y las necesidades. Al respecto, las familias tienen un conocimiento inicial sobre cómo desean que sea su vivienda, pero, la acción constructiva se ve influenciada por factores prácticos y económicos. Este conflicto se manifiesta en la manera en que las viviendas se construyen progresivamente, a veces siguiendo una secuencia lógica y otras veces de manera más improvisada.

Por otro lado, en cuanto a la percepción del espacio en el tiempo, Lefebvre (2013) sugiere que la teoría debe reproducir el proceso de su producción desde el pasado hasta el presente. En este marco, la construcción de las viviendas multifamiliares se describe como un proceso continuo que refleja las experiencias pasadas y las aspiraciones futuras de las familias. Las encuestas y las entrevistas capturan este proceso, mostrando cómo las viviendas actuales son el resultado de un largo proceso de adaptación y modificación.

Finalmente, se puede afirmar que las familias producen y modifican su espacio a lo largo del tiempo, reflejando en él sus deseos, necesidades y experiencias pasadas. La construcción progresiva de las viviendas no solo es un proceso físico, sino también una práctica social que revela el vínculo emocional y cultural de las familias con su entorno.

Variación de Necesidades y Producción del Espacio en el Tiempo. Por otro lado, las familias tienen un vínculo físico con el espacio, reflejando sus deseos y necesidades. Este vínculo se manifiesta en las expresiones de satisfacción y orgullo de las familias al construir y habitar sus nuevas viviendas. La comparación de sus experiencias pasadas con sus expectativas actuales muestra cómo las familias desean modificar y apropiarse del espacio para satisfacer sus necesidades.

En un primer momento las familias vivían en casa de sus padres, el 70% de los encuestados con una vivienda de 1 piso y el 30% con 2 pisos, 43% vivía en condiciones precarias y el 57% contaba con lo necesario para su vivienda. Posteriormente, en el cambio a una tipología multifamiliar, al empezar habitar su propia vivienda el 10% de los encuestados estaba satisfecho con lo planificado y 22.5% parcialmente insatisfecho, de los entrevistados 17 JNFN no tiene nuevas necesidades y 14 JNFN estaba satisfecho con la planificación.

Asimismo, el autor señala la práctica social y la transformación del espacio o del ambiente construido. La transformación de viviendas unifamiliares a multifamiliares, así como la adaptación continua de los espacios para satisfacer nuevas necesidades, son patrones de comportamiento referidos a esta práctica social. Las familias no solo habitan el espacio, sino que también lo modifican y lo adaptan a lo largo del tiempo, reflejando sus cambios de necesidades y deseos.

En resumen, todo lo expuesto puede ser interpretado como una vía para entender cómo las familias perciban, conciban y vivan el espacio, y cómo estas percepciones y necesidades cambian y transforman el espacio a lo largo del tiempo.

6.6. Análisis Costo-Beneficio

La valoración económica y racional que las familias realizaron al decidir ampliar sus viviendas de forma ilegal articula factores de ingreso, egreso, “ahorro” (menor gasto) y evasión de costos en el proceso de construcción. Estos factores concuerdan con lo señalado por

Reátegui (2015) en su análisis de satisfacción habitacional en familias de bajos ingresos beneficiarias del programa Techo Propio en Perú, donde se concluye que estas familias realizaban evaluaciones económicas racionales para maximizar beneficios a partir de decisiones habitacionales, priorizando opciones que ofrecieran mayor flexibilidad para ampliaciones informales.

6.6.1. Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda

En relación con el bienestar de las familias obtenido a partir de la construcción de sus viviendas, se hace evidente su satisfacción al habitar una vivienda adecuada (en un 60%)⁶⁶. Pero, esta situación actual fue, en la mayoría de los casos, premeditada y anticipada, como lo citan las familias acerca de lo realizado durante su planificación previa. Esto indica, según lo refiere la Teoría de la Elección Racional (TER), que realizaron una planificación con arreglo a fines.

La TER, en su análisis de acciones y beneficios, sugiere que las familias se benefician hoy de su vivienda por haber tomado decisiones racionales antes de construir, dicho de otro modo, sus acciones fueron conscientes y pensadas desde la razón, fueron racionales.

Esta secuencia de logros constructivos representa, igualmente, una secuencia continua de sensaciones de satisfacción, bienestar y felicidad para las familias. No necesariamente por la vivienda parcial o final obtenida, sino también por aquellos factores permanentes que afectan al bienestar. Esto es la manera como los factores pecuniarios, como el nivel de vida material y el crecimiento de la capacidad adquisitiva (nivel de estudios, tipo de empleo, sueldos), se relacionan con factores no pecuniarios que las personas gozan⁶⁷ en la actualidad: la vida en familia, la salud y los aspectos familiares. El hecho de ampliar su vivienda con el “mínimo

⁶⁶ Ver Resultados.

⁶⁷ Revisar Bases Teóricas. “Categorización de Bienestar” (p. 31). Indicadores de bienestar según Easterlin.

esfuerzo” reflejado en reducir tiempos y costos al inicio de la construcción se dio en un periodo de buena capacidad adquisitiva (50%) para la mayoría de familias y de regular para otro 37.5%.

De manera complementaria, se puede comprender a través de las entrevistas que la aceptación y la comparación social⁶⁸ actuaron como un empuje invisible para que las familias obtengan la vivienda pensada. Estas situaciones generaron en las familias expresiones de seguridad por ser una necesidad⁶⁹ (vida familiar y propiedad) básica satisfecha.

La construcción de sus viviendas está relacionada con la economía familiar del momento, la cual, a su vez, estuvo influida por la buena capacidad adquisitiva familiar y por el contexto económico de crecimiento del país. Ambos factores permitieron la construcción de sus viviendas y también cierto bienestar familiar.

6.6.2. Análisis de Beneficios del Costo de la Construcción

Claramente, se puede entender, desde las evidencias de la investigación, que el proceder de las familias o JNFN guardan cierta relación con los postulados de la teoría neoclásica sobre el *homo economicus*. La gestión y operacionalización de la construcción de las viviendas multifamiliares señala a las familias o los JNFN como individuos con intereses particulares, que están muy por encima de cualquier otra familia o jefe de familia, colocando, de alguna manera, sus intereses por sobre los de otros y limitando así el interés común de la sociedad, la ciudad.

De alguna manera, la evasión de ciertos costos de la construcción muestra a un individuo que valora el libre albedrío en esta actividad y le saca provecho económico (su “ahorro”), libertad que no es controlada por las instituciones reguladoras y que permite a las familias múltiples evasiones (legales, de proceso, de roles). Solo hay que mencionar que el 82.5% de JNFN no realizó trámite para Licencia de edificación y el otro 17.5% indicó que si

⁶⁸ Revisar Bases Teóricas. “Producción del Espacio” (p. 28). Lefebvre.

⁶⁹ Revisar Bases Teóricas. “Categorización de Bienestar” (p. 30). Maslow.

lo realizó sin precisar en qué etapa. En este sentido, las familias maximizan su libertad, según Naranjo (2016), consumiendo todos aquellos bienes y servicios que les generan beneficios económicos sobre los costos de la construcción, como contratar y comprar ilegalmente servicios y materiales, no realizar procesos constructivos y asumir responsabilidades sin competencias.

El entendimiento de este comportamiento sugiere, en resumida cuenta, como lo mencionó De Soto (1986), que los individuos que enfrentan la legalidad solo evalúan, a grosso modo, los mecanismos de precios, así como las obligaciones legales y lo que pueden obtener de ellas, realizando de esta manera una evaluación racional de los costos de la construcción formal que pueden evitar para, finalmente, optar por aquello que sí los beneficie económicamente, a manera de “ahorro”. Dentro de las razones obtenidas en la presente investigación, 8 JNFN expresan que es por tiempo, 6 JNFN por burocracia, 6 JNFN por costo más tiempo, solo costo 3 JNFN y otros aspectos 11 JNFN.

6.6.3. Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar

Las propuestas sobre el hombre económico⁷⁰ destacan que las acciones de los individuos en el mercado están motivadas principalmente por el interés propio más que por el bienestar común. Esta idea enfatiza el papel de la motivación individual en la dinámica del intercambio y la oferta de bienes y servicios.

Los jefes de familia nuclear priorizan su interés familiar por obtener una vivienda y valoran más el beneficio familiar por encima del interés colectivo, fomentando de esta manera, durante la construcción de sus viviendas relaciones por medio de la evasión para la obtención de satisfacción con un mínimo de esfuerzo. Gran parte de este interés es obtener su vivienda en menor tiempo, razón por la cual 60% de los JNFN indican que se hubieran más tiempo

⁷⁰ Adam Smith (1776), en su obra clásica, argumentaba que "No es por la benevolencia del carnicero, del cervecero o del panadero que obtenemos nuestra cena, sino por su propio interés" (s.n.).

realizando el trámite de licencia. También está su percepción del ahorro en lo económico, 57.5% JNFN consideró que ahorraron. El 2.5% de JNFN estimó que la construcción se hubiera incrementado en 40%, otro 2.5% de JNFN un incremento de 50%, 10% de JNFN no supo cuánto se incrementaría y 40% de JNFN no respondió.

Ya sea por razones de tiempo, costos o por los trámites y gestiones burocráticas que se tienen que asumir; se observa que las motivaciones llegan a ser mayormente económicas, coincidiendo con un período de buena capacidad adquisitiva familiar, tiempo en el que se realizan las construcciones. De los resultados, el 22.5% de JNFN estima que “ahorro” entre 3 mil a 10 mil soles, otro 5% de JNFN 2 mil soles, 10% JNFN mil soles, 10% de JNFN no preciso y el 47.5% de JNFN no preciso.

Es evidente que el interés familiar es beneficiarse con la construcción inmediata de su vivienda multifamiliar, y no necesariamente el bienestar social común. Para lograr esto, se maximiza la utilidad de todos aquellos recursos que generan satisfacción rápida y se descartan aquellos que generan perjuicio.

Capítulo VII. Conclusiones

Conclusiones Parciales

OG. El Proceso de Ampliación de la Vivienda

- Los resultados indican que el 82.5 % de los encuestados admitió no haber realizado trámites de licencia de edificación para la ampliación de sus viviendas. Aunque muchas familias planificaron su vivienda con planos y asesoría profesional, aún existe tensión entre formalidad e ilegalidad, ya que, se favorece a constructores conocidos o albañiles especializados, lo que apunta a una situación común de construcción informal y una práctica arraigada en un hábito cultural, que en una decisión estrictamente económica. No obstante, el hecho de construir “poco a poco” y ajustar recursos de manera progresiva sugiere que el análisis costo-beneficio también juega un papel importante en la toma de decisiones. Asimismo, dentro de las razones detrás de la informalidad, la confianza en la experiencia previa, el consejo de amigos y la costumbre de contratación sin comprobantes de pago sugieren que la informalidad se arraiga en prácticas comunitarias, más que en una simple evasión de regulación.
- En relación con el objetivo de general, se determinó que los requisitos normativos no rigieron en la ampliación de la vivienda. Fueron la planificación inicial y la construcción progresiva los que determinaron la ampliación final de la vivienda. El 65 % de los encuestados afirmó haber planificado formalmente su vivienda y los relatos indican que la construcción se llevó a cabo en múltiples etapas, con cambios a medida que las necesidades familiares crecían. Esta última evidencia, indica un desajuste entre la planificación inicial y la ejecución real, lo que refuerza la idea de que las familias adaptaban sus viviendas multifamiliares conforme se consolidaban. También demuestra que, la construcción no solo fue un acto físico-familiar, sino

una vivencia cargada de emociones y recuerdos: la construcción progresiva cobró un significado familiar que se iba adaptando a las necesidades.

- Estos hallazgos muestran que la vulneración de los requisitos normativos no solo responde a razones económicas o a la falta de acceso a recursos formales, sino también a la forma en que las familias conciben sus necesidades en relación a los hábitos sociales y culturales, en la construcción.
- Los resultados de la investigación validan la hipótesis y además sugieren una compleja interacción entre factores culturales y económicos, que dotan de sentido a la vivienda dentro del proceso de crecimiento familiar. La informalidad en la construcción parece ser una cuestión de optimización de costos que se combina con la práctica social de distintos hábitos.

OE1. Los Hábitos Socioculturales en la Producción de la Vivienda

- Los resultados obtenidos evidencian que la ampliación de viviendas no fue un acto aislado, sino una práctica cultural reproducida en el tiempo por las familias extendidas de migrantes. Los datos muestran que la producción del espacio (transformación) responde claramente a la variación de necesidades familiares a lo largo del tiempo. Las familias han reproducido prácticas socioculturales y constructivas que, aunque no siempre ceñidas a la ley, son percibidas como formas naturales de gestión y adaptación.
- Los patrones observados en la producción del espacio reflejan prácticas heredadas y reproducidas por las familias migrantes de segunda generación, quienes conciben la construcción progresiva como una forma de adaptación funcional más que como una vulneración deliberada de las normativas. Esto confirma la hipótesis de que la transgresión de normas en la edificación no surge únicamente como una estrategia económica, sino como un patrón social aprendido: el hábito.

- A través de los hábitos, entendidos como prácticas familiares influenciadas por la historia y el entorno social, se explica por qué las familias actuaron fuera de la legalidad en la construcción de sus viviendas. Esto se traduce, en primer lugar, en la **normalización de la informalidad**, que explica por qué las familias no solo gestionaron la construcción de manera informal, sino que también participaron en actividades no reguladas en otros ámbitos, como eventos comunitarios y trámites no ceñidos a la ley.
- En el ámbito de la construcción informal, la contratación de constructores sin comprobantes, la omisión de licencias y la falta de supervisión profesional reflejan una estrategia popular de evasión costos relacionada directamente con eludir la ley. Son estrategias prácticas que han funcionado para otras familias y que, por ello, se siguen reproduciendo. El sentido práctico en la toma de decisiones constructivas estuvo basado más en la confianza en el entorno familiar y de amigos, inmediatos. Esto guarda relación con el acceso limitado a información formal sobre la construcción, lo que también contribuye a que las familias repitan esquemas informales rápidamente. La falta de presencia del Estado en términos de asesoramiento constructivo y planificación urbana ha influido en la consolidación de estas estrategias informales.
- En relación a la **producción de la vivienda basada en necesidades inmediatas**, se puede decir que, a pesar de haber imaginado inicialmente una vivienda amplia y funcional, la ampliación de viviendas se realizó finalmente ajustándose a necesidades emergentes de espacio y crecimiento familiar, así como a la disponibilidad de recursos. El proceso constructivo, llevado a cabo en etapas progresivas, dio lugar a variaciones en el espacio. La percepción del hogar cambió con el tiempo, lo que refuerza la idea de que la planificación estructurada no siempre

fue una prioridad. En su lugar, las familias operaron con una visión adaptativa, guiada por circunstancias y necesidades cambiantes.

- Otro aspecto relevante es la coexistencia de **satisfacción y contradicción en la percepción del espacio**. Muchas familias expresaron estar conformes con la planificación de sus viviendas, pero también señalaron la falta de espacios adecuados en el presente. Esto evidencia una desconexión entre la planificación inicial y el uso real del espacio, lo que refuerza la idea de que las decisiones constructivas no fueron completamente racionales ni regidas por normativas, sino más bien guiadas por soluciones prácticas y ajustes progresivos.
- Finalmente, se destaca el **impacto de la estructura familiar en la edificación**. La ocupación por pisos refleja un modelo de crecimiento escalonado, en el que cada generación construye su espacio conforme consolida su propio hogar. Esto refuerza la idea de que la vivienda se adapta a la evolución de la vida familiar más que a las regulaciones urbanísticas.
- Con los resultados, se logra el primer objetivo específico de la tesis. Las familias extendidas migrantes con mayor poder adquisitivo y educación superior han reproducido un hábito cultural que normaliza la transgresión de normativas. Estas familias priorizaron soluciones pragmáticas y económicas, utilizando estrategias sociales basadas en la confianza y la reproducción de conductas, más que en el seguimiento de un marco legal riguroso. A través de la adaptación progresiva del espacio, se priorizó la funcionalidad inmediata sobre la legalidad, integrando decisiones enmarcadas en costumbres adquiridas, percepciones del espacio y necesidades familiares en evolución. La ilegalidad no se percibe como una falta, sino como una lógica funcional dentro de su contexto sociocultural.

OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda

- La investigación revela que, a pesar del crecimiento económico de las familias extendidas migrantes en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres, la persistencia en la vulneración de normas de edificación está sustentada en hábitos culturales y en un cálculo costo-beneficio (interés).
- Entre las principales conclusiones se señala, en primer lugar, la **percepción de bienestar** económico de la mayoría de las familias para el inicio del proceso. Estas consideraban tener buena o regular capacidad adquisitiva al inicio de la construcción, lo cual las impulsó a realizar un gasto progresivo en la ampliación de sus viviendas.
- En segundo lugar, la **reducción y evasión de costos**: se optó por minimizar gastos evitando pagos formales a profesionales, trámites administrativos, entre otros, lo que redujo el impacto económico inmediato en la economía familiar. En tercer lugar, las **preferencias en construcción**: visiblemente, la elección de albañiles y maestros de obra sobre arquitectos o ingenieros evidencia la búsqueda de opciones accesibles, rápidas y de supuestos menos costo, influenciada por experiencias previas y recomendaciones personales.
- Finalmente, la **decisión de construir sin licencia**: la mayoría de las familias decidió no tramitar la licencia de edificación debido a la burocracia, los costos y los tiempos adicionales que esta implicaba, lo que fue percibido como un “ahorro económico” y una forma de minimizar esfuerzo.
- Estos hallazgos refuerzan la hipótesis planteada: el crecimiento adquisitivo o contar con educación superior no desalentó la vulneración normativa, sino que la racionalización económica prevaleció sobre el cumplimiento de las regulaciones

institucionales, alineándose con un análisis de costo-beneficio y con patrones culturales arraigados a su entorno socio cultural.

Conclusiones Finales

- Los resultados obtenidos en la investigación confirman que la vulneración de requisitos normativos en la ampliación de viviendas por parte de familias extendidas de migrantes en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres no puede atribuirse exclusivamente a factores económicos o desconocimiento legal. Por el contrario, responde a una interacción compleja entre **hábitos culturales profundamente arraigados** y un **análisis costo-beneficio** (interés) que influye en la toma de decisiones constructivas.
- Desde el ámbito **sociocultural**, se evidencia que las familias extendidas han reproducido prácticas informales de edificación a lo largo del tiempo, adaptándose a necesidades cambiantes y consolidando un esquema progresivo de construcción. La poca presencia del Estado en el proceso de planificación urbana y de producción de vivienda social ha contribuido a la consolidación de estrategias informales, donde el incremento de la carga normativa y la ausencia de educación técnica afianzaron la confianza en redes comunitarias y la experiencia previa, siendo estos factores determinantes. A partir de los resultados la práctica y las decisiones familiares, sobre la vivienda, se puede concluir que existe contradicción entre las necesidades espaciales insatisfechas y la planificación de sus viviendas. **La transgresión a normativas de construcción no se percibe como una falta, sino como una práctica popular de sobrevivencia dentro del contexto social.**
- Por otro lado, desde la perspectiva **económica**, la investigación confirma que el **análisis costo-beneficio** ha sido clave en la decisión de construir sin licencias y sin supervisión profesional. A pesar de contar con mayores recursos y educación

superior, las familias optaron por minimizar **costos** al evitar trámites administrativos, contratar trabajadores sin comprobantes y gestionar la ampliación de forma escalonada. La construcción progresiva no solo permitió distribuir el gasto en el tiempo, sino que también reforzó la percepción de ahorro y eficiencia dentro del grupo familiar.

- Finalmente, se concluye que la vivienda es concebida **no solo como un espacio físico**, sino como una **extensión** de la identidad familiar y comunitaria. Las decisiones constructivas estuvieron guiadas por **lógicas de adaptación y percepción del hogar**, más que por el cumplimiento de regulaciones urbanísticas. En este sentido, la ampliación ilegal de viviendas en urbanizaciones populares de Lima Norte debe entenderse como un fenómeno multifactorial donde la cultura, la economía y la dinámica familiar convergen en un proceso de expansión habitacional con características propias.

Capítulo VIII. Recomendaciones

Con base en los hallazgos de la investigación y las conclusiones generales finales, se plantean las siguientes recomendaciones para futuras intervenciones, normativas y estudios adicionales sobre la ampliación informal de viviendas multifamiliares en urbanizaciones populares.

- **En relación con la implementación de políticas urbanas**

Se recomienda que la normativa urbana reconozca y valore las prácticas progresivas de edificación como parte de un proceso natural de consolidación familiar en sectores populares. Se sugiere que la normativa sea más inclusiva, contemplando la planificación flexible y escalonada de viviendas.

Es importante adaptar las normativas para reconocer que la construcción de la vivienda no es solo una acción técnica y económica, sino también un proceso cultural y social, ligado a la identidad familiar y comunitaria. La normativa que permita una fácil aplicación al ciudadano común debe simplificarse e instruirse.

Se destaca la importancia de los hábitos familiares y comunitarios en la producción del espacio urbano, considerando que la ampliación de viviendas no es un acto aislado, sino parte de una lógica social cultural. Debido a que el Estado, a través de sus diversas instituciones, carece de una presencia formal que ofrezca educación, asistencia técnica y apoyo económico en sectores con viviendas informales, se propone que las políticas incluyan la participación activa y responsable de distintas organizaciones no estatales (como colegios profesionales, universidades y ONG), con componentes multidisciplinarios que asistan a todos los espacios en los que se produce autoconstrucción de viviendas multifamiliares.

- **En relación con las barreras administrativas y el acceso a recursos técnicos**

Es necesario simplificar los procedimientos administrativos, eliminando los costos elevados y los largos tiempos de espera para la obtención de licencias de edificación, los cuales son tramitados por los propietarios jefes de familia.

El Estado debe darle mucha importancia a la educación, formación y orientación de la población en temas administrativos, de tramitación, recursos técnicos y construcción, al igual que debe considerar vital su presencia en los sectores de crecimiento informal de la construcción. Asimismo, desde sus instituciones se debe minimizar las exigencias (procedimientos adicionales, fiscalización, costos y rigidez) y la criminalización⁷¹ a las estrategias de solución que tiene la población de estos sectores.

Se recomienda una relación inversa entre estos dos puntos para abordar esta situación en crecimiento, donde a mayor informalidad en la construcción debe ser menor la rigidez institucional y se deben ofrecer más opciones desde el Estado, centradas en su presencia e instrucción de la población sobre estos temas. Flexibilización de las normativas y procedimientos con la construcción informal para su registro y reconocimiento.

- **En relación con la optimización de recursos según prácticas comunitarias**

En lugar de imponer procesos de formalización rígidos, se recomienda a las instituciones involucradas con la vivienda crear e implementar mecanismos que respeten el proceso de construcción por etapas, facilitando así el acceso progresivo a materiales, asesoría y financiamiento.

Además, se sugiere reconocer la red de confianza existente dentro de la comunidad como una herramienta valiosa para el desarrollo urbano y edificatorio, promoviendo modelos

⁷¹ Las municipalidades imponen multas económicas y registran cargas en los planos de construcción de las viviendas, relevantes al momento de regularizar una edificación construida sin los permisos necesarios.

de autoconstrucción de vivienda multifamiliar mejorados, sin imponer estándares ajenos a la realidad local y familiar.

- **En relación con lo académico**

Se recomienda ampliar el estudio a otras zonas urbanas de Lima Metropolitana y del Perú, analizando cómo los hábitos culturales determinan la toma de decisiones en la ampliación de viviendas y el crecimiento de las ciudades, buscando soluciones que equilibren las normativas con las prácticas arraigadas. Es crucial profundizar en estudios específicos y los efectos de la seguridad estructural de viviendas ampliadas bajo esquemas informales, identificando los riesgos potenciales y proponiendo medidas preventivas.

Referencias

- Abitbol, P. (2006). Teoría de elección racional: estructura conceptual y evolución reciente. *MPRA Paper*, (6767), 132-145.
- Andaluz, C. (1997). Tratamiento jurídico del recurso tierra. *Instituto de Estudios Ambientales de la Pontificia Universidad Católica del Perú*, VI, 251-292.
- Antequera, Y., Barreda C., & Hernández, L. (2017). *Análisis de construcción de vivienda formal en lotes habilitados para competir con el sector informal. Caso de estudio: Urb. San Antonio de Carabayllo* [Tesis de maestría, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas].
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/622718/Antequera_py.pdf?sequence=17&isAllowed=y
- Arias, F. G. (2006). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica* (5.^a ed.). Editorial Episteme C.A.
- Banco Interamericano de Desarrollo [BID]. (2015). *Un mercado creciente; descubriendo oportunidades en la base de la pirámide en Perú*. <https://publications.iadb.org/es/un-mercado-creciente-descubriendo-oportunidades-en-la-base-de-la-piramide-en-peru>
- Bazant Sánchez, J. (1985). *Autoconstrucción de vivienda popular*. Editorial Trillas.
- BBVA. (2008). *Situación Inmobiliaria Perú*. Servicio de Estudios Económicos.
https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/migrados/revista_BBVA_situacion_inmobiliaria_tcm346-189944.pdf
- Belloch, A., Baños, R., & Perpiñá, C. (2008). Psicopatología de la percepción y la imaginación. En A. Belloch, B. Sandín, & F. Ramos, *Manual de Psicopatología* (Vol. I, pp. 137-168). McGraw-Hill/Interamericana de España, S.A.U.

- Bensús, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del Área Metropolitana de Lima 2000-2014. *Revista INVI*, 33(92), 9-51.
<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62781>
- Bernales Wuan, D. (2017). *Del barrio al condominio: Cambios y continuidades en el modo de vida de los habitantes de un condominio en zona urbana periférica de Lima: El caso de Los Parques del Agustino* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/9548>
- Bourdieu, P. (2023). *La distinción* (7.^a reimpresión). Penguin Random House Grupo Editorial.
- Bourdieu, P., & Wacquant, L. (2012). *Una invitación a la sociología reflexiva* (2.^a ed.). Siglo Veintiuno Editores. (Obra original publicada en 1992).
- Brickman, P., Coates, D., & Janoff-Bulman, R. (1978). Lottery winners and accident victims: Is happiness relative? *Journal of Personality and Social Psychology*, 36(8), 917–927. <https://doi.org/10.1037/0022-3514.36.8.917>
- Cabello Ortega, L. (2006). Urbanismo estatal en Lima metropolitana. Las urbanizaciones populares 1955-1990. *Ur[b]jes: Revista de ciudad, urbanismo y paisaje*, 3, 83-108. Fondo Editorial de la Universidad Nacional de Ingeniería.
- Cabello, L. (2008). *Urbanismo estatal y vivienda popular en Lima Metropolitana: El conjunto Martinete y la tradición de la urbanización popular* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Ingeniería].
- Caldas Torres, P. (2016). Transferencia de la idea urbana de ciudad-jardín y apropiación del modelo construido de la “Unidad Vecinal” en Lima. *Revista INVI*, 31(87), 87-113.
<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62730>
- Calderón Cockburn, J. (2012). Lanzando los dados. Las políticas habitacionales en el Perú (1990-2009). En J. Erazo (Coord.), *Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica* (pp.

- 95-115). <https://biblioteca-repositorio.clacso.edu.ar/bitstream/CLACSO/12301/1/Cockburn-Lanzando.pdf>
- Calderón Cockburn, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE*, 41(122), 27-47. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000100002>
- Calderón Cockburn, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Magreb Producciones SAC.
- Calderón Cockburn, J. (2022). Densificación en altura y mercado inmobiliario en la ciudad de Lima (Perú) 2007-2017. *Revista de Sociología*, 1(35), 25-51. <https://doi.org/10.15381/rsoc.n35.24371>
- Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO]. (2017). *Construyendo formalidad. Nueva iniciativa de CAPECO por la construcción responsable*.
- Canales, G., & Fairlie, A. (1991). Hiperinflación y cambio de régimen en el Perú: un análisis comparativo. *Economía*, 14(27), 85-170. <https://doi.org/10.18800/economia.199101.003>
- Carrasco Díaz, S. (2014). *Metodología de la investigación científica. Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Editorial San Marcos.
- Castillo-García, R. (2021). Políticas públicas de vivienda en el Perú 1946-2021 y aportes para una política pública de vivienda 2021-2030. *Paideia XXI*, 11(2), 383-414. <https://doi.org/10.31381/paideia.v11i2.4040>
- Constitución Política de Perú [Const]. Art. 18. 12 de julio de 1979 (Perú).
- Criado, E. M. (2009). Habitus. En *Diccionario crítico de ciencias sociales. Terminología científico-social* (Tomo 1-4) [Versión electrónica]. Plaza y Valdés. <https://webs.ucm.es/info/eurotheo/diccionario/H/habitus.htm>

- Cubillos González, R. A. (2006). Vivienda social y flexibilidad en Bogotá. ¿Por qué los habitantes transforman el hábitat de los conjuntos residenciales? *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 10(1), 124-135.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74831071010>
- Dancourt, O., & Jiménez, F. (2009). *Crisis internacional. Impactos y respuestas de política económica en el Perú*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- de Soto, H. (1986). *El otro sendero: la revolución informal*. Grupo Editorial Norma.
- Decreto Ley N.º 17784. (1968). *Reglamento general para el otorgamiento de licencias de construcción*. Presidencia de la República. <https://www.deperu.com/legislacion/ley-17784-pdf.html>
- Decreto Supremo 025-94-MTC. (1994). *Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción, control y conformidad de obra*. Presidencia de la República.
<https://www.normaslegalesonline.pe/clp/contenidos.dll/Legislacion/1/144016/173437/173491/173502>
- Decreto Supremo 032-2021-EF. (2021). *Establecen monto, criterios y condiciones de la Bonificación Especial para el Docente Investigador, en el marco de la Ley N° 30220*. Presidencia de la República.
https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1698144/DS032_2021EF.pdf.pdf?v=1614606871
- Driant, J.-C. (1991). *Las barriadas de Lima. Historia e interpretación*. Instituto Francés de Estudio Andinos (IFEA); Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).
- Duarte, T., & Jiménez, R. E. (2007). Aproximación a la teoría del bienestar. *Scientia et Technica*, 1(37), 305-310.
<https://revistas.utp.edu.co/index.php/revistaciencia/article/view/4107>

- Duhau, E., & Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. Siglo XXI Editores; Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Easterlin, R. A. (2003). Building a Better Theory of Well-Being. *Discussion Paper*, (742), 2-60. <https://docs.iza.org/dp742.pdf>
- Farfán, R. (2009). La sociología comprensiva como un capítulo de la historia de la sociología. *Sociológica*, 24(70), 203-214.
<https://www.scielo.org.mx/pdf/soc/v24n70/v24n70a8.pdf>
- Fernández, O. (2003). Pierre Bourdieu: ¿Agente o actor? *Tópicos del humanismo*, (90), 1-5.
https://www.academia.edu/6937814/Pierre_Bourdieu_Agente_o_Actor
- Franco, C. (2014). Exploraciones en “otra modernidad”: de la migración a la plebe urbana. En Franco, C., Degregori, C. I., & Cornejo-Polar, A., *Cambios culturales en el Perú* (Serie Diversidad Cultural 3, pp. 14-53). Ministerio de Cultura; Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco Subdirección de Interculturalidad.
<https://centroderecursos.cultura.pe/sites/default/files/rb/pdf/CambiosculturalesenelPeru.pdf>
- Grupo de Análisis para el Desarrollo [GRADE], & Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios [ADI PERÚ]. (2023). *Cuantificación y caracterización de la autoconstrucción en el Perú*. https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/GRADEADI_AUTOCONSTRUCCION.pdf
- Heidegger, M. (1997). *Filosofía, ciencia y técnica*. Universitaria S.A.
- Hernández, B. (2017). Viviendas multifamiliares de desarrollo progresivo. Un ejemplo de vivienda flexible. En *Trienal de Investigación FAU UCV 2017: Memorias* (pp. 1-15).
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2006). *Metodología de la Investigación* (4.^a ed.). McGraw-Hill/Interamericana Editores.

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2007). *Perfil Sociodemográfico de la Provincia de Lima. Capítulo 1. Características de la Población*. INEI.

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2017). *Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017*. INEI.

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2019). *Panorama de la Economía Peruana 1950-2018. Año Base 2007*. INEI.

https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1654/1ibro.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (s.f.-a). *Consultar información de los censos realizados por el INEI: censos nacionales de población y vivienda*. Gob.pe. Recuperado el 17 de octubre de 2023, de <https://www.gob.pe/36495-consultar-informacion-de-los-censos-realizados-por-el-inei-censos-nacionales-de-poblacion-y-vivienda>

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (s.f.-b). *Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas 2020*. Recuperado el 17 de octubre de 2023, de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1744/1ibro.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (s.f.-c). *Según ingreso per cápita del hogar. Provincia de Lima*. Recuperado el 17 de octubre de 2023, de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1403/cap01_01.pdf

Ipsos. (2022, 7 de febrero). *Ipsos Talk: Un vistazo al futuro, la población en el planeta y el Perú*. <https://www.ipsos.com/es-pe/ipsos-talk-un-vistazo-al-futuro-la-poblacion-en-el-planeta-y-el-peru>

- Jiménez, F. (2017). *Veinticinco años de modernización neocolonial. Crítica de las políticas neoliberales en el Perú*. Instituto de Estudios Peruanos (IEP).
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros (Obra original publicada en 1974).
- Leriché Guzmán, C. E., & Caloca Osorio, O. R. (2005). Racionalidad del *homo economicus* versus creencia racional: una visión a través de la teoría de juegos. *Análisis Económico*, XX(43), 101-124. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=41304305>
- Ley N.º 26505. (1995). *Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas*. Presidencia de la República. <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/2237419-26505>
- Lucas, P. (2015). *El concurso del tiempo. Las viviendas progresivas del PREVI Lima*. [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. https://oa.upm.es/40345/1/PATRICIA_LUCAS_ALONSO.pdf
- Ludeña, W. (2004). *Lima. Historia y urbanismo en cifras. 1821-1970* (Tomo I). Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento; Universidad Nacional de Ingeniería.
- Machado, R. (2014). La economía en el Perú: magnitud y determinantes (1980-2011). *Apuntes. Revista de Ciencias Sociales*, XLI (74), 197-233. <http://hdl.handle.net/11354/948>
- Martín López, L. (2016). *La casa crecedera. El crecimiento programado de la vivienda con innovación europea y economía de medios latinoamericana*. [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. <https://oa.upm.es/40064/>
- Martínez García, J. S. (2004). Distintas aproximaciones a la elección racional. *Revista Internacional de Sociología (RIS)*, 62(37), 139-173. <https://doi.org/10.3989/ris.2004.i37.239>

- Maslow, A. H. (2017). *A Theory of Human Motivation*. Dancing Unicorn Books. (Obra original publicada en 1943).
- Matos Mar, J. (1977). *Las barriadas de Lima 1957*. Instituto de Estudios Peruanos (IEP).
- Matos Mar, J. (2012). *Perú. Estado desbordado y sociedad nacional emergente*. Editorial Universitaria, Universidad Ricardo Palma.
- Mendoza, W., Leyva, J., & Flor, J. L. (2011). La distribución del ingreso en el Perú: 1980-2010. En J. León, & J. Iguñiz (Eds.), *Desigualdad distributiva en el Perú: dimensiones* (pp. 57-111). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2006). *Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)*. Decreto Supremo N.º 011-2006-VIVIENDA.
- Murdock, G. P. (1949). *Social Structure*. The Macmillan Company.
- Naranjo-Acosta, W. G. (2016). El *homo economicus* posmoderno. *Revista Mundo Económico y Empresarial*, 97-109.
- Neisser, U. (2014). *Cognitive psychology* (Classic ed.). Psychology Press.
- Ñiquen Castro-Pozo, J. A. (2018). *Entre la necesidad y la acumulación. Una aproximación al rol del suelo y la vivienda en los procesos de reproducción y movilidad social de los sectores populares. El caso de las familias fundadoras de Huaycán, Lima* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/12400>
- Osorio, S. (2005). *La formación del espacio urbano y la constitución de una clase media emergente. El caso del distrito de Los Olivos en el Cono Norte de Lima*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/96>

- Otero Bonicelli, C. (2001). *Perú: gestión del Estado en el período 1990-2000*. Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES), CEPAL (Serie 14).
- Palacios Aguilar, J., Báez Barriga, M., & Weis Coello, C. (2012). Análisis del crecimiento y desarrollo de la vivienda multifamiliar en los últimos dos años (2010-2012) en el distrito de Miraflores. *Ciudad & Arquitectura*, 5(1).
<https://revistas.uni.edu.pe/index.php/ica/article/view/1806>
- Rapoport, A. (1972). *Vivienda y cultura*. Gustavo Gili.
- Rapoport, A. (1990). *The Meaning of the Built Environment. A Nonverbal Communication Approach*. Sage Publications.
- Reátegui, A. (2015). *Determinantes de la satisfacción con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del Estado* [Tesis de maestría, Universidad Ramón Llull].
<https://www.tesisenred.net/handle/10803/348566>
- Riofrío, G. (2007). *La política de vivienda en el Perú responde a la oferta y no a la demanda*. Pontificia Universidad Católica del Perú: Palestra, Portal de Asuntos Públicos.
<http://repositorio.pucp.edu.pe/index//handle/123456789/11941>
- Sánchez, A., Guerrero, R., Calderón, J., & Olivera, L. (1986). *Tugurización en Lima Metropolitana*. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).
- Sassen, S. (1994). *The Informal Economy: Between New Developments and Old Regulations*.
- Singh, A. (2020, 26 de mayo). *John Stuart Mill's On the Definition of Political Economy and Method of Investigation Proper to It*. Social Science Encyclopedia [Versión electrónica]. <https://www.socialscience.international/mill-definition>
- Smolka, M., & Mullahy, L. (Eds.). (2010). *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.

- Tello Divicino, A. M. (2010). *Ampliaciones de la vivienda multifamiliar de interés social. Caso de estudio: Conjunto Habitacional Culhuacán, México DF*. [Tesis de maestría, Universidad Autónoma de México].
https://ru.dgb.unam.mx/bitstream/20.500.14330/TES01000658636/3/0658636_A1.pdf
- The Yale Law Journal*, 103(8), 2289-2304. <http://dx.doi.org/10.2307/797048>
- Turner, J. (2018). *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar. Escritos sobre vivienda, urbanismo, autogestión y holismo*. Pepitas de Calabaza.
- Velarde, J., & Rodríguez, M. (2001). *Efectos de la crisis financiera internacional en la economía peruana 1997-1998: lecciones e implicancias de política económica* (Documento de trabajo N.º 36). Consorcio de investigación económica y social; Universidad del Pacífico.
- Wheeler, M. (2011). Martín Heidegger. En *Stanford Encyclopedia of Philosophy* [Versión electrónica]. Stanford University. <https://plato.stanford.edu/entries/heidegger/>
- Zolezzi, M., Tokeshi, J., & Noriega, C. (2005). *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular*. Programa Urbano; Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo (DESCO).

Índice de Figuras

Figura 1 <i>Diagrama de familia extendida</i>	15
Figura 2 <i>Diagrama de vivienda ampliada</i>	16
Figura 3 <i>Contexto Económico</i>	53
Figura 4 <i>Formación de Lima Norte</i>	64
Figura 5 <i>Mapa del distrito de San Martín de Porres y del distrito de Los Olivos</i>	70
Figura 6 <i>Fotos del crecimiento de Lima Norte. Urbanización Perú, urbanización Covida y urbanización Palmeras</i>	73
Figura 7 <i>Fotos del crecimiento de Lima Norte. Urbanización Sol de Oro, urbanización PREVI y vista actual</i>	74
Figura 8 <i>Evolución de los ingresos de los trabajadores asalariados y no asalariados, 1980-2009</i>	86
Figura 9 <i>Evolución de los ingresos, 2000-2010</i>	86
Figura 10 <i>Evolución de las medidas de ingreso y consumo per cápita, 1985-2010</i>	88
Figura 11 <i>Evolución de la desigualdad en el consumo (coef. de Gini para el consumo), 1985-2010</i>	89
Figura 12 <i>Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito Los Olivos, año 2013</i>	90
Figura 13 <i>Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito Los Olivos, año 2017</i>	90
Figura 14 <i>Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito San Martín de Porres, año 2013</i>	91
Figura 15 <i>Distribución porcentual de la población, hogares y manzanas según estrato socioeconómico, distrito San Martín de Porres, año 2017</i>	92

Figura 16 <i>Ubicación de las urbanizaciones populares, muestra. Distritos de San Martín de Porres y Los Olivos.</i>	106
--	-----

Índice de Tablas

Tabla 1 <i>PEA intercensal, distritos San Martín de Porres y Los Olivos</i>	83
Tabla 2 <i>Tipos y Composición Familiar, Jefa de Hogar y Estado Civil</i>	85
Tabla 3 <i>Comparativo intercensal por cantidad de viviendas y distritos</i>	97
Tabla 4 <i>Comparativo intercensal por población y densidad poblacional en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres</i>	97

Índice

Anexo Tablas.....	2
A.- Prácticas	2
B.- Decisiones.....	4
A.- Variación y Producción del Espacio en el Tiempo.....	6
B.- Variación de Necesidades y Producción del Espacio en el Tiempo	13
OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda	17
Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda	17
Análisis de Beneficios del Costo de la Construcción.	21
Elección Racional. Análisis de Preferencias	24
Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar	26
Anexo Figuras	30
A.- Variación y Producción del Espacio en el Tiempo.....	30
Anexo Fichas	33

Anexo Tablas

A.- Prácticas

Tabla 1

Actividades en las que participó

Respuestas	Frecuencia
Polladas	10
Fiestas	6
Campeonatos	4
Patronal	4
Procesión	0
Año Nuevo	4
Organización de eventos	5
Movilizaciones	1
Otros	1
No participé	22

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 2

Como procedió con las actividades

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Con eficiencia	1	2,5
Consejos	1	2,5
Según los comentarios del grupo	2	5,0
Experiencias de amigos/familia	14	35,0
Era lo que la gente quería hacer	2	5,0
No contesta	20	50,0
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 3*En estas actividades siguió*

	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Normas	4	10,0
	Novedoso	8	20,0
	No contesta	28	70,0
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 4***Gestión o trámite realizó en instituciones del Estado*

Respuestas	Frecuencia
Funcionamiento de un negocio	11
Compra/venta de un bien	10
Registro de terreno SUNARP	9
Formación/creación de empresa	10
Otro	1
No realice	19

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.**Tabla 5***Como procedió en los trámites*

Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Consejos	1	2,5
Experiencias de amigos/familia	9	22,5
Lo que indica la institución	12	30,0
Vecinos en situación similar	1	2,5
No contesta	17	42,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 6***En estos trámites siguió*

	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Normas	17	42,5
	No contesta	23	57,5
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

B.- Decisiones

Tabla 7

Resultados de encuestas. Trámites y gestiones realizadas

Que trámites y gestiones en relación a la construcción realizó, ceñidas a la ley	
Respuestas	Frecuencia
Gestionar y tramitar licencia de edificación para la ampliación	5
Averiguar los trámites a realizar para la licencia de edificación	6
Averiguar los requisitos para la licencia de edificación	6
Solicitar certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios	3
Consultar en la Municipalidad, cómo realizar la ampliación de mi vivienda	7
Consultar en la Municipalidad, cómo realizar la construcción	3
Consultar en la Municipalidad cantidad de pisos a construir	1
Preguntar en Bancos los requisitos de un préstamo para construcción de vivienda	4
Averiguar con empresas constructoras: tiempos, costos, materiales, planos, profesionales	1
Solicitar préstamo al Banco	8
Contratar con una empresa constructora	0
No contesta	22

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 8

Resultados de encuestas. Decisiones en planificación

Decisiones en planificación de gestión/trámites de la construcción	
Respuestas	Frecuencia
Organizar y avanzar con la construcción	9
Empezar a contratar y construir	4
Realizar ejecución eficiente y rápida de la construcción	11
Pensar en qué costos y qué tiempo llevaría estas gestiones para tener mi vivienda lista	10
Buscar alternativas más eficaces a estas gestiones	3
Otras	3

No contesta	18
-------------	----

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 9

Resultado de encuestas. Actividades realizadas

Qué actividades en relación a la construcción realizó, no ceñidas a la ley			
Respuestas	Sí	No	NS
Construir sin licencia de edificación para la totalidad de la vivienda o área a ampliar	29	10	1
Ocupar vía pública durante la construcción, con andamios/ materiales/ herramientas/ albañiles	20	20	0
Contratar albañiles/contratistas/maestro de obra, sin declaración de pagos (facturas, boletas, RH)	34	5	1
Comprar agregados directamente de camiones y sin boletas	8	31	1
Contratar retiro de desmonte sin boletas	31	7	2
Contratar albañiles que no cumplen las normas de seguridad en la construcción y trabajo	21	8	11
No contar con un arquitecto o ingeniero que administre o supervise la construcción (procesos, mezcla, material, técnica, etc.)	25	13	2
No realizar pruebas de calidad en la construcción (resistencia de materiales, etc.)	22	16	2
No contar con certificaciones de calidad (pozo a tierra, electricidad, sanitarias, etc.)	19	15	5
Construir con más pisos de los permitidos en el área urbana donde realiza su construcción	1	34	5
Construir/techar más área (m ²) de lo permitido en el área urbana donde realiza su construcción	2	28	10
No haber solicitado factibilidad de servicios (agua/desagüe/electricidad/etc.)	6	27	7
Realizar cambios de la distribución y disposición de espacios de la vivienda (en plena construcción) sin supervisión y asesoramiento de arquitectos o ingenieros	9	31	0
Construir con menos área libre de lo permitido	5	28	7
Construir espacios sin ventilación e iluminación requerida	1	38	1
Dejar los materiales y agregados en vía pública	14	26	0
Construir por varios períodos prolongados y/o cortos, de forma intermitente, las distintas partes y etapas de la construcción (estructura, acabados, carpintería). Período mayor a 8 años (1, 2, 3, 4 pisos)	19	21	0
Reducir el área de pozos de luz (tragaluz) sin asesoramiento de especialistas	4	36	0

Coordinar o conversar con sus vecinos por la realización de obras de ampliación de su vivienda y ruidos ocasionados por las diversas actividades de la construcción. Que pudieran resultarles incómodas	12	26	2
--	----	----	---

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 10

Resultado de encuestas. Decisiones en planificación de actividades

Decisiones en planificación de actividades de la construcción	
Respuestas	Frecuencia
Organizar y avanzar con la construcción	19
Ordenarlas, contratar y construir	9
Realizar ejecución EFICAZ y rápida de la construcción	16
Construir bien y rápido como se acostumbra por acá	13
Otras	3
No contesta	1

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

A.- Variación y Producción del Espacio en el Tiempo.

Tabla 11

Resultado de encuestas. Sexo de JNFN

Sexo		
	Frecuencia	Porcentaje
Hombre	19	47,5
Mujer	21	52,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 12

Resultado de encuestas. Edad de JNFN

Edad (años)	
Válido	40
Perdidos	0

Media	45,50
Mediana	47,50
Moda	32
Mínimo	31
Máximo	68

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 13

Resultado de encuestas. Educación de JNFN

¿Educación?		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Superior	28	70,0
Primaria	3	7,5
Secundaria	9	22,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 14

Resultado de encuestas. Desempeño laboral de JNFN

¿Desempeño laboral?		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Empleado	19	47,5
Negocio (comercio)	11	27,5
Empresa (per.jur.)	4	10,0
Invertir	1	2,5
Total	35	87,5
No contesta	5	12,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 15

Resultado de encuestas. Estado civil de JNFN

¿Usted es casado(a)/convive?		
	Frecuencia	Porcentaje
Sí	29	72,5
No	11	27,5

Total	40	100,0
--------------	----	-------

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 16

Resultado de encuestas. Estado civil con hijos de JNFN

Soltero(a) con hijos		
	Frecuencia	Porcentaje
Sí	10	25,0
No	18	45,0
Total	28	70,0
No contesta	12	30,0
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 17

Resultado de encuestas. Cantidad de hijos de JNFN

¿Cuántos hijos tiene?	
Válido	38
Perdidos	2
Media	1,66
Mediana	1,50
Moda	1
Mínimo	0
Máximo	5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 18

Resultado de encuestas. Número de miembros en vivienda

¿Número de miembros en vivienda?	
Válido	40
Perdidos	0
Media	3,88
Mediana	4,00

Moda	3
Mínimo	1
Máximo	7

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 19

Resultado de encuestas. Número de pisos de vivienda multifamiliar

Número de pisos		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	1	2,5
2	8	20,0
3	14	35,0
4	15	37,5
5	1	2,5
6	1	2,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 20*Resultado de encuestas. Número de pisos de vivienda multifamiliar*

Número de departamentos		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	3	7,5
2	5	12,5
3	13	32,5
4	6	15,0
5	4	10,0
6	3	7,5
7	4	10,0
8	1	2,5
Total	39	97,5
No contesta	1	2,5

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 21***Resultado de encuestas. Número de escaleras de vivienda multifamiliar*

Escaleras		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	25	62,5
2	15	37,5
Total	40	100%

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 22

Resultado de encuestas. Tipo de ocupación de vivienda unifamiliar

¿Qué tipo de ocupación fue?		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Urbanización	14	35,0
Asociación	17	42,5
Cooperativa	9	22,5
Total	40	100%

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 23

Resultado de encuestas. Ubicación de escalera en vivienda multifamiliar

Ubicación escalera	
Respuestas	Frecuencia
Frontal	36
Medio	10
Atrás	7

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 24

Resultado de encuestas. Tiene terraza/parrilla en azotea de vivienda multifamiliar

Terraza/parrilla		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	8	20,0
2	1	2,5
Total	9	22,5
No contesta	31	77,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 25

Resultado de encuestas. Cantidad de tragaluzes en vivienda multifamiliar

Tragaluz		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	15	37,5
2	13	32,5
3	10	25,0
4	2	5,0
Total	40	100%

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 26

Resultado de encuestas. Cantidad de estacionamientos en vivienda multifamiliar

Estacionamiento		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	11	27,5
2	1	2,5
8	1	2,5
Total	13	32,5
No contesta	27	67,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 27

Resultado de encuestas. Cantidad de tendales en vivienda multifamiliar

Tendal		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	19	47,5
2	11	27,5
3	3	7,5
4	2	5,0
6	3	7,5
8	1	2,5
Total	39	97,5
No contesta	1	2,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 28*Resultado de encuestas. Cantidad de azotea en vivienda multifamiliar*

Azotea		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
1	36	90,0
No contesta	4	10,0
Total	40	100%

Nota. Elaboración Propia.**B.- Variación de Necesidades y Producción del Espacio en el Tiempo****Tabla 29***Resultado de encuestas. Área de terreno de vivienda multifamiliar*

Área	
	Área
Válido	33
Perdidos	7
Media	115,64
Mediana	120,00
Moda	120
Mínimo	40
Máximo	166

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.**Tabla 30***Resultado de encuestas. Piso que vive en vivienda multifamiliar*

¿En qué piso vive?		
	Frecuencia	Porcentaje
1er piso	11	27,5
2do piso	14	35,0
3er piso	8	20,0
4to piso	6	15,0
5to piso	1	2,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 31

Resultado de encuestas. Cantidad de salas en vivienda

Salas		
	Frecuencia	Porcentaje
1	39	97,5
No contesta	1	2,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 32

Resultado de encuestas. Cantidad de comedores en vivienda

Comedor			
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	1	37	92,5
No contesta		3	7,5
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 33

Resultado de encuestas. Cantidad de cocinas en vivienda

Cocina			
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	1	39	97,5
No contesta		1	2,5
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 34*Resultado de encuestas. Cantidad de dormitorios en vivienda*

Dormitorios		
	Frecuencia	Porcentaje
1	5	12,5
2	15	37,5
3	17	42,5
4	1	2,5
5	1	2,5
Total	39	97,5
No contesta	1	2,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 35***Resultado de encuestas. Cantidad de baños en vivienda*

Baños		
	Frecuencia	Porcentaje
1	24	60,0
2	14	35,0
3	1	2,5
Total	39	97,5
No contesta	1	2,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 36*Resultado de encuestas. Cantidad de lavanderías en vivienda*

Lavanderías		
	Frecuencia	Porcentaje
1	30	75,0
2	1	2,5
Total	31	77,5
No contesta	9	22,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 37***Resultado de encuestas. Cantidad de depósitos en vivienda*

Depósitos			
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	1	9	22,5
No contesta		31	77,5
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

OE2. El Análisis Costo-Beneficio para el Bienestar en la Vivienda

Análisis de Bienestar de la Ampliación de la Vivienda

Tabla 38

¿Cuál fue el promedio de ingresos mensuales de la familia, en la época que construyó?

Promedio ingresos mensuales, durante construcción		
N	Válido	37
	Perdidos	3
Media		2757,84
Mediana		2500,00
Moda		2000
Mínimo		600
Máximo		8000

Nota. Elaboración Propia..

Tabla 39

¿Cuánto era el gasto familiar mensual, en promedio, en la época que construyó?

Gasto mensual, durante construcción		
N	Válido	38
	Perdidos	2
Media		1624,21
Mediana		1450,00
Moda		2000 ^a
Mínimo		100
Máximo		6000

a. Existen múltiples modos. Muestra valor pequeño.

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 40

¿Su capacidad adquisitiva al inicio de la construcción, fue...?

Capacidad adquisitiva durante construcción		
	Frecuencia	Porcentaje
Buena	20	50,0

Regular	15	37,5
Mala	5	12,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 41

¿Cómo financió la construcción de su vivienda?

Cómo financió la construcción de su vivienda			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Apoyo familiar	9	22,5
	Gasto personal	15	37,5
	Crédito formal	14	35,0
	Préstamo informal	2	5,0
	Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 42

¿Aproximadamente cuánto gastó en la construcción de su vivienda?

Gastó en construcción, soles		
N	Válido	
		35
	Perdidos	5
	Media	66328,57
	Mediana	25000,00
	Moda	10000 ^a
	Mínimo	2000
	Máximo	1000000

a. Existen múltiples modos. Se muestra el valor más pequeño.

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 43

¿En qué etapa de la construcción gastó más?

En qué etapa gastó más		
	Respuestas	Frecuencia
Válido	Excavación	1
	Acabados	22
	Cimentación	3
	Carpintería	0
	Muros	1
	Pintado	0
	Columnas	2
	Instalaciones	2
	Techado	11
	Otros	0
	Tarrajeo	0

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 44

¿Aproximadamente cuánto gastó en esa etapa?

Gastó en esa etapa, soles		
N	Válido	35
	Perdidos	5
	Media	17535,29
	Mediana	15000,00
	Moda	5000 ^a
	Mínimo	35
	Máximo	60000

a. Existen múltiples modos. Se muestra el valor más pequeño.

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 45

Señale qué beneficios le trajo el tipo de planificación que optó

Beneficios con la planificación que optó		
	Respuestas	Recuento
Válido	Buena ventilación	22
	Ambientes necesarios	17
	Buenas medidas	23
	Buena distribución	21
	Ambientes adecuados	7
	Otros	3

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 46

¿Actualmente está satisfecho con los beneficios obtenidos con la planificación que optó?

Satisfecho con beneficios de planificación que optó			
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí, totalmente	27	67,5
	Parcialmente	9	22,5
	No, del todo	4	10,0
	Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 47

¿Cree usted que hubiera sido diferente si hubiera decidido por el otro tipo de planificación?

CRUCE		Tiempo adicional de la construcción con licencia			
		Sí	No	Igual	No sabe
Diferente con otra planificación	Sí	21	1	1	3
	No	2	1	0	1
	No sabe	1	0	0	1

Nota. Elaboración Propia.

Análisis de Beneficios del Costo de la Construcción.

Tabla 48

¿Quién compró los materiales de construcción?

¿Quién compró los materiales de construcción?		
Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Maestro Obra	3	7,5
Yo	13	32,5
Otro	24	60,0
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 49

¿Pidió boleta por compra de materiales?

¿Pidió boleta por compra de materiales?		
Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	37	92,5
No	3	7,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 50

¿Pidió boleta por mano de obra?

¿Pidió boleta por mano de obra?		
Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	5	12,5
No	35	87,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 51

¿Según esta elección preferencial, económicamente, usted ahorra?

¿Según su elección, ahorro?		
Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
Sí	22	55,0
No	14	35,0
No sabe	4	10,0
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 52

¿En qué etapa de la ejecución de la construcción cree que ahorra, económicamente más?

¿Etapa de la construcción que ahorra?		
	Respuesta	Frecuencia
Válido	Excavación	1
	Acabados	3
	Cimentación	2
	Carpintería	0
	Muros	7
	Pintado	2
	Columnas	3
	Instalaciones	2
	Techado	12
	Otros	6
Tarrajeo	2	
No contesta		8

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 53

¿En qué labor de la gestión de la construcción cree que ahorro, económicamente más?

¿Labor de la construcción que ahorro?			
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Compra de materiales	9	22,5
	Compra de agregados	1	2,5
	Licencia de edificación	3	7,5
	Maestro/Albañiles	14	35,0
	Todas	1	2,5
	Trámites	4	10,0
	Total	32	80,0
	No contesta	8	20,0
Total	40	100,0	

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 54

Mencione qué costos de la construcción le fueron más accesibles, de acuerdo a sus ingresos familiares

¿Etapa de la construcción ahorro?		
		Frecuencia
Válido	Contratación de albañiles	15
	Compra de agregados	8
	Compra de materiales	13
	Demolición	0
	Retiro de desmonte	15
	Otro	2
No contesta		1

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Elección Racional. Análisis de Preferencias**Tabla 55***¿Prefirió empezar a construir con algún constructor en especial?*

Preferencia construir con algún constructor			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	34	85,0
	No	5	12,5
	Total	39	97,5
No contesta			2,5
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 56***¿Con quién prefirió empezar a construir?*

Prefirió construir			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Maestro de Obra	20	50,0
	Arquitecto/Ingeniero	7	17,5
	Contratista	1	2,5
	Albañiles especialistas	8	20,0
	Total	36	90,0
No contesta			4
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.**Tabla 57***¿O buscó opciones al empezar a construir?*

Buscó opciones para construir			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	6	15,0
	No	17	42,5
	Total	23	57,5
No contesta			17
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 58

¿En qué etapas, buscó otras opciones para construir?

Etapas que buscó opciones para construir		
	Respuestas	Frecuencia
Válido	Instalaciones electricidad/data	14
	Acabados accesorios/aparatos	5
	Acabados puertas/ventanas	14
	Acabados pisos/muros	5
	Casco losa/estructura/muros	0
	Tarrajeo muros/techos/pisos	3
	Instalaciones agua/desagüe	5
	Todas las anteriores	1
	No contesta	19

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 59

¿Qué opciones consideró?

Opciones que consideró		
	Respuestas	Frecuencia
	Maestro de Obra	15
	Contratista	0
	Empresa	0
	Arquitecto/Ingeniero	1
	Albañiles especialistas	9
	Otros	4
	No contesta	18

Nota. (Respuestas Acumulativas). Elaboración Propia.

Tabla 60

¿Cuáles fueron las razones de su preferencia?

Etapas que buscó opciones para construir			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Tiempo	3	7,5
	Experiencias anteriores	17	42,5
	Eficiencia	4	7,5

Dinero	3	5,0
Consejos de amigos	6	15,0
Otro	4	10,0
No contesta	5	12,5
Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Homo Economicus. Análisis de Mínimo Esfuerzo para Beneficio Familiar

Tabla 61

¿Realizó trámite de licencia de edificación?

Realizó trámite de licencia de edificación			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	7	17,5
	No	33	82,5
	Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 62

¿Por qué NO realizó trámite de licencia de edificación?

Por qué no realizó trámite de licencia de edificación		
	Respuestas	Frecuencia
Válido	Tiempo	8
	Costo	3
	Tiempo y costo	6
	Burocracia	6
	Mucho esfuerzo	0
	Mucha documentación	0
	Se demora mucho	1
	Otro	11
	Total	35

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 63

¿Usted cree que la construcción de su vivienda le hubiera demorado más tiempo adicional, con licencia?

Construcción hubiera demorado más con licencia			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	24	60,0
	No	2	5,0
	Igual	1	2,5
	No sabe	5	12,5
	Total	32	80,0
	No contesta	8	20,0
	Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 64

¿Si se hubiera demorado más la construcción, con Licencia, cuánto tiempo adicional hubiera sido?

Construcción con licencia, cuánto tiempo hubiera demorado		
N	Válido	24
	Perdidos	16
	Media	4,30
	Mediana	3,50
	Moda	6
	Mínimo	0
	Máximo	9

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 65

¿Usted cree que la construcción de su vivienda le hubiera costado más si hubiera sacado licencia de construcción?

Su construcción le hubiera costado más con licencia		
Respuestas	Frecuencia	Porcentaje

Válido	Sí	24	60,0
	No	4	10,0
	Igual	1	2,5
	No sabe	3	7,5
	Total	32	80,0
No contesta		8	20,0
Total		40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 66

¿Si le hubiera costado más la construcción, con Licencia, qué porcentaje adicional hubiera sido?

Porcentaje adicional del costo de la construcción con licencia	
Respuestas	Porcentaje
No contesta	40
No sabe	10
100%	10
20%	7,5
40%	2,5
50%	2,5

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 67

¿Usted cree que ahorró económicamente construyendo su vivienda, según lo realizado?

Ahorró al construir su vivienda según lo realizado			
	Respuestas	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	23	57,5
	No	14	35,0
	No sabe	3	7,5
	Total	40	100,0

Nota. Elaboración Propia.

Tabla 68

¿Cuánto cree que ahorró económicamente por construir sin licencia de edificación?

Cuánto ahorró al construir sin licencia	
Respuestas	Porcentaje
No contesta	47.5
No sabe	10
10 mil soles	7.5
2 mil soles	5
1 mil soles	5

Nota. Elaboración Propia.

Anexo Figuras

A.- Variación y Producción del Espacio en el Tiempo

Figura 1

Fotografías del exterior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 2

Fotografías del exterior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 3

Fotografías del exterior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 4

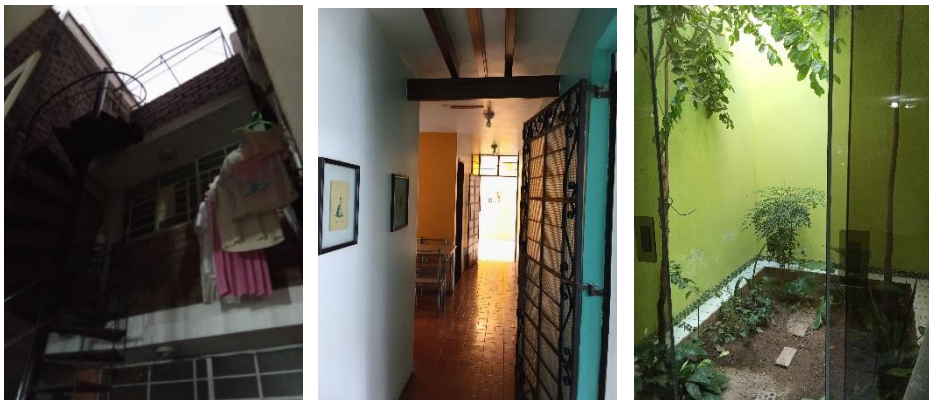
Fotografías del interior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 5

Fotografías del interior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 6

Fotografías del interior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Figura 7

Fotografías del interior de una vivienda en las urbanizaciones populares



Nota. Fotografía del autor, 2024.

Anexo Fichas



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:

PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LA VIVIENDA

		<p>Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UPIS) en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, periodo 1990-2019.</p>																																																																																																													
<p>ENCUESTA TIPO 1 NRO: 0...</p>																																																																																																															
<p>Jefe nuevo de familia nuclear JNFN. (Hijo 1) Dirección encuestada:</p>																																																																																																															
<p>I.- Urbanización - Ocupación (En un inicio)</p>																																																																																																															
<p>1.-¿Que tipo de ocupación fue?:</p> <table border="1"> <tr> <td>1.1</td><td>Urbanización</td> <td>1.3</td><td>Cooperativa</td> <td>1.5</td><td>Otro.....</td> </tr> <tr> <td>1.2</td><td>Asociación</td> <td>1.4</td><td>Asentamiento Humano</td> <td></td><td></td> </tr> </table>		1.1	Urbanización	1.3	Cooperativa	1.5	Otro.....	1.2	Asociación	1.4	Asentamiento Humano			<p>2.-¿Con que contaba la zona cuándo empezó a vivir en su vivienda inicial?</p> <table border="1"> <tr> <td>2.1</td><td>2.2</td><td>2.3</td><td>2.4</td><td>2.5</td><td>2.6</td><td>2.7</td><td>2.8</td><td>2.9</td><td>2.10</td><td>2.11</td> </tr> <tr> <td>pistas</td><td>veredas</td><td>alumbrado púb</td><td>teléfono</td><td>cable tv</td><td>internet</td><td>gas</td><td>agua</td><td>desague</td><td>parques</td><td>losa deportiva</td> </tr> </table>		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	pistas	veredas	alumbrado púb	teléfono	cable tv	internet	gas	agua	desague	parques	losa deportiva																																																																										
1.1	Urbanización	1.3	Cooperativa	1.5	Otro.....																																																																																																										
1.2	Asociación	1.4	Asentamiento Humano																																																																																																												
2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11																																																																																																					
pistas	veredas	alumbrado púb	teléfono	cable tv	internet	gas	agua	desague	parques	losa deportiva																																																																																																					
<p>3.-¿En que año se ocupó inicialmente el lote.....</p>																																																																																																															
<p>4.-¿En que año inicio la construcción de su vivienda.....</p>																																																																																																															
<p>5.-¿En qué año empezó a vivir en su vivienda nueva?.....</p>																																																																																																															
<p>II.- La Familia (actualmente)</p>																																																																																																															
<p>6.-¿En qué año nació?.....</p>		<p>7.-¿Dónde nació? 7.1 Capital 7.2 Provincia</p>																																																																																																													
<p>8.-¿Educación? 8.1 Superior 8.2 Primaria</p>																																																																																																															
<p>9.-¿Desempeño laboral? 9.1 Empleo 9.2 Negocio 9.3 Empresa 9.4 Invertir</p>		<p>8.3 Maestría 8.4 Doctorado 8.5 Secundaria</p>																																																																																																													
<p>10.-¿En qué piso vive?.....</p>		<p>11.-¿Usted es casado(a)/convive? 11.1 si 11.2 no</p>																																																																																																													
<p>12.- H M 12.1 12.2</p>		<p>13.-Edad 14.- soltero(a) con hijos si 14.1 no 14.2</p>																																																																																																													
<p>15.-¿Cuántos hijos tiene?.....</p>																																																																																																															
<p>16.-¿Nro de miembros que habitan su vivienda? 1 2 3 4 5 6 7</p>		<p>Edades:.....</p>																																																																																																													
<p>III.- La Vivienda Multifamiliar (actualmente)</p>																																																																																																															
<p>17.-¿Su vivienda multifamiliar es resultado de haber ampliado la vivienda original de sus padres? si 17.1 no 17.2</p>																																																																																																															
<p>18.-Características del multifamiliar</p> <table border="1"> <tr> <td>Para Observar</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td> </tr> <tr> <td>Nro.Pisos</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Nro Departamentos</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Retiro frontal ml</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		Para Observar	1	2	3	4	5	6	7	8	Nro.Pisos									Nro Departamentos									Retiro frontal ml									<p>Preguntar 1 2 3 4 5 6 7 8</p> <table border="1"> <tr> <td>Cant Terraza/Parrilla</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Cant.Tragaluz</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Cant.Estacionamien.</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Cant.Tendal</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Azotea</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Tanque/Cisterna</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Nro.Escaleras</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Ubicación Escalera:</td> <td>frontal</td><td>1</td><td>medio</td><td>2</td><td>atrás</td><td>3</td><td></td><td></td> </tr> </table>		Cant Terraza/Parrilla									Cant.Tragaluz									Cant.Estacionamien.									Cant.Tendal									Azotea									Tanque/Cisterna									Nro.Escaleras									Ubicación Escalera:	frontal	1	medio	2	atrás	3		
Para Observar	1	2	3	4	5	6	7	8																																																																																																							
Nro.Pisos																																																																																																															
Nro Departamentos																																																																																																															
Retiro frontal ml																																																																																																															
Cant Terraza/Parrilla																																																																																																															
Cant.Tragaluz																																																																																																															
Cant.Estacionamien.																																																																																																															
Cant.Tendal																																																																																																															
Azotea																																																																																																															
Tanque/Cisterna																																																																																																															
Nro.Escaleras																																																																																																															
Ubicación Escalera:	frontal	1	medio	2	atrás	3																																																																																																									
<p>19.-OBSERVACIÓN NO PARTICIPANTE (ONP) Dibujar (croquis) y/o describir (encuestador) la VIVIENDA donde vive la familia. (equipos, muebles, sofás, cuadros, utensillos, pintura, piso, cortinas)(Fotos):.....</p>																																																																																																															
<p>Croquis:</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; width: 300px; height: 150px;"> <p style="text-align: center;">lindero vivienda</p> <p style="text-align: center;">frente vivie</p> <p style="text-align: center;">fondo vivie</p> <p style="text-align: center;">lindero vivienda</p> </div>		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Observar/preguntar</td> <td rowspan="2">largo</td> <td rowspan="2">ancho</td> <td rowspan="2">m²</td> <td colspan="7">Piso.....Nro.....Area.....</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> </tr> <tr> <td>Número habitaciones</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Número baños</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Número dormitorios</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Número Lavandería</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Número Depositos</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Salas</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Cocina</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Comedor</td> <td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		Observar/preguntar	largo	ancho	m ²	Piso.....Nro.....Area.....							1	2	3	4	5	6	7	Número habitaciones											Número baños											Número dormitorios											Número Lavandería											Número Depositos											Salas											Cocina											Comedor												
Observar/preguntar	largo	ancho	m ²					Piso.....Nro.....Area.....																																																																																																							
				1	2	3	4	5	6	7																																																																																																					
Número habitaciones																																																																																																															
Número baños																																																																																																															
Número dormitorios																																																																																																															
Número Lavandería																																																																																																															
Número Depositos																																																																																																															
Salas																																																																																																															
Cocina																																																																																																															
Comedor																																																																																																															
<p>(ONP) Características de distribución de la vivienda JNFN</p>																																																																																																															
<p>IV.- Construcción (el proceso)</p>																																																																																																															
<p>20.-¿Quién planificó la ampliación de su vivienda? 20.1 padres 20.2 padre e hijos 20.3 hijos</p>																																																																																																															
<p>21.-¿Qué tipo de planificación realizó, con planos o sin planos? 21.1 Con planos 21.2 Sin Planos</p>		<p>22.-¿Quién hizo los planos de su vivienda? 22.1 Ingeniero 22.2 Arquitecto 22.3 Otro</p>																																																																																																													
<p>23.-Señale qué beneficios le trajo el tipo de planificación que optó. Con/Sin(Acumulativo):</p>		<p>23.5 Ambientes adecuados</p>																																																																																																													

23.1	buena ventilación	23.2	Ambientes necesarios	23.3	buenas medidas	23.4	Buena distribución	23.6	Otros			
24.-¿Actualmente está satisfecho con los beneficios obtenidos con la planificación que optó?												
24.1	Si, Totalmente	24.2	Parcialmente	24.3	No, del todo							
25.-¿Cree usted que hubiera sido diferente si hubiera decidido por el otro tipo de planificación?												
					25.1	si	25.2	no	25.3	no sabe		
26.-¿Quién compró los materiales de construcción?												
			Maestro Obra	26.1	yo	26.2	Arq/Ing	26.3	otro	26.4		
27.-¿Pidió boleta por compra de materiales?												
			27.1	si	27.2	no			28.1	si	28.2	no
28.-¿Pidió boleta por mano de obra?												
29.-¿Según esta elección preferencial, económicamente, usted ahorro?												
					29.1	si	29.2	no	29.3	no sabe		
30.-¿En qué etapa de la ejecución de la construcción cree que ahorro, económicamente más?:												
30.1	excavación	30.3	cimentación	30.5	muros	30.7	columnas	30.9	techado	30.12	tarrajeo	
30.2	acabados	30.4	carpintería	30.6	pintado	30.8	instalaciones	30.1	Otros			
31.-¿En qué labor de la gestión de la construcción cree que ahorro, económicamente más?:												
31.1	Compra de materiales	31.3	Licencia de edificación	31.5	Maestro/Albañiles	31.7	Trámites					
31.2	Compra de agregados	31.4	Supervisión municipal	31.6	Todas	31.8	ninguna					
32.-¿Los gastos de la construcción superaron sus expectativas económicas?												
					32.1	si	32.2	no	32.3	no sabe		

V.- Sociedad y Cultura

Ceñido a la ley ↓

33.-¿Ha realizado tal vez alguna GESTIÓN, TRÁMITES , etc, de tipo personal o familiar con instituciones del estado? referido a (marcar):			33.3	Registro de terreno SUNARP				
			33.4	Formación/creación de empresa				
33.1	Funcionamiento de un negocio	33.2	Compra/venta de un bien (viv. Vehículo)	33.5	Otro.....	33.6	NO realice	
34.-¿Al NO conocer requisitos y procedimientos de estos TRÁMITES , como procedió?			34.1	Consejos	34.3	Lo que indica la institución	34.5	Eficiencia/organización
			34.2	Experiencias de otros amigos/familia	34.4	Vecinos en situación similar		
35.-¿Al saber de requisitos y procedimientos de estos TRÁMITES , se ceñió a las normas o hizo algo novedoso?			35.1	Normas	35.2	novedoso		
36.-¿Qué TRÁMITES o GESTIONES , con relación a la construcción y ceñidas a la ley, realizó usted con alguna institución? (respuesta acumulativa) De tipo:								
36.1	Gestionar y tramitar licencia de edificación para la ampliación							
36.2	Averiguar los trámites a realizar para la licencia de edificación							
36.3	Averiguar los requisitos para la licencia de edificación							
36.4	Solicitar certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios							
36.5	Consultar en la Municipalidad, cómo realizar la ampliación de mi vivienda							
36.6	Consultar en la Municipalidad, cómo realizar la construcción,							
36.7	Consultar en la Municipalidad cantidad de pisos a construir							
36.8	Preguntar en Bancos los requisitos de un préstamo para construcción de vivienda							
36.9	Averiguar con empresas constructoras: tiempos, costos, materiales, planos, profesionales							
36.0	Solicitar préstamo al Banco							
36.11	Contratar con una empresa constructora							
37.-¿Mencione 2 decisiones importantes que tomó en la planificación, de estas GESTIONES o TRÁMITES , con relación a la construcción?								
37.1	Organizar y avanzar con la construcción			37.5	Buscar alternativas más eficaces a estas gestiones			
37.2	Empezar a contratar y construir			37.6	Otras.....			
37.3	Realizar ejecución EFICIENTE y rápida de la construcción							
37.4	Pensar en qué costos y qué tiempo llevaría estas gestiones para tener mi vivienda lista							
NO ceñido a la ley ↓ (o instituciones/reglas formales)								
38.-De las siguientes ACTIVIDADES diga en cuales participó en su planificación u organización:								
38.1	Polladas	38.4	Patronal	38.7	Organización de Eventos	38.10	NO participe	
38.2	Fiestas	38.5	Procesión	38.8	Movilizaciones			
38.3	Campeonatos	38.6	Año nuevo	38.9	Otros (no tengan que ver la ley).....			
39.-¿Al NO conocer requisitos y procedimientos de estas ACTIVIDADES , como procedió?								
		39.1	Con eficiencia	39.2	Consejos	39.3	Otros	
39.4	Según los comentarios del grupo	39.5	Experiencias de amigos/familia	39.6	Era lo que la gente quería hacer			

40.-¿Al saber de requisitos y procedimientos de estas ACTIVIDADES , se ciño a estas o hizo algo novedoso?				40.1	Normas	40.2	novedoso				
41.-¿Qué prácticas o ACTIVIDADES , con relación a la construcción y NO ceñidas a la ley, realizó usted?:											
	si	no	NS	(respuesta acumulativa)							
1				Construir sin licencia de edificación para la totalidad de la vivienda o área a ampliar							
2				Ocupar vía pública durante la construcción, con andamios/ materiales/ herramientas/ albañiles							
3				Contratar albañiles/contratistas/maestro de obra, sin declaración de pagos (facturas, boletas, RH)							
4				Comprar agregados directamentes de camiones y sin boletas							
5				Contratar retiro de desmonte sin boletas							
6				Contratar albañiles que no cumplen las normas de seguridad en la construcción y trabajo							
7				No contar con un Arquitecto o Ingeniero que administre o supervise la construcción (procesos, mezcla, material, técnica, etc)							
8				No realizar pruebas de calidad en la construcción (resistencia de materiales, etc)							
9				No contar con certificaciones de calidad (pozo a tierra, electricidad, sanitarias, etc)							
10				Construir con más pisos de los permitidos en el área urbana donde realiza su construcción							
11				Construir/techar más área (m2) de lo permitido en el área urbana donde realiza su construcción							
12				No haber solicitado factibilidad de servicios (Agua/Desague/Eléctricidad/etc)							
13				Realizar cambios de la distribución y disposición de espacios de la vivienda (en plena construcción) sin supervisión y asesoramiento de Arquitectos o Ingenieros							
14				Construir con menos área libre de lo permitido							
15				Construir espacios sin ventilación e iluminación requerida							
16				Dejar los materiales y agregados en vía pública							
17				Construir por varios períodos prolongados y/o cortos, de forma intermitente, las distintas partes y etapas de la construcción (estructura, acabados, carpintería). Período mayor a 8 años (1,2,3,4 pisos)							
18				Reducir el área de pozos de luz (tragaluz) sin asesoramiento de especialistas							
19				Coordinar o conversar con sus vecinos por la realización de obras de ampliación de su vivienda y ruidos ocasionados por las diversas actividades de la construcción. Que pudieran resultarles incómodas							
	1	2	3								
42.-Mencione 2 decisiones importantes tomadas en la planificación de ACTIVIDADES , con relación a la construcción:											
42.1	Organizar y avanzar con la construcción			42.4	Construir bien y rápido como se acostumbra por acá						
42.2	Ordenarlas, contratar y construir			42.5	Otras						
42.3	Realizar ejecución EFICAZ y rápida de la construcción										
VI.- Economía y Vivienda (en el pasado)											
43.-¿Cuál fue el promedio de ingresos mensuales de la familia, en la época que construyó?											
44.-¿Cuánto era el gasto familiar mensual, en promedio, en la época que construyó?											
45.-¿Su capacidad adquisitiva al inicio de la construcción, fue...?											
45.1	Buena	45.2	Regular	45.3	Mala						
46.-¿Cómo financió la construcción Vivienda?											
46.1	Apoyo Familiar	46.2	Gasto Personal	46.3	Redes amicales	46.4	Credito formal	46.5	Prestamo informal		
47.-¿Aproximadamente cuánto gastó en la construcción de su vivienda?											
48.-¿En qué etapa de la construcción gastó más?											
48.1	excavación	48.3	cimentación	48.5	muros	48.7	columnas	48.9	techado	48.11	tarrajeo
48.2	acabados	48.4	carpintería	48.6	pintado	48.8	instalaciones	48.10	Otros		
49.-¿Aproximadamente cuánto gastó en esa etapa?											
50.-Mencione qué costos de la construcción le fueron más accesibles, de acuerdo a sus ingresos familiares:											
50.1	Contratación de albañiles		50.3	Compra de materiales		50.5	Retiro de desmonte		(respuesta acumulativa)		
50.2	Compra de agregados		50.4	Demolición		50.6	Otro				
51.-¿Prefirió empezar a construir con algún constructor en especial?											
51.1	sí			51.2	no						
52.-¿Con quién preferió empezar a construir?											
52.1	Maestro de Obra		52.3	Contratista		52.5	Empresa				
53.-¿O buscó opciones al empezar a construir?											
53.1	sí			53.2	no						
52.2	Arquiteto/Ingeniero		52.4	Albañiles especialistas							


54.-¿En qué etapas, buscó otras opciones para construir?		54.5	casco losa/estructura/muros								
54.1	instalaciones electricidad/data	(respuesta acumulativa)	54.6	tarrajeo muros/techos/pisos							
54.2	acabados accesorios/aparatos	54.3	acabados puertas/ventanas	54.7	instalaciones agua/desague						
(Respuesta acumulativa)		54.4	acabados pisos/muros	54.8	todas las anteriores						
55.-¿Qué opciones consideró?		55.1	Maestro de Obra	55.3	Empresa	55.5	Albañiles especialistas				
(Respuesta acumulativa)		55.2	Contratista	55.4	Arquitecto/Ingeniero	55.6	Otros.....				
56.-¿Mencione por cual de anteriores opciones tuvo preferencia para construir?										
57.-¿Cuales fueron las razones de su preferencia?		57.1	tiempo	57.2	experiencias anteriores	57.3	eficiencia				
		57.4	es lo que todos hacen	57.5	dinero	57.6	consejos de amigos	57.7	otro		
58.-¿Realizó trámite de licencia de edificación?		58.1	sí	58.2	no						
59.-¿Porqué NO realizó trámite de Licencia de Edificación?		59.1	Tiempo	59.2	Costo	59.3	Tiempo y Costo				
		59.4	Burocracia	59.5	Mucho esfuerzo	59.6	Mucha documentación	59.7	Se demora mucho	59.8	Otro.....
60.-¿Porqué SI construyó con Licencia de edificación?		60.1	Tiempo	60.3	Es más rápido	60.5	Costo				
		60.2	Tenia recursos	60.4	Costo y Tiempo	60.5	Otro.....				
61.-¿Usted cree que la construcción de su vivienda le hubiera demorado más tiempo adicional, con Licencia?		61.1	Sí	61.2	No	61.3	Igual				
		61.4	No sabe								
62.-¿Si se hubiera demorado más la construcción, con Licencia, cuánto tiempo adicional hubiera sido?										
63.-¿Usted cree que la construcción de su vivienda le hubiera costado más si hubiera sacado licencia de construcción?		63.1	Sí	63.2	No	63.3	Igual				
		63.4	No sabe								
64.-¿Si le hubiera costado más la construcción, con Licencia, qué porcentaje adicional hubiera sido?										
65.-¿Usted cree que ahorró económicamente construyendo su vivienda, según lo realizado?		65.1	Sí	65.2	No	65.3	No sabe				
66.-¿Cuánto cree que ahorró económicamente por construir sin licencia de edificación?										


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:

PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LA VIVIENDA

 ENTREVISTA TIPO 2 NRO: 0...	Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UPIS) en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, periodo 1990-2019.
	Jefe nuevo de familia nuclear JNFN. (Hijo 2)

Dirección entrevistada:

La Familia (actualmente)														
1.-¿En qué año nació?.....	2.-¿Dónde nació?	2.1	Capital	2.2	Provincia	3.-¿Educación?	3.1	Superior	3.2	Sin				
4.-¿Desempeño laboral?	4.1	Empleo	4.2	Negocio	4.3	Empresa	4.4	Invertir	3.3	Maestría	3.4	Doctorado		
5.-¿En qué piso vive?.....	6.-¿Usted es?		casado(a)/convive		7.-		H	M	8.- Edad		9.-soltero(a) con hijos			
10.-¿Cuántos hijos tiene?.....			si	6.1	no	6.2	7.1	7.2			si	9.1	no	9.2
11.-¿Nro de miembros que habitan su vivienda?	1	2	3	4	5	6	7							
12.-¿Cuantos miembros de su familia trabajan?.....							13.-¿Cuál es su ingreso familiar mensual?.....							
14.-¿Cuánto es su ahorro familiar mensual?.....														
15.-¿Obtuvo un préstamo en en últimos 12 años?														
		si	15.1	no	15.2	16.- Qué entidad financiera.....								
17.-¿Pertenece a un club?		si	17.1	no	17.2	18.- A cuál.....								
19.-¿Su vivienda multifamiliar es resultado de haber ampliado la vivienda original de sus padres?										si	19.1	no	19.2	
Sociedad y Cultura														

En un inicio (en el pasado). ↓

<p>20.-¿Podría recordar y describir como fue la vivienda original, de sus padres?:</p> <p>Describir vivienda unifamiliar inicial. Usos y funciones que pensó debería tener.</p> <p>Observar y tomar medidas/dibujar el multifamiliar (tomar fotos).</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>21.-¿Podría describir como fue la vivienda que IMAGINÓ en un inicio?:</p> <p>Describir vivienda unifamiliar inicial. Usos y funciones q.ue pensó debería tener.</p> <p>Observar y tomar medidas/dibujar el multifamiliar (tomar fotos).</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>22.-¿Cuando empezó a habitar su vivienda, cuáles fueron sus primeras sensaciones, al respecto?</p> <p>Describir sus primeras experiencias.</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>23.-¿Cuándo empezó a vivir en su casa, está resultó ser igual como la imaginó?</p> <p>Describir las diferencias y aciertos, con lo primero que imaginó.</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>24.-¿Qué nuevas necesidades aparecieron en su familia en un inicio cuando empezó a habitar su vivienda?</p> <p>Explicar estas necesidades de acuerdo a aquellas diferencias o aciertos, de anterior pregunta.</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>25.-¿Cuando empezó la construcción de su vivienda, ¿cuáles fueron sus sensaciones al ver el avance?</p> <p>Explicar estas necesidades de acuerdo a aquellas diferencias o aciertos, de anterior pregunta.</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>
<p>26.-Cuando acabaron con la construcción de su vivienda, ¿cuáles fueron las sensaciones que tuvo al verla?</p> <p>Explicar estas necesidades de acuerdo a aquellas diferencias o aciertos, de anterior pregunta.</p> <p>(Grabar respuesta)</p> <p>.....</p>

Hoy (en el presente). ↓

27.-¿Con el tiempo que lleva habitando su vivienda, podría decir que la vivienda lo hubiera hecho diferente a la actual?

Explicar de acuerdo a las diferencias y aciertos, qué es lo que cambiaría.

(Grabar respuesta)

.....

28.-¿A hoy en día, encuentran ustedes, todos los espacios necesarios en su vivienda para todas sus necesidades?

(Grabar respuesta)

.....

29.-¿Hoy, viviendo en su vivienda, tiene las mismas necesidades familiares que al inicio cuando empezó a habitarla o aparecieron otras necesidades?

(Grabar respuesta)

.....

Vivienda y Cultura

30.-Dibujar o describir (caracterizar) ¿cómo pensó iba ser su vivienda? *(hoja para dibujar)*

31.-¿Cómo fue la ampliación de su vivienda (Planificación/Construcción) de acuerdo a las normas de las instituciones: mencionar tiempo, acciones procedimientos, requisitos, coordinaciones, oficinas administrativas a acudir, jefes de oficina en instituciones?

32.-Relatar como fue el proceso de la construcción de su vivienda

(Grabar respuesta)


UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES

UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:

PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LA VIVIENDA

	ENTREVISTA TIPO 3	Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UPIS) en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, periodo 1990-2019.
	NRO: 0....	
Señor(a) jefe de familia extendida JFE (Padre) <i>(podría responder hijo/apoderado)</i>		

Dirección entrevistada:

I.- Urbanización - Ocupación												
1.-¿El jefe de familia propietario vive?			1.1	si	1.2	no	<i>A respuesta NO, contesta hijo representa a "jefe de familia propietario"</i>					
2.-¿En qué año nació?.....			3.-¿Dónde nació?			3.1	Capital	3.2	Provincia			
4.-¿Que tipo de ocupación original de suelo fue?			4.1	Asociación	4.2	Urbanización	4.3	Cooperativa	4.4	Asent Human		
5.-¿Cuál es fue nombre del asentamiento?.....								4.5	Otro.....			
6.-Usted compró un:			6.1	lote vacío	6.2	modulo vivienda	6.3	Otro.....				
7.-El lote se obtuvo de manera:			7.1	1er mano	7.2	2da mano	7.3	herencia	7.4	Otro		
8.-¿Qué año ocupó lote o modulo vivienda.....						9.-En que año inicio construcción de su vivienda..... <i>(a repuesta 4 es lote vacío)</i>			10.-¿En qué año obtuvo lote o modulo vivienda?..... <i>(a repuesta 4 es modulo viv)</i>			
11.- Cuál fue el área del módulo vivienda o su primera construcción.....												
II.- La Familia												
12.-¿Usted es?:						13.-¿Usted es propietario del multifamiliar?			13.1	si	13.2	no
casado/convive			H	M	Edad	vive su conyugue			14.-¿Cuántos hijos(as) vivos tiene?			
si	12.1	no	12.2	12.3	12.4	si	12.5	no	14.1	H	14.2	M
15.-¿Cuántos de sus hijos(as) viven aquí dentro de su casa?.....						16.-¿Cuántos de sus hijos(as) viven fuera de su casa (en multifamiliar)?.....						
17.-¿Cuántos son solteros con hijos(as)?.....						18.-¿Cuántos hijos(as) son casados o conviven?.....						
19.-¿Cuántos nietos(as) tiene?.....						20.-¿Cuál es su relación con el jefe de familia propietario original del lote (JFE)? <i>(responde el hijo, si padre no es el entrevistado)</i>			20.1	Hijo		
									20.2	Otro		
III.- Los Habitos culturales al habitar la vivienda <i>(preguntas abiertas, estructurada)</i>												
21.-¿Cuénteme cómo fue habitar su primera vivienda, desde sus inicios hasta hoy? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
22.-¿Cuales fueron sus habitos, pensamientos y deseos, con relación a vivienda? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
23.-¿Cómo es que empezó a crecer su vivienda, cuando la familia creció? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
24.-¿Se imaginó así como la vé hoy su vivienda, cambió como pensó, esta de acuerdo, cual es su sentir? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
IV.- Los beneficios de construir la vivienda <i>(preguntas abiertas, estructurada)</i>												
25.-¿Piensa usted que todos salieron beneficiados con la construcción de su actual vivienda, de que manera? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
26.-¿Que cree usted que hubiera pasado si no se construía? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												
27.-¿Digame como se siente con su vivienda? <i>(Grabar respuesta)</i>												
.....												

V.- Experiencia en el Espacio vivido y el espacio percibido (preguntas abiertas, estructurada)

28.-¿Cuénteme su experiencia con la actual vivienda?

(Grabar respuesta)

.....

29.-¿Como encuentra los nuevos espacios?

(Grabar respuesta)

.....

31.-¿Su costumbres cambiaron con la nueva vivienda?

(Grabar respuesta)

.....

32.-¿Que cosas que hacia antes ya no puede hacer hoy?

(Grabar respuesta)

.....

34.-¿Que cosas nuevas puede hacer en la nueva vivienda?

(Grabar respuesta)

.....

35.-¿Que le parece vivir en una construcción multifamiliar?

(Grabar respuesta)

.....

36.-¿Como la calificaría la nueva vivienda?

(Grabar respuesta)

.....

28-029



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES
 UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:
 PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LA VIVIENDA

		Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UP en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, período 1990-2019.					
ENCUESTA TIPO 1 NRO: 0.14							
Jefe nuevo de familia nuclear JNFN. (Hijo 1)							
Dirección encuestada: <u>Asoc Virgen de la Soledad Mec L+5 - 10</u>							
I.- Urbanización - Ocupación (En un inicio)							
1.-¿Que tipo de ocupación fue?: 1.1 <input checked="" type="checkbox"/> Urbanización 1.2 <input checked="" type="checkbox"/> Asociación 1.3 <input type="checkbox"/> Cooperativa 1.4 <input type="checkbox"/> Asentamiento Humano 1.5 <input type="checkbox"/> Otro.....		2.-¿Con que contaba la zona cuándo empezó a vivir en su vivienda inicial? 2.1 <input type="checkbox"/> pistas 2.2 <input type="checkbox"/> veredas 2.3 <input type="checkbox"/> alumbrado púb 2.4 <input type="checkbox"/> teléfono 2.5 <input type="checkbox"/> cable tv 2.6 <input type="checkbox"/> internet 2.7 <input type="checkbox"/> gas 2.8 <input type="checkbox"/> agua 2.9 <input type="checkbox"/> desagüe 2.10 <input type="checkbox"/> parques 2.11 <input type="checkbox"/> losa deportiva					
3.-¿En que año se ocupó inicialmente el lote..... <u>1980</u>							
4.-¿En que año inicio la construcción de su vivienda..... <u>1981</u>							
5.-¿En que año empezó a vivir en su vivienda nueva?..... <u>1985</u>							
II.- La Familia (actualmente)							
6.-¿En qué año nació?... <u>1971</u>		7.-¿Dónde nació? <input checked="" type="checkbox"/> Capital 7.2 Provincia					
8.-¿Educación? <input checked="" type="checkbox"/> Superior 8.2 Primaria		9.-¿Desempeño laboral? 9.1 Empleo 9.2 Negocio 9.3 Empresa 9.4 Invertir 9.5 Secundaria					
10.-¿En qué piso vive?...		11.-¿Usted es casado(a)/convive? <input checked="" type="checkbox"/> sí 11.1 no <input checked="" type="checkbox"/> no					
12.- H M 12.1 12.2		13.-Edad <u>52</u> 14.- soltero(a) con hijos <input checked="" type="checkbox"/> sí 14.1 no <input checked="" type="checkbox"/> no					
15.-¿Cuántos hijos tiene?... <u>2</u>		16.-¿Nro de miembros que habitan su vivienda? <u>3</u> 16.1 16.2 16.3 16.4 16.5 16.6 16.7 16.8 16.9 16.10 16.11 16.12					
Edades: <u>45, 52, 2</u>							
III.- La Vivienda Multifamiliar (actualmente)							
17.-¿Su vivienda multifamiliar es resultado de haber ampliado la vivienda original de sus padres? <input checked="" type="checkbox"/> sí 17.1 no <input type="checkbox"/> no							
18.-Características del multifamiliar							
Para Observar		Preguntar					
1	2	3	4	5	6	7	8
Cant. Terraza/Parrilla	1						
Nro. Pisos	1	X					
Nro. Departamentos		X					
Retiro frontal ml	3	X					
Azotea	3	X					
Tanque/Cisterna	1						
Nro. Escaleras	10	X					
Ubicación Escalera:	frontal	X	medio	2	atrás	3	
19.- OBSERVACIÓN NO PARTICIPANTE (ONP) Dibujar (croquis) y/o describir (encuestador) la VIVIENDA donde vive la familia. (equipos, muebles, sofás, cuadros, utensillos, pintura, piso, cortinas)(Fotos):.....							
Croquis:							
(ONP) Características de distribución de la vivienda JNFN							
IV.- Construcción (el proceso)							
20.-¿Quién planificó la ampliación de su vivienda? <input checked="" type="checkbox"/> padres 20.1 padre e hijos 20.2 hijos 20.3							
21.-¿Qué tipo de planificación realizó, con planos o sin planos.? <input checked="" type="checkbox"/> Sin Planos 21.1 Con Planos 21.2		22.-¿Quién hizo los planos de su vivienda? <input checked="" type="checkbox"/> Ingeniero 22.1 Arquitecto 22.2 Otro 22.3					
23.- Señale qué beneficios le trajo el tipo de planificación que optó. Con/Sin(Acumulativo): <input checked="" type="checkbox"/> Ambientes adecuados 23.5							

29/02



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES
 UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:
 PLANIFICACIÓN Y GESTION DE LA VIVIENDA

FAUA ENCUESTA TIPO 1
 NRO: 0.15

Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UP) en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, período 1990-2019.

Jefe nuevo de familia nuclear JNFN. (Hijo 1) SMP

Dirección encuestada: Av. Naranjal c/ Av. Santa Callao Veb los portales de Naranjal

I.- Urbanización - Ocupación (En un inicio)

1.-¿Que tipo de ocupación fue?:
 1.1 Urbanización 1.3 Cooperativa 1.5 Otro....
 1.2 Asociación 1.4 Asentamiento Humano

2.-¿Con que contaba la zona cuándo empezó a vivir en su vivienda inicial?
 2.1 pistas 2.2 veredas 2.4 alumbrado público 2.5 teléfono 2.6 cable TV 2.7 internet 2.8 gas 2.9 agua 2.10 desagüe 2.11 parques 2.12 losa deportiva

3.-¿En que año se ocupó inicialmente el lote...../1990
 4.-¿En que año inicio la construcción de su vivienda...../1990
 5.-¿En que año empezó a vivir en su vivienda nueva?...../1990

II.- La Familia (actualmente)

6.-¿En que año nació? /1987 7.-¿Dónde nació? Capital 7.2 Provincia 8.-¿Educación? Superior 8.2 Primaria 8.5 Secundaria

9.-¿Desempeño laboral? 9.1 Empleo Negocio 9.3 Empresa 9.4 Invertir 9.5 Maestría 9.6 Doctorado

10.-¿En que piso vive?.....2 11.-¿Usted es casado(a)/convive? si 11.1 no 12.- H M 12.2 13.-Edad 36 14.-soltero(a) con hijos si 14.1 no 14.2

15.-¿Cuántos hijos tiene?.....
 16.-¿Nro de miembros que habitan su vivienda? 1 2 3 4 6 7 Edades: 60; 36; 40; 8; 10

III.- La Vivienda Multifamiliar (actualmente)

17.-¿Su vivienda multifamiliar es resultado de haber ampliado la vivienda original de sus padres? si no 17.1

18.-Características del multifamiliar

Para Observar	1	2	3	4	5	6	7	8	Preguntar	1	2	3	4	5	6	7	8
Cant.Terraza/Parrilla									4								
Nro.Pisos	1	<input checked="" type="checkbox"/>							5	<input checked="" type="checkbox"/>							
Nro.Departamentos	<input checked="" type="checkbox"/>																
Retiro frontal ml	3	<input checked="" type="checkbox"/>							7	<input checked="" type="checkbox"/>							
									8	<input checked="" type="checkbox"/>							
									9								
									10	<input checked="" type="checkbox"/>							
									11		frontal	<input checked="" type="checkbox"/>	medio	2	atrás	3	

19.-OBSERVACIÓN NO PARTICIPANTE (ONP) Dibujar (croquis) y/o describir (encuestador) la **VIVIENDA** donde vive la familia. (equipos, muebles, sofás, cuadros, utensillos, pintura, piso, cortinas)(Fotos):.....
 mesa; cocina; lavadora; TV led; equipo P.N.I.B
 P.C; laptop; cuadros; escritoria; microondas;

Croquis:

Observar/preguntar	largo	ancho	m ²	Piso 2. Nro. 1. Area. 90 m ²													
				1	2	3	4	5	6	7							
Número habitaciones	4	4				<input checked="" type="checkbox"/>											
Número baños	2	2				<input checked="" type="checkbox"/>											
Número dormitorios	4	4				<input checked="" type="checkbox"/>											
Número Lavandería																	
Número Depositos	5						<input checked="" type="checkbox"/>										
Salas	5																
Cocina	2x2	8	8				<input checked="" type="checkbox"/>										
Comedor	2	2					<input checked="" type="checkbox"/>										

(ONP) Características de distribución de la vivienda JNFN

IV.- Construcción (el proceso)

20.-¿Quién planificó la ampliación de su vivienda? padres 20.2 padre e hijos 20.3 hijos

21.-¿Qué tipo de planificación realizó, con planos o sin planos? 21.1 Con Planos 21.2 Sin Planos 22.-¿Quién hizo los planos de su vivienda? 22.1 Ingeniero 22.2 Arquitecto 22.3 Otro

23.-Señale qué beneficios le trajo el tipo de planificación que optó. Con/Sin(Acumulativo): 23.5 Ambientes adecuados

01/03 p



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
 FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES
 UNIDAD DE POSGRADO MAESTRIA EN CIENCIAS CON MENCIÓN EN:
 PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA

ENCUESTA TIPO 1 NRO: 0.16		Tesis: Impacto del hábito cultural y análisis costo beneficio en la ampliación ilegal de viviendas de familias extendidas. Casos ubicados en urbanizaciones populares de interés social (UP) en los distritos de Los Olivos y San Martín de Porres. Lima Norte, periodo 1990-2019.	
Jefe nuevo de familia nuclear JNFN. (Hijo 1)			
Dirección encuestada: Urb Pro Comhaternidad, 632-638 LO			
I.- Urbanización - Ocupación (En un inicio)			
1.-¿Que tipo de ocupación fue?: <input checked="" type="checkbox"/> 1.1 Urbanización <input type="checkbox"/> 1.2 Asociación <input type="checkbox"/> 1.3 Cooperativa <input type="checkbox"/> 1.4 Asentamiento Humano <input type="checkbox"/> 1.5 Otro.....		2.-¿Con que contaba la zona cuando empezó a vivir en su vivienda inicial? <input checked="" type="checkbox"/> 2.1 pías <input checked="" type="checkbox"/> 2.2 veredas <input type="checkbox"/> 2.3 alumbrado púb <input type="checkbox"/> 2.4 teléfono <input type="checkbox"/> 2.5 cable tv <input type="checkbox"/> 2.6 internet <input type="checkbox"/> 2.7 gas <input checked="" type="checkbox"/> 2.8 agua <input checked="" type="checkbox"/> 2.9 desagüe <input checked="" type="checkbox"/> 2.10 parques <input type="checkbox"/> 2.11 losa deportiva	
3.-¿En que año se ocupó inicialmente el lote..... 1975		4.-¿En que año inició la construcción de su vivienda..... 1975	
5.-¿En qué año empezó a vivir en su vivienda nueva?..... 1985			
II.- La Familia (actualmente)			
6.-¿En qué año nació? 1975 7.-¿Dónde nació? <input checked="" type="checkbox"/> Capital 7.2 Provincia		8.-¿Educación? <input checked="" type="checkbox"/> Superior 8.2 Primaria	
9.-¿Desempeño laboral? <input checked="" type="checkbox"/> Empleo 9.2 Negocio 9.3 Empresa 9.4 Invertir		8.3 Maestría 8.4 Doctorado 8.5 Secundaria	
10.-¿En qué piso vive? 2.15 11.-¿Usted es casado(a)/convive?		12.- H M 13.-Edad 14.- soltero(a) con hijos	
15.-¿Cuántos hijos tiene? 2		sí <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> 12.1 <input checked="" type="checkbox"/> 12.2 <input type="checkbox"/> 13.1 58... 14.1 sí <input type="checkbox"/> 14.2 no <input checked="" type="checkbox"/>	
16.-¿Nro de miembros que habitan su vivienda?		1 2 3 4 5 6 7 Edades: 58, 89, 52, 20, 24	
III.- La Vivienda Multifamiliar (actualmente)			
17.-¿Su vivienda multifamiliar es resultado de haber ampliado la vivienda original de sus padres? sí <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> 17.1			
18.-Características del multifamiliar		Preguntar 1 2 3 4 5 6 7 8	
Para Observar 1 2 3 4 5 6 7 8		Cant. Terraza/Parrilla 4	
Nro. Pisos 1		Cant. Tragaluz 5 <input checked="" type="checkbox"/>	
Nro. Departamentos		Cant. Estacionamiento	
Retiro frontal ml 3		Cant. Tendal 7	
19.- OBSERVACIÓN NO PARTICIPANTE (ONP) Dibujar (croquis) y/o describir (encuestador) la VIVIENDA donde vive la familia. (equipos, muebles, sofás, cuadros, utensillos, pintura, piso, cortinas)(Fotos):.....		Azotea 8 <input checked="" type="checkbox"/>	
		Tanque/Cisterna 9 <input checked="" type="checkbox"/>	
		Nro. Escaleras 10	
		Ubicación Escalera: 11 frontal <input checked="" type="checkbox"/> medio 2 atrás <input checked="" type="checkbox"/>	
Croquis:		Observar/preguntar largo ancho m2 Piso, 2. Nro. Area.	
		1 2 3 4 5 6 7	
(ONP) Características de distribución de la vivienda JNFN		Número habitaciones 4	
		Número baños 2	
		Número dormitorios 3	
		Número Lavandería 1	
		Número Depositos 5	
		Salas 6	
		Cocina 7	
		Comedor 8	
IV.- Construcción (el proceso)			
20.-¿Quién planificó la ampliación de su vivienda?		20.1 padres <input checked="" type="checkbox"/> 20.2 padre e hijos <input type="checkbox"/> 20.3 hijos <input type="checkbox"/>	
21.-¿Qué tipo de planificación realizó, con planos o sin planos?		22.-¿Quién hizo los planos de su vivienda?	
<input checked="" type="checkbox"/> 21.1 Con Planos <input type="checkbox"/> 21.2 Sin Planos		<input checked="" type="checkbox"/> 22.1 Ingeniero <input type="checkbox"/> 22.2 Arquitecto <input type="checkbox"/> 22.3 Otro	
23.- Señale qué beneficios le trajo el tipo de planificación que optó. Con/Sin(Acumulativo):		23.5 Ambientes adecuados	

3er piso estaba sin techar cuando se terminó el 1er y 2do piso
 La vivienda no ha sido modificada en más de 40 años el 1er y 2do fl

Hoy (en el presente). ↓

27.-¿Con el tiempo que lleva habitando su vivienda, podría decir que la vivienda lo hubiera hecho diferente a actual?

Explicar de acuerdo a las diferencias y aciertos, qué es lo que cambiaría.

(Grabar respuesta)

28.-¿A hoy en día, encuentran ustedes, todos los espacios necesarios en su vivienda para todas sus necesidades?

(Grabar respuesta)

29.-¿Hoy, viviendo en su vivienda, tiene las mismas necesidades familiares que al inicio cuando empezó a habitarla o aparecieron otras necesidades?

(Grabar respuesta)

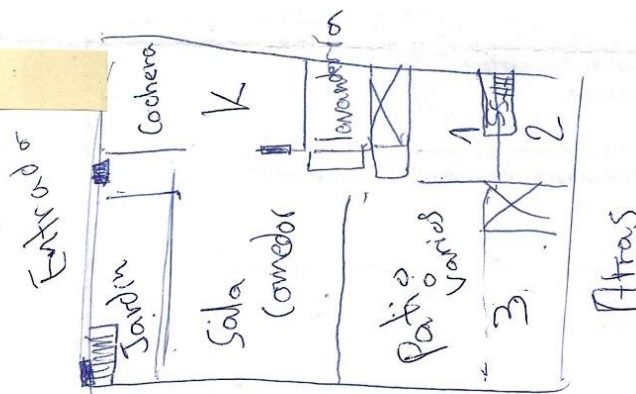
Vivienda y Cultura

30.-Dibujar o describir (caracterizar) ¿cómo pensó iba ser su vivienda? (hoja para dibujar)

31.-¿Cómo fue la ampliación de su vivienda (Planificación/Construcción) de acuerdo a las normas de las instituciones: mencionar tiempo, acciones procedimientos, requisitos, coordinaciones, oficinas administrativas a acudir, jefes de oficina en instituciones?

32.-Relatar como fue el proceso de la construcción de su vivienda

(Grabar respuesta)



Hoy (en el presente). ↓

27.-¿Con el tiempo que lleva habitando su vivienda, podría decir que la vivienda lo hubiera hecho diferente a la actual?

Explicar de acuerdo a las diferencias y aciertos, qué es lo que cambiaría.

(Grabar respuesta)

28.-¿A hoy en día, encuentran ustedes, todos los espacios necesarios en su vivienda para todas sus necesidades?

(Grabar respuesta)

29.-¿Hoy, viviendo en su vivienda, tiene las mismas necesidades familiares que al inicio cuando empezó a habitarla o aparecieron otras necesidades?

(Grabar respuesta)

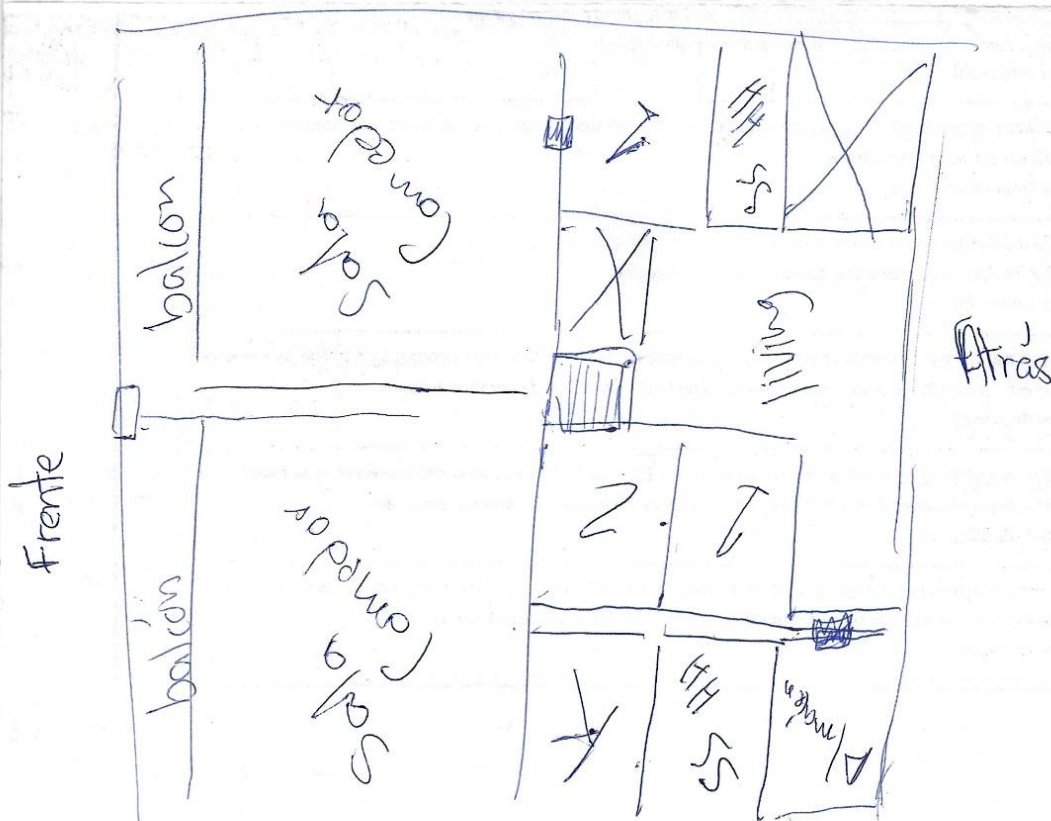
Vivienda y Cultura

30.-Dibujar o describir (caracterizar) ¿cómo pensó iba ser su vivienda? (hoja para dibujar)

31.-¿Cómo fue la ampliación de su vivienda (Planificación/Construcción) de acuerdo a las normas de las instituciones: mencionar tiempo, acciones procedimientos, requisitos, coordinaciones, oficinas administrativas a acudir, jefes de oficina en instituciones?

32.-Relatar como fue el proceso de la construcción de su vivienda

(Grabar respuesta)



Hoy (en el presente). ↓

27.-¿Con el tiempo que lleva habitando su vivienda, podría decir que la vivienda lo hubiera hecho diferente a la actual?

Explicar de acuerdo a las diferencias y aciertos, qué es lo que cambiaría.

(Grabar respuesta)

28.-¿A hoy en día, encuentran ustedes, todos los espacios necesarios en su vivienda para todas sus necesidades?

(Grabar respuesta)

29.-¿Hoy, viviendo en su vivienda, tiene las mismas necesidades familiares que al inicio cuando empezó a habitarla o aparecieron otras necesidades?

(Grabar respuesta)

Vivienda y Cultura

30.-Dibujar o describir (caracterizar) ¿cómo pensó iba ser su vivienda? (hoja para dibujar)

31.-¿Cómo fue la ampliación de su vivienda (Planificación/Construcción) de acuerdo a las normas de las instituciones: mencionar tiempo, acciones procedimientos, requisitos, coordinaciones, oficinas administrativas a acudir, jefes de oficina en instituciones?

32.-Relatar como fue el proceso de la construcción de su vivienda

(Grabar respuesta)

