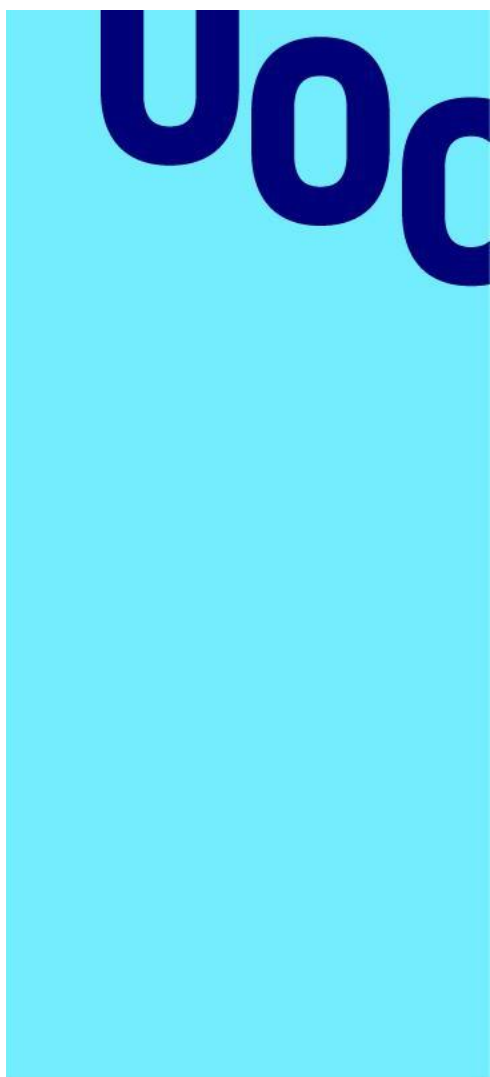


Máster universitario de Ciudad y Urbanismo

Autoconstrucción como bien común

**Programa para la asistencia técnica y
Proyecto Piloto (La Flor, Carabayllo) en
Lima Metropolitana, Perú.**

Trabajo Final de Máster



Universitat Oberta
de Catalunya

Estudiante:

Sasha Chumpitaz Martinez

Director/a:

Maria Pia Fontana

Fecha: Julio, 2023

Agradecimientos

En el trayecto de esta investigación he recibido el conocimiento de cada trabajador(a) del sector construcción con los que he diseñado y construído viviendas, de manera colectiva; así como llevado a cabo procesos de asistencia técnica. A todos ellos les agradezco cada enseñanza.

Gracias al “Maestro Machado”, mi abuelo, que me enseñó el valor de la autoconstrucción y la constancia para que el autoaprendizaje sea pilar de los bienes comunes en la ciudad.

Gracias a quienes se van sumando a darle valor a los procesos de autoproducción de la vivienda y a quienes, junto a mí, creen que es necesario brindar una alternativa de solución que tome en cuenta el esfuerzo de los hogares autoconstructores.

Gracias a mi barrio, a mis maestros universitarios, a mi familia y a las personas que estimo y admiro; por el apoyo constante. Finalmente, gracias a la asesoría brindada por Maria Pia Fontana, quien acogió el valor y la relevancia del tema desarrollado en este Trabajo Final de Máster.

Creative Commons

Esta obra está sujeta a la siguiente licencia: CC BY-NC-ND.



Para más información: fchumpitaz@uoc.edu

Twitter: @SashaChumpitaz

Esta licencia solo permite que otros puedan descargar las obras y compartirlas con otras personas, siempre que se reconozcan su autoría, pero no se pueden cambiar de ninguna manera ni se pueden utilizar comercialmente.

Resumen

A través de la presente investigación proyectiva se cumple el objetivo de diseñar un programa municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas, incluyendo las líneas guía para el desarrollo de un proyecto piloto en Lima Metropolitana. La estrategia metodológica empleada es un híbrido entre una **investigación documental**, que ha recopilado información, a través de la búsqueda, análisis e interpretación de investigaciones que abordan el tema de la autoconstrucción, tomando como principal referente los estudios realizados por Turner (2018); y una **investigación de campo** en la que se ha recolectado información de manera directa, de los principales actores de los procesos de autoconstrucción, desde el enfoque de una **investigación para la acción**.

Ambas estrategias metodológicas, dan como resultado las tipologías de vivienda autoconstruida y las modalidades para recibir asistencia técnica, los lineamientos para la focalización territorial y la propuesta del **Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana, Perú (PCA)**. Adicionalmente, se desarrolla la propuesta de aplicación **Proyecto Piloto en La Flor, Carabayllo, en Lima Metropolitana, Perú**.

Finalmente, se presenta como primera conclusión que, la focalización poblacional debe ser complementada rigurosamente con la focalización territorial, que incluye los criterios de habitabilidad del espacio edificado y habitabilidad de las condiciones del entorno; así como el criterio social organizativo. Además, se concluye que los programas de vivienda municipal deben promover modelos de cogobernanza habitacional para establecer estrategias de articulación directa entre el gobierno local y la ciudadanía.

Palabras clave: autoconstrucción, vivienda autoconstruida, bien común, programa municipal de vivienda, asistencia técnica.

Abstract

Through this projective investigation, the objective of designing a municipal program for the technically assisted construction of progressive housing is fulfilled, including the guidelines for the development of a pilot project in Metropolitan Lima. The methodological strategy used is a hybrid between **documentary research**, which has collected information, through the search, analysis and interpretation of research that addresses the issue of self-construction, taking the studies carried out by Turner (2018) as the main reference; and a **field investigation** in which information has been collected directly from the main actors in the self-construction processes, from the perspective of **action research**.

Both methodological strategies result in the typologies of self-constructed housing and the modalities for receiving technical assistance, the guidelines for territorial targeting and the proposal of the **Municipal Program for the assisted construction of progressive and self-constructed housing in Metropolitan Lima**. Additionally, the proposal for the application of the **Pilot Project in La Flor, Carabayllo, in Metropolitan Lima, Perú**, is being developed.

Finally, it is presented as a first conclusion that population targeting must be rigorously complemented with territorial targeting, which includes the criteria of habitability of the built space and habitability of the surrounding conditions; as well as the organizational social criteria. In addition, it is concluded that municipal housing programs should promote housing co-governance models to establish direct articulation strategies between local government and citizens.

Keywords: self-construction, self-constructed housing, common good, municipal housing program, technical assistance.

Índice general

1. Introducción	11
2. Propuesta de proyecto	13
3. Marco metodológico.....	19
4. Marco teórico y normativo	28
5. Presentación del caso de Lima Metropolitana y análisis del contexto	45
6. Análisis e interpretación de los resultados	58
7. Un programa de vivienda para la gente	69
8. Proyecto Piloto: Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA)	79
9. Conclusiones, recomendaciones y consideraciones finales	97
10. Referencias bibliográficas	100
11. Anexos.....	102

Contenido

1. Introducción	11
2. Propuesta de proyecto	13
2.1 Planteamiento del problema	13
2.2 Objetivo general y específicos	16
2.3 Justificación	17
3. Marco metodológico	19
3.1 Diseño de la investigación	22
3.2 Técnicas e instrumentos	22
3.3 Fuentes	24
3.4 Resultados esperados	25
3.5 Planificación	27
4. Marco teórico y normativo	28
4.1 Autoconstrucción como bien común	28
4.2 Vivienda autoconstruida	29
4.2.1 Vivienda autoconstruida espontáneamente	30
4.2.2 Vivienda autoconstruida de manera dirigida	31
4.2.3 Vivienda autoconstruida con potencial edificatorio	32
4.3 Asistencia y asesoría técnica	34
4.4 Casos de vivienda autoconstruida en el Sur Global	35
4.4.1 Vivienda autoconstruida en India	36
4.4.2 Vivienda autoconstruida en Chile	38
4.4.3 Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030	40
4.4.4 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible	41
4.4.5 Programas de Vivienda Municipal en Lima Metropolitana	42
5. Presentación del caso de Lima Metropolitana y análisis del contexto	45
5.1 Contexto urbano territorial	45
5.2 Contexto económico de la vivienda en Lima Metropolitana	49
5.2.1 Evolución de precio de la vivienda en Lima	49
5.2.2 Accesibilidad a la vivienda en Lima Metropolitana	50
5.2.3 Modalidades de acceso a la vivienda en Lima Metropolitana	52
5.2.4 Demanda de la vivienda y proyección de la demanda social en Lima Metropolitana	54

5.3	Contexto social	55
6.	Análisis e interpretación de los resultados	58
6.1	Análisis de las tipologías de vivienda autoconstruida en Lima Metropolitana	58
6.1.1	Casa Clorinda: Vivienda autoconstruida espontáneamente	58
6.1.2	Viviendas en Valdivieso y Condevilla: Vivienda autoconstruida de manera dirigida	63
6.2	Análisis del mapeo de actores(as) y roles	65
6.3	Análisis de las diferencias entre los programas habitacionales convencionales y una propuesta de programa para la autoconstrucción.....	66
7.	Un programa de vivienda para la gente.....	69
7.1	Modelo de Programa público para la asistencia técnica continua	69
7.1.1	Descripción del Programa.....	70
7.1.2	Objetivo general del Programa	70
7.1.3	Objetivos particulares del Programa	70
7.1.4	Focalización para la inclusión residencial en el Programa	71
7.1.5	Sistema de Captación de Beneficiarios.....	73
7.1.6	Aproximaciones de una nueva reglamentación para la construcción asistida de viviendas progresivas	74
7.1.7	Financiamiento para el Programa	74
7.1.8	Cogobernanza habitacional en el Programa	77
8.	Proyecto Piloto: Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA).....	79
8.1.1	Ubicación del proyecto.....	79
8.1.2	Zona de intervención	81
8.1.3	Aplicación de criterios de focalización.....	81
8.1.4	Lineamientos de propuesta urbana y arquitectónica	91
9.	Conclusiones, recomendaciones y consideraciones finales	97
9.1.1	Conclusiones y recomendaciones.....	97
9.1.2	Consideraciones finales.....	99
10.	Referencias bibliográficas.....	100
11.	Anexos.....	102

Índice de tablas

Tabla 1: Objetivo general

Tabla 2: Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación

Tabla 3: Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación

Tabla 4: Etapas y procedimientos de la investigación documental

Tabla 5: Matriz de objetivos, actividades y resultados esperados

Tabla 6: Ficha de vivienda autoconstruida con potencial edificatorio

Tabla 7: Comparativo de los principales programas y estrategias municipales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana, Perú.

Tabla 8: Evolución de precios en viviendas de Lima Metropolitana

Tabla 9: Cantidad de viviendas en Lima Metropolitana

Tabla 10: Viviendas en Lima Metropolitana, según régimen de tenencia.

Tabla 11: Cantidad de viviendas propias sin título de propiedad en Lima Metropolitana

Tabla 12: Demanda habitacional y proyección de la demanda, según unidades territoriales

Tabla 13: Ficha de vivienda autoconstruida espontáneamente

Tabla 14: Ficha de vivienda autoconstruida de manera dirigida

Tabla 15: Sistema de captación de beneficiarios.

Tabla 16: Población económicamente activa por actividad económica

Índice de figuras

Figura 1: Alineamiento de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Servicio 24

Figura 2: Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Figura 3: Objetivo 11 Ciudades y comunidades sostenibles

Figura 4: Tercer momento de la investigación, Sector de La Flor, en Carabayllo.

Figura 5: Vivienda autoconstruida espontáneamente en La Flor, Carabayllo, 2023

Figura 6: Inicios de vivienda autoconstruida de manera dirigida en San Martín de Porres.

Figura 7: Viviendas autoconstruidas con potencial edificatorios en La Flor, Carabayllo, 2023.

Figura 8: Asesoría técnica en procesos de autoconstrucción en el Distrito de Comas, 2020 y 2022.

Figura 9: Metodologías y prácticas autoconstruidas en la India, 2020.

Figura 10: Mujeres participando en procesos de autoconstrucción en India.

Figura 11: Mujeres de la Tribu Irural participando en procesos de autoconstrucción en India.

Figura 12: Plantas originales del Proyecto Villa Verde en Constitución, Chile

Figura 13: Antes y después del Proyecto Villa Verde en Constitución, Chile.

Figura 14: Articulación de la Política Nacional de vivienda y Urbanismo y la Ley DUS.

Figura 15: Expansión y densificación del área metropolitana.

Figura 16: Lima Metropolitana y su delimitación administrativa

Figura 17: Tipos de urbanización en Lima Metropolitan.

Figura 18: Etapa de levantamiento de muros, Proyecto Clorinda, en Comas, Lima Metropolitana.

Figura 19: Mapeo de actores(as) en Lima Metropolitana: Habitabilidad de la ciudad construida.

Figura 20: Primer boceto de distribución y presupuesto de materiales y mano de obra

Figura 21: Proyecto Casa villa Clorinda, primera planta resultado de la cocreación

- Figura 22: Proyecto Villa Clorinda, presupuesto inicial del maestro de obra.
 Figura 23: Proyecto Villa Clorinda, procesos constructivos con asesoría técnica
 Figura 24: Proyecto Condevilla Señor, primer cercamiento y distribución preliminar
 Figura 25: Proyecto Condevilla Señor, última etapa
 Figura 26: Números de crédito mi vivienda, colocados en Lima Metropolitana y Provincias
 Figura 27: Proyecto Mi Vivienda, vivienda nueva en suelo nuevo
 Figura 28: Programa de incentivos a la mejora de la Gestión Municipal
 Figura 29: ¿Qué subsidia el programa?
 Figura 30: Bonos actuales redirigidos para su aplicabilidad en la propuesta de programa.
 Figura 31: Cogobernanza habitacional en el Programa
 Figura 32: La Flor, Carabayllo.
 Figura 33: Mapa de Carabayllo, 2019.
 Figura 34: Zona de intervención – Sector La Flor, Distrito de Carabayllo
 Figura 35: Tenencia de la vivienda: Propia con título de propiedad – Sector La Flor
 Figura 36: N° de habitaciones: 2 habitaciones por vivienda– Sector La Flor
 Figura 37: Materiales predominante de las paredes en Carabayllo
 Figura 38: Viviendas de ladrillos y cemento, concreto armado en el Sector de La Flor.
 Figura 39: Vista panorámica de las viviendas del Sector de la Flor en Carabayllo.
 Figura 40: Red Vial del Distrito de Carabayllo
 Figura 41: Manzana elegida para el Piloto, frente a Parque local
 Figura 42: viviendas autoconstruidas en el Jr. 25 de febrero, Lo Flor, Carabayllo
 Figura 43: Equipamiento local, Parque Local Principal del Sector de La Flor en Carabayllo
 Figura 44: Ingreso al Sector de la Flor en Carabayllo
 Figura 45: Manzana seleccionada con los lotes para la intervención
 Figura 46: Levantamiento del Sector La Flor, con las actuales alturas correspondientes.
 Figura 47: Propuesta urbano-arquitectónica para el Sector de La Flor, Carabayllo
 Figura 48: Propuesta de parámetros arquitectónicos generales para el Sector de La Flor, Carabayllo
 Figura 49: Vivienda de elección para la aplicación del Piloto
 Figura 50: Montaje de visualización del Proyecto Piloto, Jr. 25 de febrero

Índice de gráficos

Gráfico 1: Esquema metodológico

CAPÍTULO I

1. Introducción

Indudablemente, la investigación y el debate académico, técnico y político han confirmado que la regulación de tierras o “titulación” como única política de vivienda para los sectores con menores ingresos ha fracasado. Desde la aprobación de la Ley N°13517 Ley de Barriadas, que institucionalizó la ocupación de tierras, el pacto urbano social que se validó en Lima Metropolitana se tradujo en una separación de la regulación legal del suelo y la regulación para el mejoramiento urbanístico de los barrios, entendiéndose calidad de la vivienda y del entorno urbano donde se ubiquen. Riofrío, certeramente, (2009) lo resumió en la frase: “Yo te doy suelo, y tú no me pides vivienda”.

Con ello, la producción masiva de viviendas quedaba en manos de la ciudadanía, que durante los primeros años de las barriadas, se organizó y puso en marcha un conjunto de prácticas socio-culturales y relaciones de reciprocidad, que sostuvieron procesos para conseguir una mejorar calidad de vida y además, construir de manera colectiva, la ciudad en la que iban a vivir. Esas expresiones, agencias y formas de vida que surgen desde la lógica de la necesidad de la población, constituyen el proceso de autoconstrucción de la vivienda -y el barrio-, fundamentado en la autonomía del habitar (Turner, 2018).

Después de un largo periodo de aplicar políticas de vivienda que permitan incrementar significativamente el número de viviendas nuevas construidas en suelo nuevo, se confirma que, la autoconstrucción se ha convertido en la principal modalidad y/o alternativa de acceso a una vivienda, así como la forma de consolidación urbana de los barrios; a pesar de ello, las políticas públicas nacionales y municipales no han rescatado los procesos que funcionan en la ciudad autoconstruida, dejándolo de lado una realidad que debería reconocerse y analizarse para el mejoramiento de los programas de vivienda en el Perú. Aunque ello signifique un radical cambio de paradigmas en el diseño de las políticas públicas de vivienda.

Al mismo tiempo, se reconoce que los procesos mencionados transcurren en ausencia del trabajo práctico e investigativo del sector técnico, académico y profesional relacionado a la construcción, el urbanismo, la arquitectura y la ingeniería; quienes en su mayoría, señalan contundentemente, las consecuencias negativas de validar los procesos autónomos para construir el habitat popular. Por lo general, toda aquella solución urbana y/o arquitectónica que se practique en la ciudad y no tenga una validación teórica o técnica, o no haya sido realizada por dicho sector, pasa a ser parte de la “ciudad informal”, de manera automática.

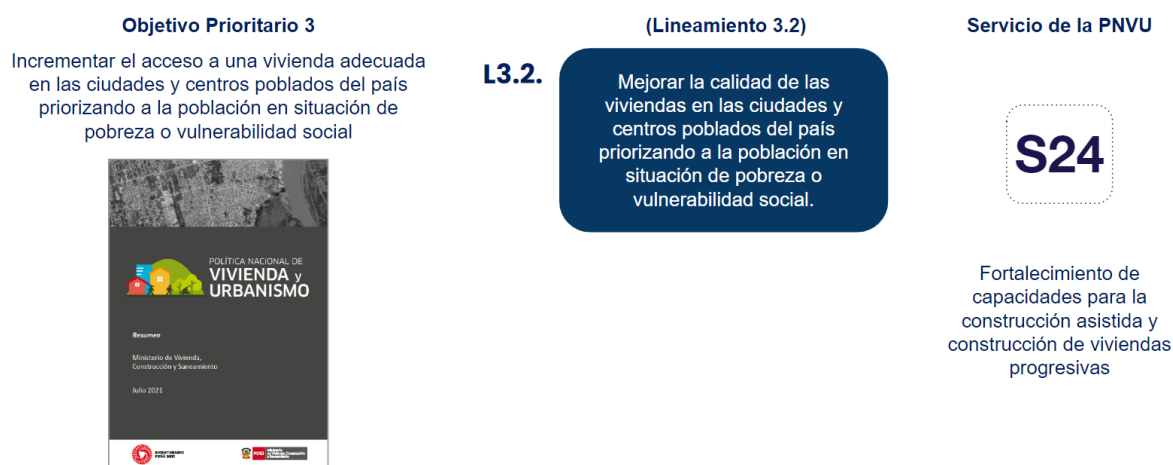
Frente a esta realidad, se considera necesario y urgente vincular el trabajo profesional, académico e investigativo para abordar desde un enfoque urbano territorial las posibles soluciones al problema público de la vivienda. Es desde esa perspectiva que el presente Trabajo Final de Máster, considera apropiado que las tipologías de vivienda autoconstruida y los procesos de autoconstrucción de la vivienda sean entendidos como bienes comunes (Borch y Kornberger, 2015) resultantes de las lógicas de la necesidad (Abramo, 2011) que

funcionan en la ciudad popular; con el objetivo de recuperar el conocimiento generado en los procesos colectivos de la ciudad autoproducida. Debido a que la autoconstrucción se desarrolla en los territorios a nivel local, el Trabajo Final de Máster recupera la intervención pública de los gobiernos locales compatible con sus competencias y funciones, para proponer un modelo de programa de vivienda que articule el trabajo de todos los agentes participantes en el proceso de autoconstrucción.

Fue con ese propósito que el presente Trabajo Final de Máster incorpora la investigación para la acción, iniciada en el año 2020, con el acompañamiento y la asistencia técnica brindada a diversos hogares autoconstructores en la ciudad de Lima Metropolitana; es a partir de la sistematización de los resultados, que se enmarca la teoría y metodología propuesta para esta investigación proyectiva, la cual tiene por objetivo “Diseñar un programa municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas, incluyendo las líneas guía para el desarrollo de un proyecto piloto en Lima Metropolitana, que permita reconocer las agencias de la ciudadanía y el conocimiento autoproducido por los actores(as) involucrados”.

Por otro lado, el Trabajo Final de Máster es una respuesta técnica y profesional a la implementación del Servicio N°24 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021), que lleva por denominación “Fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas”. Dicho servicio es evaluado a través de los indicadores: *Número de trabajadores de la industria de la construcción capacitados y certificados en materia de construcción asistida y construcción progresiva (N°)*; y *Porcentaje de viviendas que han sido construidas con la Asistencia Técnica de un profesional en construcción o personal certificado (%)*, de acuerdo con el Anexo 2, Fichas técnicas de indicadores de servicios de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021).

Figura 1: Alineamiento de la *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo* y el *Servicio 24*



Fuente: MVCS, 2021.

En esa línea, el tema elegido para el desarrollo del Trabajo Final de Máster se inscribe en los estudios urbanos, está relacionado específicamente a la vivienda autoconstruida y las soluciones habitacionales que se proponen desde el sector público; a través de programas y/o proyectos piloto que posibiliten ampliar la diversidad de alternativas de solución, con el propósito de que su aplicación sea replicable y escalable. Por ello, se incluyen diversas líneas guía y nuevos criterios de focalización que amplíen los beneficiarios tradicionales de los programas de vivienda. Considerando lo mencionado, se desarrolla el **Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA)** y su aplicación con el **Proyecto Piloto en La Flor, Carabayllo, en Lima Metropolitana**.

Finalmente, la gran herramienta que amalgama esta investigación es el derecho a la ciudad, que, si bien no forma parte del marco teórico, es un argumento implícito sustancial de la ciudad como bien común; sobre todo en una ciudad como Lima Metropolitana.

«...Lima es una ciudad que tiene bastante que desear...»
(Jordi Borja, 2014, septiembre 2)

CAPÍTULO II

2. Propuesta de proyecto

De acuerdo con la elección del tema, se propone la Modalidad B para el desarrollo del Trabajo Final de Máster. Por lo tanto, la propuesta inicia con una investigación proyectiva con el objetivo de proponer un programa municipal para la asistencia técnica; adicionalmente la investigación proyectiva incluye el desarrollo del Proyecto Piloto de Vivienda Autoconstruida en el Sector de La Flor, en el Distrito de Carabayllo, en la ciudad de Lima Metropolitana. Con ello, se busca transformar la realidad limeña respecto al déficit habitacional cualitativo en la ciudad autoconstruida y diversificar las soluciones habitacionales que se ejecuten desde el sector público, como veremos a partir del planteamiento del problema y los objetivos generales y específicos propuestos:

2.1 Planteamiento del problema

Es reiterativo afirmar que actualmente vivimos en la era urbana; así como también que diversos organismos internacionales reconozcan la trascendencia de los procesos de urbanización a nivel global. En el año 2016, ONU Hábitat firmó la Nueva Agenda Urbana, donde se planteó los principales compromisos asumidos por los diversos actores del desarrollo urbano. A pesar de ello, dichos compromisos evitaron reconocer la financiarización de la urbanización (Borja, Carrión y Corti, 2016) como uno de los problemas medulares de la crisis urbana. Debido a ello, se anula la crítica urgente al modelo de

producción de vivienda imperante a nivel mundial; sobre todo en ciudades que pertenecen al Sur Global, las cuales han sido capturadas por un modelo de ciudad que excluye a la población más vulnerable y que no forma parte del sistema financiero tradicional. Esta crítica ausente, contribuye a no identificar los desafíos que prioritariamente deben asumir las ciudades con un alto grado de informalidad urbana, entendida como el modo de crecimiento y configuración de relaciones de todo tipo en el espacio urbano que se establecen por fuera de la normativa legal e institucional; por ejemplo, la ciudad popular latinoamericana se produce a partir de una lógica informal, se habita de modo ilegal y se construye de modo irregular. (Torres y Ruiz-Tagle, 2018).

El modo irregular de construcción al que se hace referencia constituye la principal práctica y agencia de la ciudadanía en el proceso de producción del hábitat popular en territorios latinoamericanos, además dicha modalidad incluye la gestión de la autoconstrucción; por ejemplo, las viviendas son gestionadas como pequeñas inmobiliarias (Tokeshi y Zolezzi, 2006). En el caso de Perú, Calderón (2016) afirma que los procesos de autoconstrucción son expresiones de la informalidad urbana; por su parte, Turner (2018) plantea que los asentamientos urbanos incontrolados en las barriadas de Lima Metropolitana no son un problema; sino que, la variabilidad de los asentamientos y sus procesos de autoconstrucción, forman parte del desarrollo progresivo del hábitat popular. Al mismo tiempo, pone en cuestión, qué entendemos por “norma y normalidad” en el proceso de construcción de la vivienda, sean estos los sistemas constructivos o la modalidad de financiamiento y/o consolidación de la edificación.

Vega C. (1992) amplía el enfoque y plantea la autoconstrucción como un fenómeno social y cultural en las ciudades del Perú; especialmente para el caso de Lima Metropolitana, que incluye prácticas de los sectores populares, sus maneras de organización y alternativas de solución. Enfatiza además en el rol que cumplen los propietarios de las viviendas, familias autoconstructoras y/o diversos agentes del proceso colectivo para la consolidación del parque habitacional popular. En comparativa con el análisis limitado del incumplimiento a los reglamentos y/o procedimientos regulares de construcción que no permite el reconocimiento de las prácticas de actores sociales, comunales, académicos, entre otros, para mejorar la producción del hábitat popular.

Debido a lo anterior, se entiende que todas las modalidades de autoconstrucción no son acciones válidas para resolver el problema de la vivienda; por lo tanto, las políticas públicas se siguen diseñando enfocadas en entornos urbanos de nuevas habilitaciones y no sobre la ciudad construida. Como afirma Zicardi (2017) los gobiernos no logran entender este desafío y acrecientan la desigualdad residencial. Los programas de vivienda en el Perú y Lima Metropolitana son la expresión de ello, debido a que han tenido un alcance limitado, ofreciendo vivienda solo para el sector “formal” que puede demostrar garantía crediticia y consolidando la financiarización de la vivienda nueva y propia (Riofrío, 2020). De esta manera, excluyendo a más del 90% de la población que opta por la ocupación ilegal o lotización informal del suelo (Espinoza y Fort, 2020); quienes inician el proceso de autoproducción de sus viviendas y enfrentan las condiciones de desigualdad, derivadas de la propia acción estatal y privada.

Adicionalmente, desde el inicio de la formación de barriadas, fueron las familias y grupos con algún nivel de parentesco quienes construyeron sus viviendas; otorgándoles la capacidad y responsabilidad de la construcción a los maestros de obra y/o albañiles. Estas prácticas y agencias son las que predominan en Lima Metropolitana; por ello, los estudios indican que el 70% de las viviendas son resultado de la autoconstrucción (CAPECO, 2018) sin asistencia técnica. Este gran porcentaje de hogares viviendo en edificaciones con baja calidad constructiva, continúan resolviendo el déficit habitacional cuantitativo, a través de la densificación de los pisos superiores. Por ello, la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021) reconoce como problema público nacional en este sector, *las inadecuadas condiciones de habitabilidad¹ de la población*, refiriéndose a las características físicas (internas) de la vivienda y las características externas a ella, como las del barrio o entorno urbano donde se ubique.

Figura 2: Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y Ley de Desarrollo Urbano Sostenible



Fuente: MVCS, 2021.

Si bien estos procesos de autoconstrucción a los que se hace referencia no cuentan con valides técnica, se produce la generación de conocimiento empírico en los barrios y comunidades donde se pone en práctica este trabajo colectivo. Respecto a ello, Rolnik (2017) propone que el no reconocimiento de estas formas de producción son parte de la colonización que opera en nuestros territorios; en esa línea, para generar un nuevo pacto urbano entre los gobiernos municipales en Lima Metropolitana y la ciudadanía, se hace necesario entender la habitabilidad urbana como un hecho social, debido a que los recursos humanos y materiales que se empleen exigen el funcionamiento de determinadas normas sociales (Vega, 1992) y no únicamente normas y reglas estrictamente técnicas.

¹ Se entiende el concepto de “habitabilidad” como la capacidad que tienen los espacios construidos o autoconstruidos, como las viviendas en este caso, para garantizar condiciones mínimas de confort y salubridad a sus habitantes (Cortés, 2014). Por tanto, se refiere a la calidad físico, estructural, espacial, funcional de la vivienda y los servicios básicos con los que esta cuenta: agua, desagüe, energía, internet, gas domiciliario.

Finalmente, el modelo de producción de vivienda que se ha señalado es una de las causas de la expansión y consolidación urbana desregularizada de los barrios en Lima Metropolitana; siendo además el camino menos sostenible para resolver el problema de la vivienda, debido a que la producción de vivienda nueva genera mayor *huella ecológica* (Mayorga, 2022) por los residuos producidos en los procesos de construcción y los efectos ambientales que trae consigo la consecuente vida útil de nuevos edificios, estos impactos en el medio ambiente permiten el aceleramiento del cambio climático.

En esa línea, los programas de vivienda en Lima Metropolitana se han orientado prioritariamente a la producción de vivienda nueva, alejándose de las bases de un urbanismo sostenible que promueva la reducción de los déficits de vivienda en el Perú y al mismo tiempo, garantice el cumplimiento del *Objetivo 11 Ciudades y comunidades sostenibles* de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que buscan:

«Hacer de las ciudades y asentamientos humanos, entornos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.»
(ODS, 2015)

Figura 3: *Objetivo 11 Ciudades y comunidades sostenibles*



Fuente: ONU, 2015.

2.2 Objetivo general y específicos

Tabla 6: *Objetivo general*

Objetivo General
Diseñar un programa municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas, incluyendo las líneas guía para el desarrollo de un proyecto piloto en Lima Metropolitana, que permita reconocer las agencias de la ciudadanía y el conocimiento autoproducido por los actores(as) involucrados.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Objetivos específicos

- Objetivo Específico 1 - Identificar y analizar las bases teóricas y normativas acerca de la construcción asistida y las agencias ciudadanas en los procesos de producción del hábitat.
- Objetivo Específico 2 - Identificar, analizar y comparar estudios de casos como referentes para la elaboración de la propuesta.
- Objetivo Específico 3 - Identificar y caracterizar los sujetos o grupos sociales beneficiarios; así como el entorno urbano de aplicación.
- Objetivo Específico 4 - Diseñar los criterios y lineamientos generales para la aplicación del Proyecto Piloto de un Programa Municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana.

2.3 Justificación

Ante las limitadas alternativas públicas de solución para resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo de la vivienda en Lima Metropolitana, es posible diversificar las soluciones diseñando un modelo de gestión y construcción de la vivienda que opere sobre el parque habitacional existente, consolidado y en proceso de consolidación. Esto se debe, a que los hogares, en su mayoría, autoconstruyen con recursos económicos, sociales y culturales propios, por fuera de las relaciones con el Estado; apoyándose en relaciones familiares y/o comunitarias o barriales. Por otro lado, existe un pendiente académico importante referido a las prácticas en los procesos de autoconstrucción y el valor que se les otorga en la generación de la producción social del hábitat.

En el debate actual sobre las características del parque habitacional en Lima Metropolitana, se señala que es una ciudad altamente sísmica debido a sus características geomorfológicas; a pesar de ello, gran parte de su población se ha asentado en zonas de muy alto riesgo, donde las posibilidades de perder su vivienda durante una emergencia como un evento sísmico de magnitudes considerables, traerán consigo pérdidas humanas y materiales irrecuperables. Del total de 2,888,837 de viviendas; 567,854 son viviendas ubicadas en las laderas de los cerros (INEI, 2017). La mayoría de estas viviendas se han asentado en zonas de caídas de rocas y zonas de quebradas secas con probable activación.

Además, la principal característica de estas edificaciones es la precariedad de sus condiciones físico-espaciales; ya que, no cuentan con servicios básicos y/o sus estructuras han sido construidas sin asistencia técnica. Debido a ello, el 21.7% de población viviendo en asentamientos con suelo en pendientes se encuentra en situación de exclusión residencial (Anzano, 2020). Paralelamente, existe otro porcentaje del parque habitacional que se caracteriza por asentarse en zonas consolidadas o en camino a consolidarse; pero que no cuentan con condiciones de habitabilidad interna (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014). Mientras que se desaprovecha su condición de edificabilidad respecto a las alturas permitidas en esas zonas.

Esta realidad, trae consigo la urgencia de una respuesta pública al problema de la vivienda en el Perú y por ende en Lima Metropolitana, que como indica Riofrío (2020), debe entenderse como un problema político más que financiero. Lo cual permitiría reconocer en primera instancia, el modo generalizado de autoconstrucción de la propiedad para sobre este modelo, plantear un programa que se sostenga en los procesos actuales de producción social del hábitat y en las diversas modalidades de financiamiento que surgen como respuesta o agencia ciudadana frente a la limitada acción pública (Calderón, 2016).

Por ello, los programas de vivienda en el Perú deben orientar su diseño en el reconocimiento de la autoconstrucción como un bien común, al ser considerado una práctica y acción social que resuelve un problema colectivo. Pero, además, que promueve el desarrollo de la comunidad, logrando la construcción de viviendas de una manera más económica y socialmente eficaz y productiva como lo afirma Turner (2018). De este modo, la asistencia técnica para el mejoramiento de este modelo de producción de vivienda se convierte en la principal herramienta de inclusión residencial. En ello radica la gran posibilidad que apertura el logro de los objetivos propuesto en el presente Trabajo Final de Máster; debido a que responde a la necesidad pública de un cambio de paradigma en las soluciones habitacionales y el reconocimiento del trabajo colectivo de todos los actores(as) del proceso de autoconstrucción de la vivienda en Lima Metropolitana.

Así mismo, el aporte respecto al campo de la gestión de la ciudad y el urbanismo radica en la nueva orientación real que se le da al diseño de las políticas y/o programas de vivienda, desde la escala local, las cuales deben responder a las necesidades de la mayoría de la población, comprendiendo la diversidad de la demanda. Por lo cual, aquellas políticas y/o programas públicos de vivienda que sean planteados desde la homogeneidad de la oferta no cubrirán de manera eficiente la demanda ampliamente heterogénea. Respecto al modelo de gobernanza, el aporte se sostiene en el mapeo general de actores(as) y en la configuración de un “sujeto intermediario”, que establezca nuevas relaciones entre el gobierno local y la población futura beneficiaria.

La presente investigación proyectiva pretende superar las limitaciones actuales que existen entorno a la aplicación y elección de la población beneficiaria; adoptando requerimientos, criterios y lineamientos diversos más amplios que posibiliten la ejecución de Proyectos Piloto en zonas de intervención por etapas; a fin de lograr resultados que deriven de la co-gobernanza y la innovación a nivel de gestión y sistemas constructivos, en respuesta a los nuevos servicios propuestos y aprobados en la reciente Política Nacional de Vivienda y Urbanismo del Perú (MVCS, 2021). Por lo tanto, si bien la escala de intervención de la propuesta de programa es local, el alcance de la investigación responde a un problema público nacional.

Finalmente, la viabilidad de la aplicación del programa público propuesto en la presente investigación proyectiva, retoma las competencias y funciones municipales de los gobiernos locales respecto al problema de la vivienda, los cuales han sido dejado de lado en el Perú, argumentando deficiencia en la autonomía local económica y financiera. Por otro lado,

respecto a la metodología, se pone en práctica la investigación militante y/o investigación para la acción, que busca brindar aportes desde la experiencia concreta y el trabajo colectivo; así mismo, se pretende valorar el quehacer ciudadano como parte de la construcción comunitaria de la ciudad, que sirve como base teórica y práctica para el diseño de las políticas públicas.

CAPÍTULO III

3. Marco metodológico

El objetivo del presente marco metodológico desarrolla a detalle los procedimientos, a través del cual se logró culminar las cuatro etapas de investigación proyectiva; bajo el título de Autoconstrucción como bien común: Programa para la asistencia técnica y Proyecto Piloto (La Flor, Carabayllo) en Lima Metropolitana. De acuerdo con los objetivos propuestos para el desarrollo de la presente investigación, se propone que la estrategia metodológica sea un híbrido entre una investigación documental y de campo. Cabe recalcar que el desarrollo de la investigación de campo tuvo lugar durante el desempeño profesional que realicé entre los años 2020 al 2022, con una actualización durante el desarrollo del presente Trabajo final de Máster, durante los meses de marzo a junio del año 2023. Respecto a las entrevistas, se ha valorado el papel de las mujeres en los procesos de autoconstrucción. Por tanto, debido al uso simultáneo de ambas estrategias metodológicas, se explica el nivel de profundidad y diseño para cada objetivo específico:

Tabla 7: Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación

Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación		
Objetivos específicos	Nivel	Diseño de investigación
OE1 Identificar y analizar las bases teóricas y normativas acerca de la construcción asistida y las agencias ciudadanas en los procesos de producción del hábitat.	Descripción (textual y gráfico)	<ul style="list-style-type: none"> - Investigación documental (tesis, libros, consulta bibliográfica, PECs). - Investigación previa de campo, la cual recoge las características de las viviendas autoconstruidas. - Representación gráfica en fichas de las viviendas autoconstruidas, según tipología propuesta.
OE2 Identificar, analizar y comparar estudios de casos como referentes para la elaboración de la propuesta.	Descripción (textual y gráfico)	<ul style="list-style-type: none"> - Investigación documental (tesis, libros, consulta bibliográfica). - Investigación previa de campo, la cual recoge las características de viviendas autoconstruidas. - Representación gráfica de etapas de producción de la vivienda en los casos elegidos.

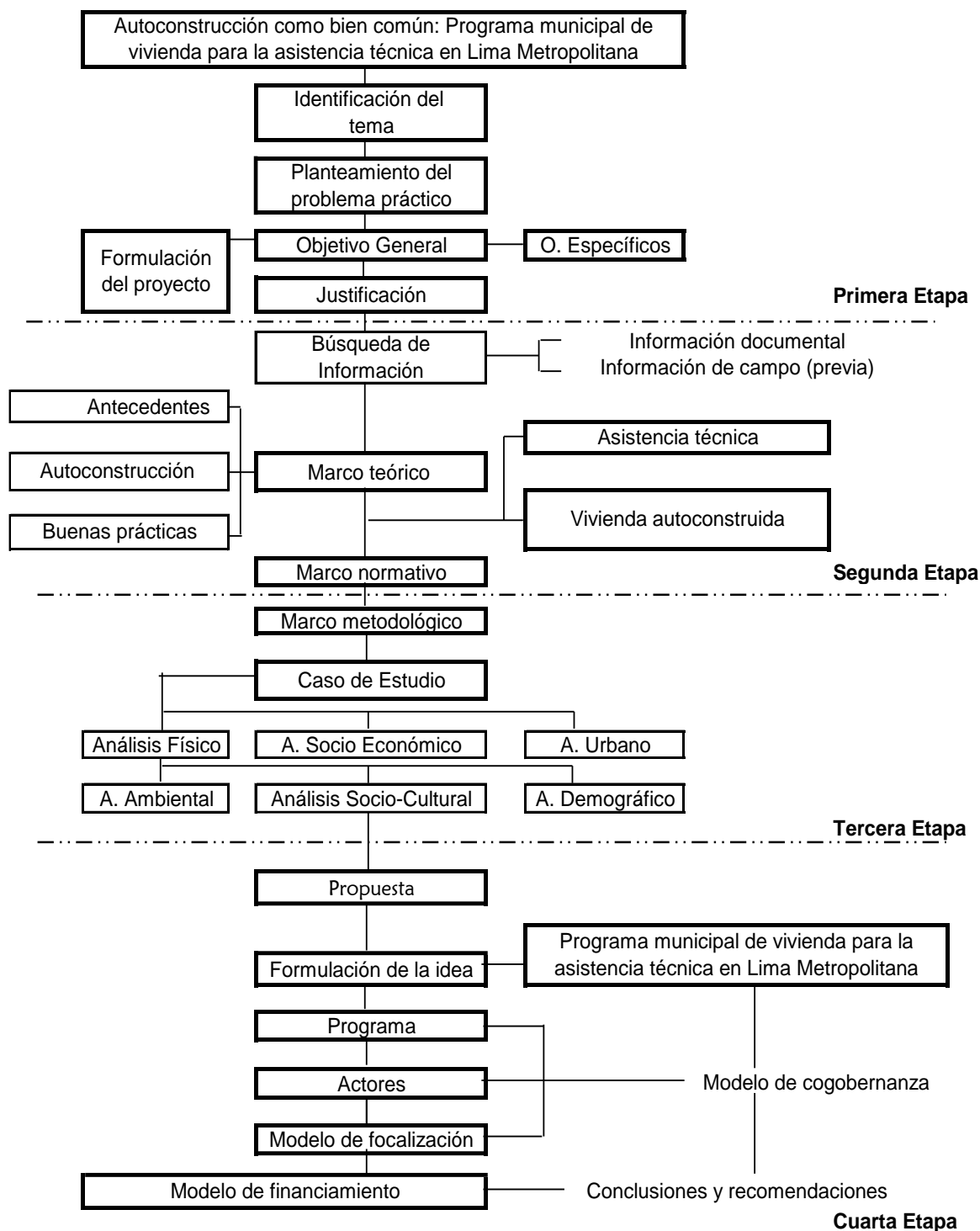
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Tabla 8: *Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación*

Objetivos específicos, nivel y diseño de investigación		
Objetivos específicos	Nivel	Diseño de investigación
<p>OE3 Identificar y caracterizar los sujetos o grupos sociales beneficiarios; así como el entorno urbano de aplicación.</p>	<p>Descripción (textual y gráfico)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Investigación documental (tesis, libros, consulta bibliográfica, PECs). - Investigación previa de campo, la cual recoge las características de los principales actores (entrevistas). - Representación etnográfica de mapa de actores y actores, autoprodutores de la vivienda.
<p>OE4 Diseñar los criterios y lineamientos generales para la aplicación del Proyecto Piloto de un Programa Municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana.</p>	<p>Descripción (textual y gráfico)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Investigación documental (tesis, libros, consulta bibliográfica especializada, buenas prácticas y experiencias de referencia). - Identificación de recursos públicos y comunitarios para la definición del programa de asistencia técnica.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Gráfico 1: Esquema metodológico



Fuente: Elaboración propia, 2023.

3.1 Diseño de la investigación

De acuerdo con el Esquema metodológico (Gráfico 1) propuesto, la investigación se ha desarrollado en tres etapas, para las cuales se emplea la investigación documental y de campo. A continuación, se explica a detalle los métodos empleados en el diseño de la investigación (Fiori, Iglesias, Álvarez-Palau, Caicedo, 2023):

- Investigación documental: Durante las tres etapas propuestas, se ha recopilado datos secundarios, a través de la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de diversas tesis de postgrado, libros, artículos. Así también, los datos e información proveniente del cumplimiento de las PEC's realizadas en el transcurso del Máster de Ciudad y Urbanismo de la Universidad Oberta de Catalunya.
- Investigación de campo: Durante las tres etapas propuestas, se ha recolectado datos e información de manera directa de los principales actores y actoras de los procesos de autoconstrucción estudiados en la presente investigación, como parte del desempeño profesional realizado entre los años 2020 y 2022, a través de la observación continua de los procesos mencionados y siendo participe de ellos.

Por lo tanto, los casos de estudios serán abordados como parte de una estrategia documental y a su vez como una investigación de campo con la intención de promover una práctica investigativa militante y/o una investigación para la acción, que proponga una alternativa de solución desde la experiencia concreta y la investigación documental del quehacer ciudadano.

3.2 Técnicas e instrumentos

Respecto a las técnicas e instrumentos empleados, estos dependen de los diseños de investigación específicos requeridos. Por tanto, a continuación, se detallan las técnicas e instrumentos utilizados para la realización de cada objetivo específico y su respectivo diseño de investigación.

- Investigación documental: De acuerdo con el esquema metodológico, en la primera etapa para el planteamiento del problema público y la justificación de la investigación, se realizó la primera revisión documental, lo cual permitió reconocer a las y los autores vinculados al tema propuesto. La redacción de la segunda etapa es resultado del análisis de la revisión documental de libros, artículos, tesis y PEC's realizadas en el curso del Máster de Ciudad y Urbanismo; dicha sistematización de información se presenta en el análisis comparativo de los casos de estudio de las viviendas autoconstruidas en el Sur Global, la normativa pública que regula la asistencia técnica a nivel nacional y/o municipal. Durante el proceso de revisión documental, la información y datos obtenidos desarrollan lo siguiente:
 - Análisis de los procesos de autoconstrucción y las medidas de apoyo por parte del Estado, en sus diferentes niveles, hacia las familias autoconstructoras. Se

han identificado las principales características de las viviendas autoconstruidas, con el fin de establecer tipologías y procedimientos comunes durante los procesos de autoconstrucción. De otro lado, se han reconocido las principales teorías acerca de la asistencia técnica para establecer una relación con los procesos de autoconstrucción y las metodologías propias de cada tipología de vivienda autoconstruida. Así como la identificar los recursos empleados por las familias.

- Análisis de la normativa vinculada a la asistencia y asesoría técnica para establecer una valoración de la pertinencia jurídica del apoyo del Estado en referencia al financiamiento y/o recursos otorgados a las familias autoconstructoras.
- Análisis de la normativa vinculada a los programas de vivienda que se aplican en la ciudad de Lima Metropolitana; en este punto, se han utilizado los datos abiertos de las páginas web de las instituciones públicas vinculadas al tema.
- Análisis de los casos de estudio para establecer el marco de referencia; así como el contexto en el que se desarrolla el caso proyectivo.

Tabla 9: Etapas y procedimientos de la investigación documental

Investigación documental	
Etapa	Procedimientos
Etapa 1	Rastreo e inventario de los documentos existentes respecto al tema: Políticas públicas de vivienda y autoconstrucción. El inventariado incluye documentos disponibles en libros, artículos, PEC's presentadas a lo largo del Máster de ciudad y Urbanismo, artículos e investigaciones preliminares.
Etapa 2	Clasificación de los documentos inventariados, la clasificación es por autoría y temas desarrollados: autoconstrucción, asistencia técnica, vivienda autoconstruida y políticas municipales de vivienda.
Etapa 3	Selección de los documentos más pertinentes para los propósitos de la investigación; teniendo en cuenta los casos de estudio seleccionados y su contexto de aplicación.
Etapa 4	Lectura en profundidad de los documentos seleccionados, para extraer elementos de análisis y consignarlos en resúmenes y notas que registren las convergencias y contradicciones que sirvan para el cumplimiento de los objetivos propuestos.
Etapa 5	Lectura cruzada y comparativa de los documentos seleccionados en el análisis de la normativa vinculada al tema y al caso de estudio elegido; para que sea posible elaborar una síntesis y plasmarlo en la exposición del análisis e interpretación de los resultados.

Elaboración: Adaptación de la Tabla 20 "Planificación por etapas de la revisión documental" (Fiori, Iglesias, Álvarez-Palau, Caicedo, 2023).

- Investigación de campo: Para realizar la investigación de campo se ha utilizado la información recogida desde los años 2020 y 2022; a través de los cuales se recogió testimonios en los procesos de autoconstrucción de viviendas en los distritos de comas, San Martín de Porras y Carabayllo. Las entrevistas fueron semiestructuradas y permitieron mantener un nivel de comunicación más familiar y cotidiano, de acuerdo con el perfil de los hogares autoconstructores. Se han entrevistado para este trabajo a trabajadores de la autoconstrucción: maestros de obra y albañiles, así como a los hogares autoconstructores y técnicos y profesionales de los temas urbanos. De acuerdo con las entrevistas realizadas, la información que se ha buscado obtener es la siguiente:
 - Hogares autoconstructores: Estas entrevistas semiestructuradas han permitido obtener información para establecer las características de los posibles beneficiarios del programa propuesta; así como enlistar los recursos sociales, culturales y económicos con los que se cuenta para formar parte del programa y garantizar su sostenibilidad. Los perfiles de los hogares entrevistados son diversos, con el fin de obtener información para reconocer criterios y lineamientos generales para el diseño general del programa público y su aplicación a un proyecto piloto.
 - Maestros de obra y albañiles: Estas entrevistas semiestructuradas han permitido obtener información para establecer las características de las viviendas autoconstruidas; así como los requerimientos para el análisis estructural de las viviendas y las condiciones físicas y arquitectónicas de las posibles viviendas a densificar.
 - Técnicos y profesionales de los temas urbanos: Estas entrevistas semiestructuradas han permitido obtener información para establecer las características del modelo de gestión del programa público a proponer y además encontrar las diferencias entre los programas habitacionales convencionales y el que se va a proponer; de acuerdo con las zonas de intervención con viviendas construidas. Al mismo tiempo, permite obtener información para la modalidad de financiamiento.

3.3 Fuentes

Se han empleado diversas fuentes de información; además de ello es importante recalcar que la información documental, académica también responde a los resultados previos obtenidos en la realización de las PEC's relacionadas a la vivienda y la autoconstrucción. A nivel institucional se han empleado las fuentes aprobadas y los estudios de mercado de fuente empresariales. Las fuentes utilizadas para la presente investigación han sido las siguientes:

- **Investigación documental institucional:**
 - Diagnóstico y Propuesta del Plam2040 de Lima.
 - Diagnóstico y Propuesta del Plan Urbano para las unidades territoriales de Lima.
- **Investigación documental empresarial y de mercado:**
 - Informe Económico del Sector Construcción, 2020, elaborado por CAPECO.
 - Mapeo de empresas inmobiliarias de pequeña y mediana escala a nivel local / regional.
- **Investigación documental académica:**
 - Investigaciones recientes sobre habitabilidad y vivienda social de los grupos de investigación: La ciudad en laderas (2016), Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú (2020), Primer Reporte Nacional de Indicadores Urbanos 2018. Artículos de opinión sobre autoconstrucción y vivienda.
 - Estudios de vulnerabilidad sísmica para Lima Región.
 - PEC's acerca del tema del TFM, realizadas a lo largo del Máster de Ciudad y Urbanismo.
- **Investigación de campo (previa y actualizada):**
 - Mapeo de trabajadores y hogares autoconstructores, ubicados por áreas interdistritales y según sus roles en el proceso de autoconstrucción, con énfasis en el rol que cumplen las mujeres.
 - Entrevistas durante procesos de autoconstrucción de la vivienda.

3.4 Resultados esperados

El objetivo general planteado en esta investigación proyectiva es el de diseñar un programa municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas, incluyendo el diseño de un proyecto piloto en Lima Metropolitana, que permita reconocer las agencias de la ciudadanía y el conocimiento autoproducido por los actores(as) involucrados. Para lograr el cumplimiento de este objetivo propuesto, se han planteado cuatro objetivos específicos claros, los cuales buscan analizar las bases teóricas y normativas vigentes acerca de la autoconstrucción y las agencias ciudadanas, identificar un caso de estudio como referente, caracterizar a los actores y actoras de los procesos de autoconstrucción y finalmente diseñar los criterios y lineamientos generales para la aplicación del Proyecto Piloto de un Programa Municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana.

Tabla 10: Matriz de objetivos, actividades y resultados esperados

Matriz de objetivos, actividades y resultados esperados		
Objetivos específicos	Técnicas y actividades	Resultados esperados
<p>OE1 Identificar y analizar las bases teóricas y normativas acerca de la construcción asistida y las agencias ciudadanas en los procesos de producción del hábitat.</p>	<p>Investigación documental:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Análisis de la documentación e información normativa vinculada a la asistencia y asesoría técnica para establecer una valoración de la pertinencia jurídica del apoyo del Estado en referencia al financiamiento y/o recursos otorgados a las familias autoconductoras. - Análisis de los procesos de autoconstrucción y las medidas de apoyo por parte del Estado, en sus diferentes niveles, hacia las familias autoconductoras. De otro lado, se han reconocido las principales teorías acerca de la asistencia técnica para establecer una relación con los procesos de autoconstrucción y las metodologías propias de cada tipología de vivienda autoconstruida. 	<ul style="list-style-type: none"> -Información sobre la normativa vigente y los estudios teóricos existentes que se usan como base para la formulación de una propuesta de programa público. -Informe sobre las tipologías de vivienda autoconstruida que existen en Lima Metropolitana. -Informe sobre el Servicio 24 de la Política Nacional de vivienda y Urbanismo, que sirva de marco operacional para la propuesta de programa público.
<p>OE2 Identificar, analizar y comparar estudios de casos como referentes para la elaboración de la propuesta.</p>	<p>Investigación documental: Análisis de los casos de estudio para establecer el marco de referencia.</p> <p>Investigación de campo: entrevistas a hogares autoconstructores, maestros de obra y albañiles, técnicos y profesionales de los temas urbanos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Listado de los principales estudios de casos en el Sur Global, que servirán como referencias para la elaboración de la propuesta. -Listado de los recursos sociales, culturales, económicos de carácter municipal y comunitario, con los que se cuenta en cada caso de estudio.
<p>OE3 Identificar y caracterizar los sujetos o grupos sociales beneficiarios; así como el entorno urbano de aplicación.</p>	<p>Investigación de campo: entrevistas a hogares autoconstructores, maestros de obra y albañiles, técnicos y profesionales de los temas urbanos.</p> <p>Investigación documental: Análisis del contexto urbano de aplicación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Descripción de las características de los beneficiarios del programa propuesto. -Descripción de las características sociales, económicas y culturales del entorno urbano de aplicación. - Mapa de actores(as) del proceso de autoconstrucción.
<p>OE4 Diseñar los criterios y lineamientos generales para la aplicación del Proyecto Piloto de un Programa Municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana.</p>	<p>Investigación de campo: entrevistas a hogares autoconstructores, maestros de obra y albañiles, técnicos y profesionales de los temas urbanos.</p> <p>Investigación documental: Análisis del contexto (a nivel de data geo procesada) en el que se desarrolla la propuesta de proyecto piloto (La flor, Carabayllo).</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Descripción de las características del modelo de gestión del programa público a proponer. -Listado de las diferencias entre los programas habitacionales convencionales y el que se va a proponer; de acuerdo con las zonas de intervención. -Mapas geo procesado de los criterios y lineamientos para la aplicación del proyecto piloto.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

3.5 Planificación

Para la planificación de las actividades propuestas en relación con el objetivo general y los objetivos específicos; se propone respetar el cronograma general establecido por la dirección del Máster de Ciudad y Urbanismo. Dicho cronograma, se ajusta a cuatro meses de investigación proyectiva. De acuerdo con lo explicado anteriormente, esta investigación es resultado de un proceso iniciado en el año 2020 y con resultados parciales entre los años 2021 y 2022; los cuales han sido actualizados a la fecha. Por lo tanto, la matriz de planificación de actividades que se muestra a continuación, son las actividades complementarias realizadas en el marco del Trabajo Final de Máster. Durante los meses de marzo a junio del 2023 se desarrolla el tercer momento de esta investigación, el cual comprende las acciones para alcanzar el objetivo general que da como resultado una propuesta de programa público y el diseño de los lineamientos generales para la aplicación en un proyecto piloto. **(Ver Anexo 1).**

En síntesis, el Capítulo III expone el diseño de investigación empleado para el logro de los objetivos propuestos en la presente investigación proyectiva; dicho capítulo es el sustento metodológico para el desarrollo del Trabajo Final de Máster y además explica el origen y fuentes de la información y posteriores resultados; dejando por sentado que este TFM es a su vez una sistematización de experiencias, investigaciones parciales, ensayos, PECs, trabajos de campo, realizados como parte del trabajo profesional; que han sido retomados, actualizados, complementados y desarrollados a mayor detalle durante los meses planificados del TFM. El próximo capítulo contiene la segunda etapa investigativa.

Figura 4: *Tercer momento de la investigación, Sector de La Flor, en Carabayllo.*



Fuente: Elaboración propia, 2023.

CAPÍTULO IV

4. Marco teórico y normativo

Para el análisis de los procesos de autoconstrucción de la vivienda en Lima Metropolitana, se requiere un acercamiento teórico previo que establezca las principales concepciones de lo entendemos por autoconstrucción, vivienda autoconstruida y asistencia o asesoría técnica. En esa misma línea, y con el objetivo de contextualizar las experiencias de autoconstrucción de la vivienda, se ha considerado necesario realizar un análisis comparado de casos en Lima Metropolitana y otros territorios del Sur Global. Así como, un análisis comparado de los principales programas de vivienda municipal en Lima Metropolitana; los cuales son resultado de la aplicación de las políticas nacionales y marcos normativos vigentes en la actualidad. Ambos estudios permiten establecer el marco teórico y normativo que dará paso a las principales orientaciones, enfoques y lineamientos de una propuesta de programa municipal para la construcción asistida y construcción progresiva de la vivienda en Lima Metropolitana.

4.1 Autoconstrucción como bien común

Entre los años 1946 y 1949 en Lima, surge *la barriada* como una respuesta organizada de la población proveniente de diversos territorios del Perú, quienes no contaban con una vivienda para iniciar o continuar su vida en la capital del Perú. En efecto, la población con recursos económicos escasos se organizó colectivamente para ocupar de manera pacífica los terrenos y suelos sin uso en la ciudad. Así mismo iniciaron procesos colectivos para resolver por iniciativa propia la habilitación urbana, la construcción de sus viviendas y el saneamiento físico y legal. Las primeras barriadas que iniciaron un proceso urbano que no ha parado hasta la actualidad, se ubicaron en los cerros de San Cosme en 1946 y luego en 1947 en cerros vecinos del actual distrito de El Agustino.

Es a partir de la aparición de la barriada en Lima, que surge la necesidad de “autogestionar la vivienda” para concebir los principales espacios físicos en los cuales se desarrolla la vida privada y colectiva de las personas. Riofrío y Driant (1987) afirmaron que la barriada fue un modo de enfrentar la crisis de crecimiento urbano en la capital, evidenciando la carencia de espacios para vivir y alojamiento. Previamente al acercamiento de las definiciones o conceptos de la autoconstrucción; primero debemos reconocer la capacidad de la población para garantizar su derecho fundamental a la vivienda digna (organización, cogestión, financiamiento, entre otros) y lo segundo es reconocer o dar por válido el conocimiento puesto en práctica para construir espacios físicos, arquitectónicos y urbanos como forma alternativa a la producción formal de la vivienda y la ciudad, en ausencia del Estado y de los profesionales tradicionales que “diseñan” proyectos de vivienda.

Turner (2018) propone que la autoconstrucción se fundamenta en la *autonomía del habitar*, haciendo referencia a la capacidad de construir barrios y comunidades por parte de la población que supera las barreras financieras e institucionales, mediante la ocupación y la construcción de sus propias viviendas y barrios. Esta definición establece con claridad que los procesos de autoconstrucción conciben en su integralidad aspectos sociales, económicos, políticos y ambientales. Así mismo, al hacer referencia a una construcción colectiva, que hace uso de conocimientos propios de la población, como procesos constructivos y edificatorios, modelos de financiamiento o procesos de apoyo mutuo, se concreta un bien común que permite co-crear procesos de uso, gestión y producción en la ciudad. Entonces, se confirma la complejidad relacional (Borch y Kornberger, 2015) que existe alrededor de los procesos de autoconstrucción entendidos como comunes urbanos.

Para otros autores como Riofrío y Driant (1987), la autoconstrucción y la autourbanización son las modalidades que permitieron construir un *sistema popular* que admitió que el capitalismo continúe produciendo viviendas. Lo que trajo como consecuencia el impedimento de constituir un *sistema nacional* productor de viviendas populares con apoyo del Estado para masificar las prácticas y agencias comunes alrededor de la autoconstrucción. Estas premisas empiezan a evidenciar algunas consideraciones negativas de dichos procesos, haciendo notorio el efecto contrario que trae consigo asumir la responsabilidad del Estado para proveer de vivienda adecuada a la población mayoritaria que lo necesita; mientras se va renunciando al compromiso imperativo de resolver el problema de la vivienda en el Perú.

Sin negar lo expuesto anteriormente, Martuccelli (2015) plantea que la práctica de construir sin “plan” y progresivamente la vivienda propia, se convertía también en una estrategia para no asumir el pago de tributos o impuestos prediales. En la misma línea de *desromantizar* la autoproducción de la vivienda, se cuestiona el sentido y la voluntad colectiva de la población para construir la casa propia sin asistencia técnica, interpretándose como la afirmación individualista de los sectores populares, que les permitía forjarse un soporte individual y familiar de estabilidad en Lima Metropolitana. Respecto a las voluntades colectivas, Vega (1992) sostiene que son prácticas sociales resultantes de un conjunto de normas y patrones de comportamiento que se van estableciendo entre la población y el espacio urbano que habitan. Por lo tanto, la autoconstrucción es un fenómeno social y cultural que estructura el sentido de la vida de la población, a través de manifestaciones, prácticas o agencias para vincularse a las dinámicas urbanas que ocurren en un determinado territorio.

4.2 Vivienda autoconstruida

De acuerdo con lo explicado anteriormente, la unidad mínima de las barriadas en Lima, los *bustees* en Calcuta, los *zopadpattis* en Bombay, las *favelas* en Brasil, las *villas miseria* en Buenos Aires y otros espacios para (sobre)vivir en las ciudades es la vivienda autoconstruida, que se caracteriza por iniciar su construcción con materiales preliminares y/o precarios, sin ceñirse a planos estructurales y arquitectónicos firmados por profesionales de la construcción. Al respecto de estos espacios autoproducidos, Rolnik (2017) sostiene que se constituyen en

zonas de indeterminación entre lo legal / ilegal, formal / informal, planeado / no planeado, dentro / fuera del mercado – de suelo y vivienda – y con presencia / ausencia del Estado. Martuccelli (2015) en cambio, hizo referencia más específica a las características físicas de la edificación, el proceso para su realización y la rigurosidad técnica de la calidad estructural y arquitectónica:

«Paso a paso, ladrillo tras ladrillo, ahorro tras ahorro, la casa se iba completando y construyendo a través, a veces, de un estilo arquitectónico popular. Sin plan, a veces con cimientos insuficientes, con acabados parciales, pero siempre con la voluntad de seguir construyendo, como lo testimonian los fierros que sobresalen como púas en tantos techos, y que reflejan el proyecto familiar de seguir construyendo hacia arriba.»
Martuccelli, 2015)

Por otra parte, Riofrío y Driant (1987) y Vega (1992) identificaron los principales agentes o sujetos participantes de los procesos de autoconstrucción de las viviendas; dentro de los cuales resaltan las familias constructoras en sí mismas con presencia de diversos parientes, maestros de obra, albañiles, vecinos de la barriada, entre otros. Esta identificación es necesaria para entender las diferentes modalidades en las que se presentan las viviendas autoconstruidas, como se detallada a continuación:

4.2.1 Vivienda autoconstruida espontáneamente

Según Turner (2018), en esta modalidad de autoconstrucción, la familia constructora típica “levantó” su vivienda sin apoyo financiero, ni técnico. Entre las características de esta modalidad, encontramos como primera acción colectiva, la ocupación o toma de tierras marginales, las cuales fueron divididas en lotes. Respecto al diseño, se reconoce el papel del “albañil contratado” para realizar los primeros diagramas de distribución de espacios necesarios. Si bien se podría afirmar que el “albañil contratado” o “maestro de obra” es una figura técnica empírica; el proceso sigue siendo espontáneo, dado que el resultado final de los “croquis de diseño” son el acumulado de deseos y anhelados propuestos por la propia familia autoconstructora.

En cuanto a los materiales y la mano de obra, en esta modalidad se consiguen en los entornos más cercanos como negocios ferreteros cercanos; por ejemplo, en la construcción de las viviendas se reconoce el trabajo de los familiares como obreros auxiliares. Esta vivienda se caracteriza por no incluir en sus costos, procesos administrativos y de diseño, como el costo de elaboración de un expediente técnico o los permisos y licencias de construcción. Riofrío y Driant (1987) también la llamaron **vivienda por autoconstrucción directa** debido a que, a pesar de no intervenir directamente la mano de obra del propietario del lote; la familia poseedora dirige la obra y decide el modelo de financiamiento, así como lo relacionado al proceso constructivo.

Figura 5: Vivienda autoconstruida espontáneamente en La Flor, Carabayllo, 2023.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

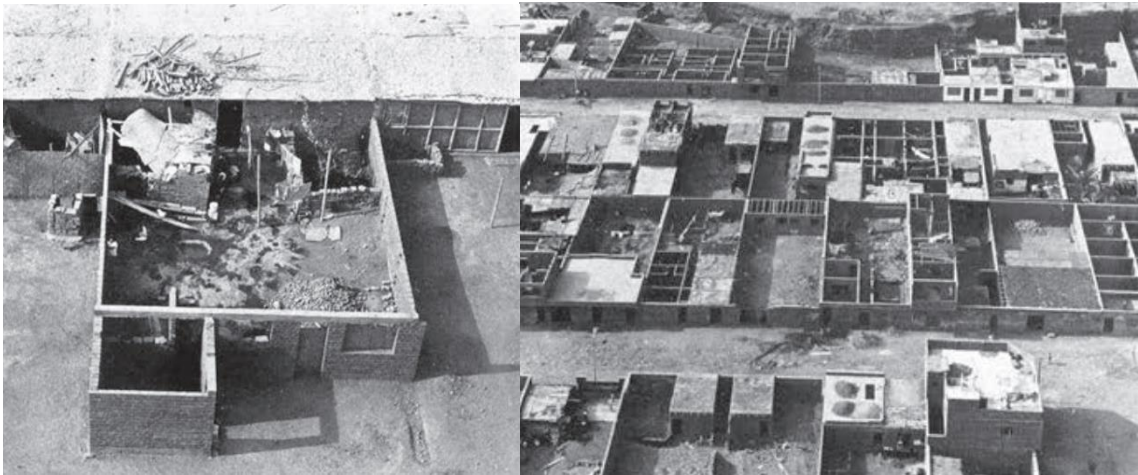
4.2.2 Vivienda autoconstruida de manera dirigida

En la modalidad de autoconstrucción dirigida, la diferencia es determinante respecto a las decisiones de diseño y construcción que se tomen en el proceso. La primera diferencia que encuentra Turner (2018) está referida a las condiciones de diseño como el uso de planos, procedimientos y organización de su construcción; así como las referencias para la adquisición de los materiales a emplearse, en manos del “organismo dirigente”, el cual puede ser una organización no gubernamental o algún órgano del Estado. Por lo que, la vivienda autoconstruida de manera dirigida cuenta con un “respaldo técnico” que garantiza la calidad estructural y arquitectónica de la edificación residencial.

En cuanto a la mano de obra, el “organismo dirigente” establece un sistema de trabajo que promueve la participación de la familia constructora; por lo cual, si bien las decisiones respecto al diseño no quedan en manos de las familias, el proceso de construcción de la vivienda se sigue sosteniendo en la mano de obra no especializada de los integrantes de la familia, maestros de obra cercanos y/o vecinos. Se puede sugerir que Riofrío y Driant (1987) la llamaron **vivienda por autoconstrucción indirecta**, haciendo notar que en esta modalidad se produce una variación en la toma de decisiones respecto a los materiales, mano de obra y procesos constructivos, los cuales ya no dependían directamente de la familia autoconstructora o el propietario del lote.

Turner (2018) incorporó dentro de esta modalidad de vivienda autoconstruida, las edificaciones que fueron resultado de las primeras políticas de apoyo a la autoconstrucción en Lima Metropolitana. Por ejemplo, las que recibieron préstamos o créditos por parte de la Junta Nacional de Vivienda (Agencia Peruana Nacional de Vivienda) para subsidiar los costos de la compra de materiales, así como de la asistencia técnica recibida en el proceso de ejecución de obra.

Figura 6: Inicios de vivienda autoconstruida de manera dirigida en San Martín de Porres.



Fuente: John Turner, Autoconstrucción, 2018.

4.2.3 Vivienda autoconstruida con potencial edificatorio

La modalidad de autoconstrucción de esta vivienda se asemeja a la vivienda autoconstruida espontáneamente; debido a que la familia autoconstructora contrata los servicios de un maestro de obra y/o albañil con el objetivo de asegurar la calidad técnica de los procedimientos arquitectónicos y estructurales; aunque estas viviendas hayan recibido este apoyo en su procedimiento constructivo; por motivos financieros y falta de redes de apoyo, la vivienda aún no culmina su proceso de consolidación. Esta vivienda se caracterizaba por haber cumplido una primera etapa de construcción, sea de manera espontánea o dirigida. Por ello, la vivienda autoconstruida con potencial edificatorio es la primera vivienda con posibilidad de reforzamiento estructural y densificación en altura.

El requerimiento necesario es un análisis y/o evaluación estructural que permita la culminación de su construcción de manera progresiva y el mejoramiento de sus características físicas. Turner (2018) hace referencia a la responsabilidad ejecutiva del autoconstructor para administrar de manera correcta el posible crédito que se otorgue a vivienda que reciba apoyo financiero y técnico. Además, es usual que los hogares que habitan dichas viviendas sean familias con presupuestos limitados y que se encuentren en estado de vulnerabilidad. Por ello, se hace necesario una adecuada gestión de los ahorros personales y los posibles créditos a los proveedores de materiales. En este punto, se recalca la importancia de los negocios o comercios locales dedicados al rubro de la construcción, tales como las ferreterías ubicadas en cada uno de los barrios de Lima. Estas viviendas se caracterizan por ubicarse en zonas consolidadas (primeras zonas de surgimiento de barriadas), con potencial edificatorio notable y sin culminación del proceso de construcción. Los primeros pisos fueron construidos sin apoyo técnico, ni financiero; pero sí con redes de apoyo presentes y esfuerzo notable de los hogares autoconstructores. Paralelamente, el número de habitaciones es limitado y las condiciones arquitectónicas y de acabados son precarias o se encuentran inconclusas.

Tabla 6: Ficha de vivienda autoconstruida con potencial edificatorio

Ficha: Tipología de vivienda autoconstruida con potencial edificatorio	
Característica	Descripción
Ubicación	Zonas consolidadas (primeras zonas de surgimiento de barriadas)
Número de pisos	De uno a dos pisos como máximo
Materiales	Ladrillo y concreto, algunos materiales precarios (con ausencia de acabados culminados y/o techado)
Acceso a servicios	Servicio de agua, luz y desagüe
Número de habitaciones en promedio	Tres habitaciones (una responde a servicios higiénicos)
Proceso de autoconstrucción	Sin apoyo técnico, ni financiero
Responsable del diseño y/o distribución de espacios	Maestro de obra, albañil contratado
Presupuesto	Ahorros familiares escasos, no incluye costos administrativos (licencias de construcción, expediente técnico, planos de diseño)



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 7: Viviendas autoconstruidas con potencial edificatorios en La Flor, Carabayllo, 2023.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

4.3 Asistencia y asesoría técnica

Al iniciar la construcción *tradicional* de una vivienda, desde los procedimientos constructivos relacionados a la ingeniería, arquitectura y el diseño se busca garantizar el rigor técnico e incluso normativo que permita la factibilidad de la obra residencial en diferentes etapas; así como la calidad estructural y funcional de la edificación, asegurando una adecuada organización del espacio, iluminación, ventilación y confort térmico. Para esta finalidad, los profesionales dedicados al rubro del diseño y la construcción son quienes tienen a su cargo la responsabilidad técnica de validar dichos procedimientos.

Contrariamente a ello, en los procesos de autoconstrucción, no se cuenta con una “validación técnica” por parte de los profesionales mencionados; si no que, se asumen correctos los procedimientos empleados de manera empírica por parte de los trabajadores del sector construcción. Por ejemplo, los maestros de obra, albañiles principales o determinado sujeto social que desarrolle las actividades de construcción de la vivienda avanzan por etapas sin recibir alguna sugerencia de mejora en sus procesos constructivos. Es aquí donde surge la necesidad de proveer **asistencia y asesoría técnica durante la autoconstrucción**.

Figura 8: Asesoría técnica en procesos de autoconstrucción en el Distrito de Comas, 2020 y 2022.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 (MVCS, 2021) hace referencia a la asistencia técnica como el servicio que busca proveer un acompañamiento para garantizar índices de calidad adecuados en proyectos de vivienda de interés social; así como para fortalecer las capacidades de profesionales y trabajadores de la industria de la construcción que garanticen procesos arquitectónicos, constructivos y estructurales adecuados en la construcción progresiva de la vivienda. En Brasil, de acuerdo con la Ley de Asistencia Técnica se entiende por “asistencia” al servicio técnico que es brindado por parte de los profesionales de campos como la ingeniería, la arquitectura y el urbanismo, brindada de manera gratuita, abarcando el diseño de la vivienda y la ejecución de obra (Demartini, 2017).

A partir del análisis de la Ley de Asistencia Técnica de Brasil realizado por Demartini (2017), se establecen algunas diferencias importantes entre asistencia y asesoría técnica. En relación con el modelo de articulación de actores, podemos afirmar que en los procesos de asistencia técnica se establece una relación de jerarquía entre los profesionales y las familias autoconstrutoras; mientras que en los procesos de asesoría técnica, el objetivo es establecer una relación horizontal que permita ejecutar acciones educativas, de formación y fortalecimiento de capacidades en las familias autoconstrutoras, así como dar paso a una práctica de retroalimentación continua durante el trabajo colectivo o comunal.

4.4 Casos de vivienda autoconstruida en el Sur Global

Autoras como Roy (2003) han estudiado las dinámicas de la pobreza urbana y sus expresiones en la ciudad, llegando a proponer que la mayor evidencia de la desigualdad y exclusión urbana se encuentra en el acceso diferencial al trabajo y a la vivienda. Cuestionando, además, que la sola tenencia de la vivienda no reduce la pobreza urbana; si no que es la precaria calidad de ella, las características de *habitabilidad interna* (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014) de la ciudad construida, lo que eleva los índices de pobreza. De acuerdo con el Plan Básico de Desarrollo de Calcuta, Roy (2003) hace referencia a las características generalizadas de la construcción *informal* de la vivienda: hacinamiento, congestión, insalubridad y ocupación ilegal en aceras públicas. Al mismo tiempo propone que:

*«Se propone que la informalidad de la vivienda y de la ciudad es una condición urbana generalizada para contrarrestar la marginación»
(Roy, 2003)*

Frente a esta marginación, surge la lógica de la necesidad (Abramo, 2011) que produce una actuación, agencia, respuesta o resistencia por fuera de los estándares de institucionalidad jurídica y normativa. Davis (2006) anticipó que, en las ciudades del *Tercer Mundo*, el nuevo modo principal de subsistencia es la “supervivencia informal”, haciendo referencia a la autoproducción del hábitat, lo que incluye la vivienda y sus entornos. A continuación, se detallan casos de viviendas autoconstruidas y progresivas, que reciben asistencia técnica en su proceso constructivo, ubicadas en el Sur Global (India, Chile y Perú).

4.4.1 Vivienda autoconstruida en India

La Fundación PROCLADE junto a la organización Claretian Educational Social Service Society y con el apoyo financiero de algunas diputaciones han puesto en marcha un proyecto de cooperación para la construcción de viviendas en el Distrito de Villapuram, Estado de Tamil Nadu, en India. Los objetivos que se han establecido son la garantía del acceso a un refugio seguro para la Tribu Irural, la determinación arquitectónica y estructural del núcleo básico de vivienda con proyección a una futura construcción progresiva a través del tiempo; así como el establecimiento de una metodología de autoconstrucción sencilla y replicable, que pueda ser impartida en talleres de formación teórica de albañilería y talleres prácticos acerca de la elaboración de ladrillos y carpintería (PROCLADE, 2020).

Figura 9: Metodologías y prácticas autoconstruidas en la India, 2020.



Fuente: PROCLADE, 2020

La capacidad de la tribu para gestionar el proceso de construcción queda en manos de las mujeres que aceptan asistir a los talleres de formación en materia de construcción; a quienes además se les otorga la tenencia y/o titularidad de la propiedad del suelo donde inician la autoconstrucción de sus viviendas. Respecto al diseño, este es elaborado por la Fundación y explicado a detalle en los talleres impartidos, se buscó el uso eficaz de los materiales locales y se consideró características constructivas que produzcan viviendas preparadas para algún evento de desastres. Por otro lado, este proyecto muestra la integralidad que proporcionan

los procesos de autoconstrucción de la vivienda, los cuales no se limitan a la adecuación física del entorno construido o la habitabilidad interna (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014); si no que, demuestran las oportunidades de mantener un proceso de producción social de la vivienda que permite brindar espacios laborales alrededor del mercado de la construcción.

Finalmente, la perspectiva de género está presente en el desarrollo del proyecto; proponiendo como beneficiarias principales, aquellas mujeres cabezas de hogar en situación de vulnerabilidad, junto a sus familias. Se garantiza la tenencia jurídica de la vivienda y se brinda el fortalecimiento de las capacidades a toda la comunidad; lo cual permite forjar identidad social y cultural respecto a las viviendas autoconstruidas, promoviendo la sostenibilidad de cada una de las etapas de los procesos de autoconstrucción (PROCLADE, 2020).

Figura 10: Mujeres participando en procesos de autoconstrucción en India.



Fuente: PROCLADE, 2021.

Figura 11: Mujeres de la Tribu Irural participando en procesos de autoconstrucción en India.

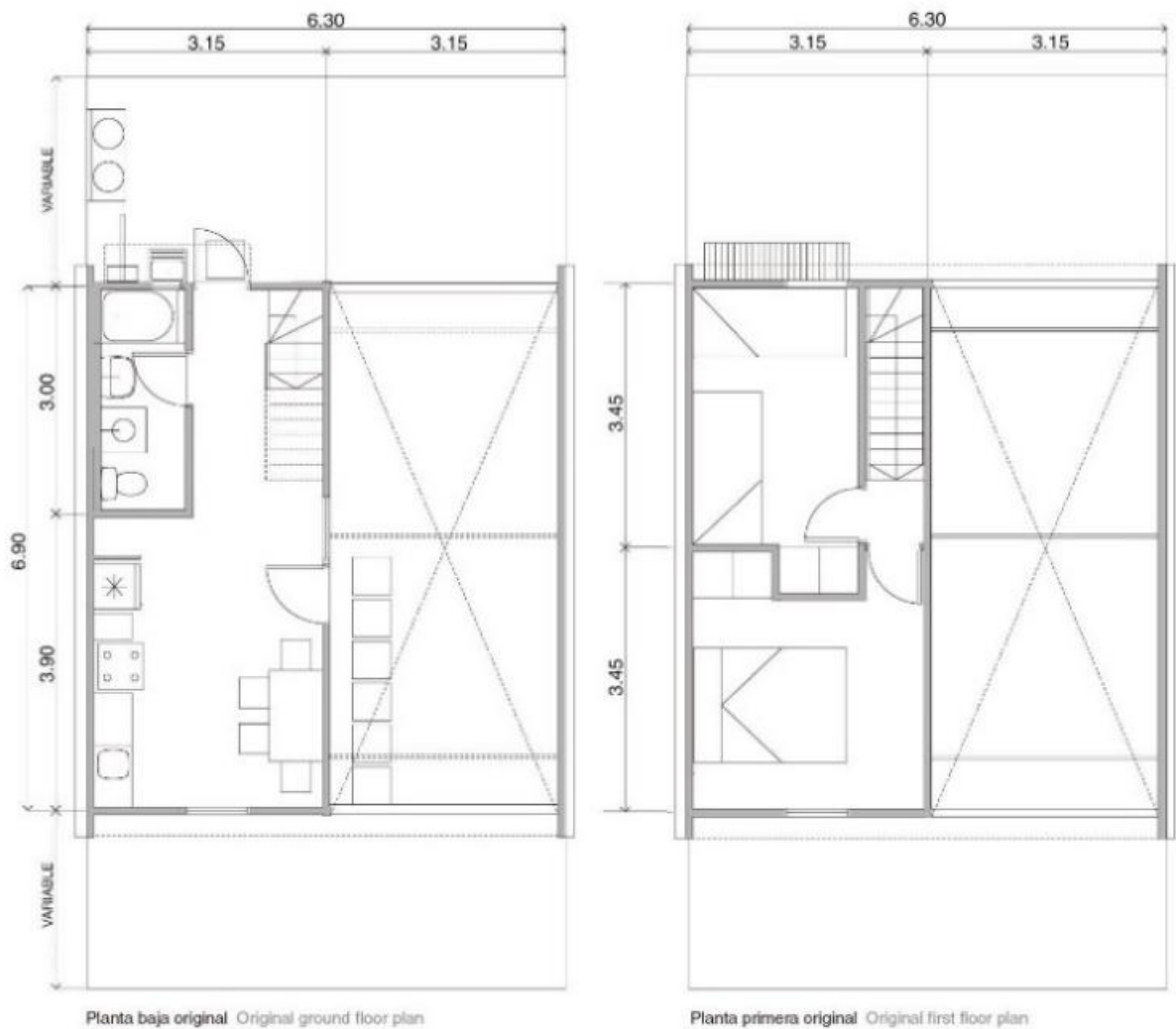


Fuente: PROCLADE, 2023.

4.4.2 Vivienda autoconstruida en Chile

Uno de los proyectos de vivienda progresiva más conocidos a nivel mundial se dio lugar en Chile, a raíz de la propuesta del arquitecto Alejandro Aravena y su Estudio de Arquitectura "Elemental". El proyecto propone entregar la mitad de la vivienda construida con el objetivo de que, sean las familias propietarias quienes continúen progresivamente con la construcción de la vivienda, de este modo la consolidación de la edificación dependerá de la capacidad financiera y de ahorro de las familias; así como sus deseos de mejora continua y evolutiva del núcleo de vivienda. Los módulos de vivienda cuentan con la estructura y los servicios básicos completos; aunque la mitad de la superficie construida no tiene una definición espacial o distribución arquitectónica.

Figura 12: Plantas originales del Proyecto Villa Verde en Constitución, Chile.



Fuente: Arquitectura Viva, 2023.

El diseño estuvo a cargo de Elemental, los que definieron como núcleo básico un espacio sanitario y dos habitaciones en un total de 40m² (Archdaily, 2016). Si bien las familias tienen un nivel de decisión en la etapa de ampliación o culminación de la vivienda; estaríamos frente a un proceso de autoconstrucción de manera dirigida, ya que las familias se hacen cargo de manera indirecta de la construcción faltante. En esta etapa de ampliación, se hace notar las necesidades de quienes habitan en la edificación; muchas veces es resultado de un incremento de las personas que viven la vivienda y requieren de otras habitaciones para el desarrollo de sus actividades cotidianas.

La planta baja original está compuesta por los espacios de comedor – cocina, un servicio higiénico y la escalera de circulación hacia la primera planta original; la cual contiene dos habitaciones de descanso. La otra mitad de la edificación también cuenta con un modelo establecido de ampliación que termina de incluir espacios sociales como la sala y en el primer nivel otras dos habitaciones dedicadas a dormitorios. En la mayoría de los casos, las familias que han continuado con la ampliación de los núcleos básicos han respetado los diseños previstos por Elemental. A diferencia de otros procesos autoconstructivos, la autonomía de producir la vivienda se ve limitada a las decisiones respecto al tiempo de inicio de la ampliación; en otras palabras, la familia autoconstructora solo decide cuánto continúa de manera progresiva la construcción de la vivienda dependiendo de la capacidad de financiamiento y /o ahorro.

Figura 13: Antes y después del Proyecto Villa Verde en Constitución, Chile.



Fuente: Arquitectura Viva, 2023. Normatividad urbana en Lima Metropolitana

La regulación urbana en el Perú da un giro con la aprobación de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; debido a que reconoce problemas públicos como la autoconstrucción sin asistencia técnica o la ausencia del Estado para promover el fortalecimiento de las capacidades de los trabajadores de la construcción -no necesariamente arquitectos e ingenieros- quienes construyen mayoritariamente los barrios de todo el Perú. Al mismo tiempo, identifica como problema público las condiciones de habitabilidad de la vivienda (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014). Cabe recalcar que, como toda nueva normativa, es perfectible y requiere procesos de mejora continua. A continuación, se analiza los principales marcos regulatorios aprobados en este contexto:

4.4.3 Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030

El 15 de julio del 2021, se aprobó la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, mediante Decreto Supremo N° 012-2021- VIVIENDA, constituyéndose de esta manera, un hito para la regulación urbana en el Perú. Este documento de política nacional establece como cuarto objetivo prioritario, *el incremento del acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social* (MVCS, 2021). Para darle efectividad a esta orientación se establecen tres lineamientos que originan doce servicios públicos referidos al mejoramiento de la vivienda y las condiciones de habitabilidad externa e interna (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014). Los principales ejes de trabajo son los siguientes:

- La implementación de programas de subsidios habitacionales en áreas urbanas y rurales, priorizando a la población en situación de pobreza y/o vulnerabilidad social. Conjuntamente se desarrollan programas de mejoramiento integral de barrios, los que buscan garantizar la habitabilidad externa del núcleo de vivienda y las condiciones del equipamiento e infraestructura urbana.
- El desarrollo de programas de mejoramiento de vivienda urbana y rural, estos programas están diseñados para la implementación del reforzamiento estructural de una de las habitaciones de las viviendas existentes. Se debe resaltar que está abocado a las viviendas que cuentan con registro público o “título de propiedad”.
- El poder ejecutivo y legislativo inciden en el mercado de la vivienda y son los principales impulsores de la promoción de créditos hipotecarios, a través de los programas de vivienda antes mencionados. Paralelamente, se promueve la certificación de calidad de Entidades Técnicas, quienes asumen la tarea del diseño y la construcción de las viviendas.

Cabe resaltar el Servicio N°24, que lleva por denominación “**Fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas**”; dicho S24 pretende fortalecer las capacidades de profesionales y trabajadores de la industria de la construcción, para que estos a su vez se encarguen de realizar el seguimiento y brindar la asistencia técnica de los procesos arquitectónicos, constructivos y estructurales de las viviendas que son materia de construcción asistida y construcción progresiva (PNVU, 2021).

Si bien no se menciona a la autoconstrucción en el desarrollo normativa del Servicio N°24, se señala con claridad que las viviendas y procesos que recibirán la asistencia técnica son aquellas que se construyen de manera progresiva o a través del tiempo. Lo cual abre paso a la necesidad de diseñar el plan de acción para la implementación de dicho servicio.

4.4.4 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

El 25 de julio de 2021 se aprueba la Ley N°31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley DUS) como parte del paquete de nuevas normas que iniciarían la “revolución urbanística” en el Perú con el objetivo de *establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulen el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible*. Dicha Ley, en su Artículo 4° Principio y enfoques orientadores, señala que el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y el desarrollo urbano sostenible se sustenta en diversos enfoques y principios, entre los cuales resaltan la habitabilidad, gestión de riesgos de desastres, resiliencia, sostenibilidad, asequibilidad de la vivienda, enfoque territorial, enfoque de género, mitigación, adaptación al cambio climático en la planificación urbana y función pública de la planificación urbana; los cuales enmarcan la justificación y argumentación normativa para la necesidad de un programa público para la asistencia técnica en los procesos de autoconstrucción.

Figura 14: Articulación de la Política Nacional de vivienda y Urbanismo y la Ley DUS.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021).

4.4.5 Programas de Vivienda Municipal en Lima Metropolitana

La cuarentena y el aislamiento obligatorio durante la pandemia por el COVID-19 originó una necesaria crítica al sistema habitacional peruano. Mientras el gobierno central exigía quedarse en casa, los hogares que autoprodujeron su vivienda evidenciaban la desigualdad socioespacial existente en las ciudades, sobre todo, en Lima Metropolitana. Por otro lado, se ratificó que el principal déficit de la vivienda es el cualitativo; precisamente, las condiciones de habitabilidad interna de las viviendas, aquellas referidas a garantizar condiciones mínimas de confort y salubridad a sus habitantes (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014), tales como el acceso a servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y gas natural).

En este contexto, el gobierno metropolitano puso en marcha la estrategia territorial “Lima te cuida” (MML, 2022), con el objetivo de mitigar y prevenir los efectos del COVID-19; así como, brindar atención a las poblaciones en situación de exclusión residencial en las zonas más vulnerables de Lima. En el marco de esta estrategia se implementó el eje de atención “Lima te asiste”, que desarrolló los programas “Casa de todos”, “Casa de la mujer” y “Volver a casa”. Paralelamente a ello, la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), dentro de sus competencias, tiene a su cargo el Programa Municipal de Vivienda Popular. A continuación, se desarrolla un breve repaso sobre sus principales características enmarcadas en la normativa municipal vigente; así como un estudio comparativo de los tres modelos de atención residencial.

- **Programa Municipal de Vivienda Popular**

Tiene el fin de beneficiar a los hogares categorizados como pobres urbanos que no cuentan con acceso a la oferta formal de vivienda adecuada. La gran restricción radica en su focalización; pues los beneficiarios pueden ser únicamente, aquellas personas que califican como aptas para acceder a un crédito hipotecario. A pesar de que el operador del programa esté a cargo de EMILIMA (Empresa Inmobiliaria de Lima); el modelo de producción de la vivienda depende de entidades técnicas privadas. Además, se desarrollan de acuerdo con las disposiciones de los bonos habitacionales nacionales. Por ello, esta modalidad sigue enfocándose en el desarrollo de vivienda nueva y propia; dejando de lado el mejoramiento de la habitabilidad del 70% de viviendas autoconstruidas (CAPECO, 2018).

- **Casa de Todos y Casa de la Mujer**

La pandemia recrudeció la situación de violencia doméstica e infantil en los hogares limeños. Durante el año 2021 se registraron 276 casos de violencia de género atendidos por la MML (Observatorio Metropolitano de Violencia contra las Mujeres y los Integrantes del Grupo Familiar, 2022). Estos casos requerían brindar un entorno seguro a mujeres y niños en situación de vulnerabilidad; por ello, la MML puso en marcha los programas “Casa de Todos” y “Casa de la mujer”. El financiamiento de este programa proviene del presupuesto de la Beneficencia de Lima, una organización privada sin fines de lucro, que recibe recursos de

cooperación nacional y benefactores. Actualmente alberga a 207 mujeres y niños en las sedes de Ate y San Juan de Lurigancho.

- **Volver a Casa**

Las personas que viven en situación de calle son atendidas por el programa “Volver a casa”. Este programa se focaliza en las personas en situación de mendicidad e indigencia, con el objetivo de resocializarlas y ubicarlas en entornos definitivos. La seguridad de la tenencia es temporal, debido a la naturaleza jurídica de los refugios; por un periodo máximo de un año se les brinda seguridad habitacional a estas poblaciones identificadas como beneficiarias. Actualmente el programa ha beneficiado a 298 personas.

Tabla 7: Comparativo de los principales programas y estrategias municipales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana, Perú.

Programas y estrategias municipales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana			
	Programa Municipal de Vivienda Popular	Casa de Todos Casa de la Mujer	Volver a Casa
Beneficiarios	-Hogares pobres o muy pobres, que no cuenta con acceso a una vivienda formal. -Residentes en espacios urbanos precarios, tales como predios tugurizados, asentamientos humanos en vías de consolidación o alquileres inadecuados.	-Adultos mayores -Mujeres en situación de violencia doméstica. -Niños en situación de violencia infantil.	-Personas viviendo en situación de calle. -Personas que no cuentan con una vivienda (sin techo).
Tenencia jurídica de la vivienda	-Vivienda propia, con crédito hipotecario.	-Albergue temporal (1 año de tiempo promedio de estancia). -Los establecimientos son albergues municipales de diferentes distritos como Ate Vitarte y San Juan de Lurigancho.	-Albergue temporal: 1 año de tiempo promedio de estancia. -Albergue definitivo: se ubica a los beneficiarios en asilos, centros de acogida o retornan a sus hogares.
Requisitos de beneficiarios	-Calificar al Programa Techo Propio o Crédito MIVIVIENDA. -No haber sido beneficiaria de la formalización y titulación de un predio. -No ser beneficiaria de un Programa de Adjudicación de Lotes para Vivienda	-Personas viviendo en situación de calle, principalmente adultos mayores. -Mujeres y niños en situación de violencia doméstica.	-Estar en situación de mendicidad e indigencia. -No contar con un núcleo familiar conocido hasta el momento de su refugio.
Financiamiento	Los hogares reciben un Bono Familiar Habitacional (subsido directo por parte del Estado) como parte de un crédito inmobiliario.	No se exige algún costo al beneficiario o beneficiaria.	No se exige algún costo al beneficiario o beneficiaria.

Fuente: Elaboración propia, en base a información oficial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Beneficencia de Lima, 2022. Recuperado de la PEC 2 del Curso de Vivienda e Inclusión Social, Tercer Semestre de la Máster universitario de Ciudad y Urbanismo.

Tabla 7: Comparativo de los principales programas y estrategias municipales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana, Perú.

Programas y estrategias municipales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana			
	Programa Municipal de Vivienda Popular	Casa de Todos Casa de la Mujer	Volver a Casa
Modelo de producción de la vivienda	A cargo de entidades técnicas (Empresas inmobiliarias privadas) que diseñarán y construirán la vivienda.	-Inicialmente se hizo uso de un equipamiento cultural (Plaza de toros de Acho), para la construcción de viviendas temporales. -Actualmente, se construyó un albergue permanente. A cargo de la Municipalidad de Lima y la Beneficencia de Lima.	En su mayoría los asilos, refugios y centros de acogida son edificaciones antiguas, calificadas con suelo de tipo Otros Usos. A nivel distrital, las municipales construyen nuevos equipamientos de refugio en suelo público.
Aspectos físicos de la vivienda	Área mínima techada de 35m2 para viviendas unifamiliares con posibilidad de crecer en altura y 40m2 para departamentos en edificios multifamiliares.	-El refugio cuenta con 4,200 m2 en la urbanización Palomino (Lima Metropolitana, Cercado de Lima), con 40 habitaciones dobles, 5 habitaciones personales, oficinas, sala de lectura, sala de terapia psicológica. -Espacios para talleres, biohuerto.	La mayoría de los refugios, asilos y centros de acogida cuentan con habitaciones dobles y servicios higiénicos compartidos; así como espacios de uso común (comedores, sala de descanso). Muchas veces las condiciones de habitabilidad interna de estas edificaciones no son adecuadas.
Integración urbana	El programa contempla intervenciones urbanas como la renovación y densificación. Hasta la fecha, existe un solo ejemplo de renovación urbana con vivienda popular a cargo de la Municipalidad de Lima. En el caso de las viviendas por bono habitacional, estas se emplazan en zonas alejadas de la ciudad consolidada.	En el caso del Albergue "La casa de todos", se ha ubicado en una urbanización consolidada, con acceso a servicios básicos y equipamiento urbano de proximidad.	La mayoría de los refugios, asilos y centros de acogida se ubican en zonas consolidadas de la ciudad, debido a que sus infraestructuras son equipamiento de antigüedad y valor histórico y patrimonial.
Operador	EMILIMA - Empresa Inmobiliaria de Lima	Beneficencia de Lima (organización privada sin fines de lucro) y la Municipalidad Metropolitana de Lima.	Beneficencia de Lima, municipalidades distritales.

Fuente: Elaboración propia, en base a información oficial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Beneficencia de Lima, 2022. Recuperado de la PEC 2 del Curso de Vivienda e Inclusión Social, Tercer Semestre de la Máster universitario de Ciudad y Urbanismo.

En síntesis, el Capítulo IV fundamenta teórica y normativamente la presente investigación proyectiva, dejando por sentado el enfoque territorial y multiactor empleado en las metodologías, el análisis de resultados y la posterior propuesta; desarrollando los antecedentes teóricos y proyectivos que adoptan como principal referente los estudios realizados por el investigador Turner (2018). En esa línea, este capítulo define los principales conceptos de la autoconstrucción como bien común, vivienda autoconstruida, asistencia y asesoría técnica. Finalmente, este capítulo expone las bases normativas que posibilitan la factibilidad de la propuesta proyectiva desarrollada en el Trabajo Final de Máster, dicho marco normativo se sustenta en la reciente Ley de Desarrollo Sostenible y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. En el próximo capítulo se presenta el caso de estudio de Lima Metropolitana y el análisis del contexto en el que se aplicará la propuesta proyectiva.

CAPÍTULO V

5. Presentación del caso de Lima Metropolitana y análisis del contexto

A lo largo de este capítulo se caracteriza en diversas dimensiones el contexto del caso de estudio y aplicación, el cual permite presentar el análisis del caso de Lima Metropolitana. De esta manera se expone el contexto urbano territorial, contexto económico del mercado de la vivienda y contexto social de los procesos de autoconstrucción; transversalmente se incorpora las dimensiones relacionadas al enfoque y/o perspectiva de género y enfoque ambiental. Esta contextualización es resultado de la realización de las actividades propuestas para alcanzar los objetivos del presente Trabajo Final de Máster, también incluye parte de las investigaciones realizadas a lo largo del curso de Vivienda e Inclusión Social, durante el Tercer Semestre del Máster universitario de Ciudad y Urbanismo.

5.1 Contexto urbano territorial

A partir de 1950, Lima sufre un cambio importante en su extensión urbana debido a la legitimación de las ocupaciones, las que conocemos como barriadas (Matos, 2012), la legalización de esta alternativa surge desde el Estado peruano para proveer de suelo a las familias que seguían migrando de los centros poblados del interior del país hacia la capital del Perú, en búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014) y oportunidades laborales. De este modo, se institucionalizó la ocupación del suelo sin garantizar mecanismos reales de acceso a la vivienda. En el periodo de 1950 a 1956 se establece el primer cinturón de barrios periféricos: Carmen de la Legua en el Callao (1951), Ciudad de Dios en Lima y 27 de octubre en Lima (1954).

Posteriormente, a partir del 1961, con la aprobación de la primera Ley de Barriadas se consolidan estas ocupaciones con el objetivo de convertir estas zonas en “urbanizaciones populares de interés social” (Matos, 2012), constituyéndose jurídicamente como distritos. El proceso de “distritalización” continua con las pampas de Comas (distrito de residencia) en 1961; este es uno de los casos emblemáticos del proceso de urbanización en Lima Metropolitana. Se destaca la presión social y política por parte de la población migrante y su nivel organizativo que constituyó una comunidad urbana carente de suelo, vivienda y servicios públicos. Las viviendas se asentaron en las zonas planas de Lima y en algunas zonas con pendientes bajas y medias; lo que permitió una consolidación urbana a futuro, que aseguró la accesibilidad de estos barrios de Lima Metropolitana.

Simultáneamente, la ciudad de origen (Lima Cercado) inicia un decrecimiento de su población; debido a la búsqueda de otras áreas de expansión que iban surgiendo en todo

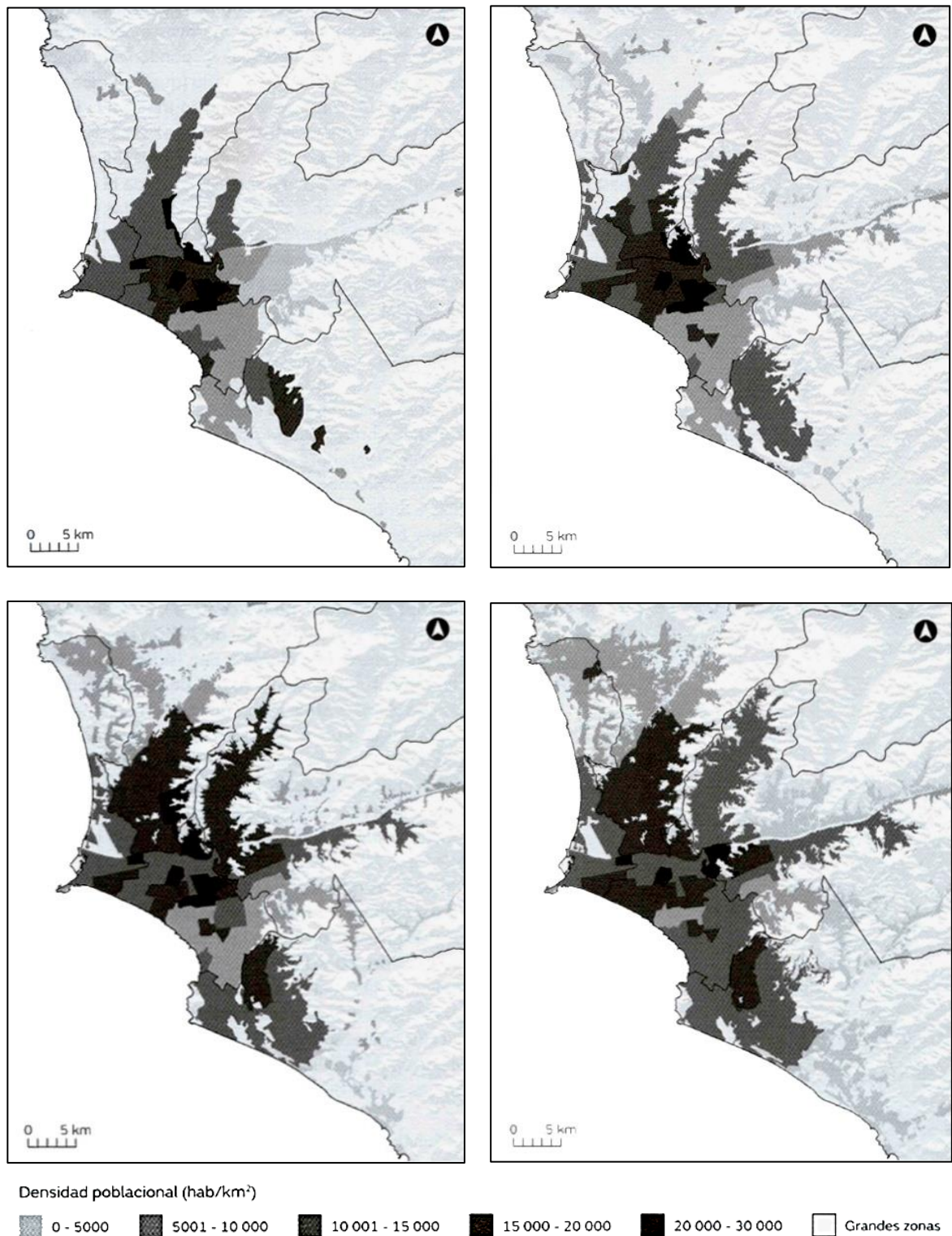
Lima Metropolitana. A partir de finales del siglo XX, el proceso de urbanización en Lima da un giro global, la expansión ya no se daba únicamente por invasiones; si no por la búsqueda de concentración de servicios especializados y diversidad de usos de suelo, un ejemplo de este proceso es Comas y en general Lima Norte, que continua su crecimiento poblacional y expansión a lo largo de las principales avenidas como Av. Túpac Amaru, Av. Universitaria, entre otras. Si bien estos crecimientos urbanos dan origen a los barrios de Lima Metropolitana, esto ha sido posible al deterioro de zonas ecológicas, como los valles de las tres principales cuencas de Lima. Actualmente, en Lima Norte se viene ejerciendo presión urbana sobre la cuenca del Río Chillón.

Retomando la evolución histórica del contexto urbano territorial; a partir de 1980, la actividad industrial desarrollada en el centro de la ciudad dejó de ser un foco de concentración y se dio inicio a lo que hoy conocemos como conos o "Limas". Hacia 1993, el área metropolitana mostraba claramente un casco urbano consolidado en zonas planas y una periferia que se densifica constantemente de forma horizontal; pero que además era expresión de un proceso de globalización y de urbanización imparable a nivel global. Lima Metropolitana y el Callao se convierten en una conurbación urbana que sigue aumentando su población en los años 2007 y 2017, sin plantear una planificación integral. Por el contrario, actualmente, el resultado es una ciudad con estructura y organización territorial que acrecienta las desigualdades urbanas.

Lima Metropolitana se ha convertido en una ciudad región de la provincia de Lima, conformada por una aglomeración urbana junto a la Provincia Constitucional del Callao; estas están definidas por estructuras ecológicas, acuosas y dinámicas funcionales. La principal unidad ambiental que conurba Lima Metropolitana y la provincia del Callao es el Mar de Grau, el litoral compartido que une distritos de ambas áreas urbanas. Desde el distrito de Pucusana, al sur de LM hasta Ventanilla, al norte del Callao y Ancón al norte de LM. La segunda unidad ambiental son los valles y ríos Chillón (34km²) y Rímac (52km²), que atraviesan LM y el Callao, desembocando en el Mar de Grau.

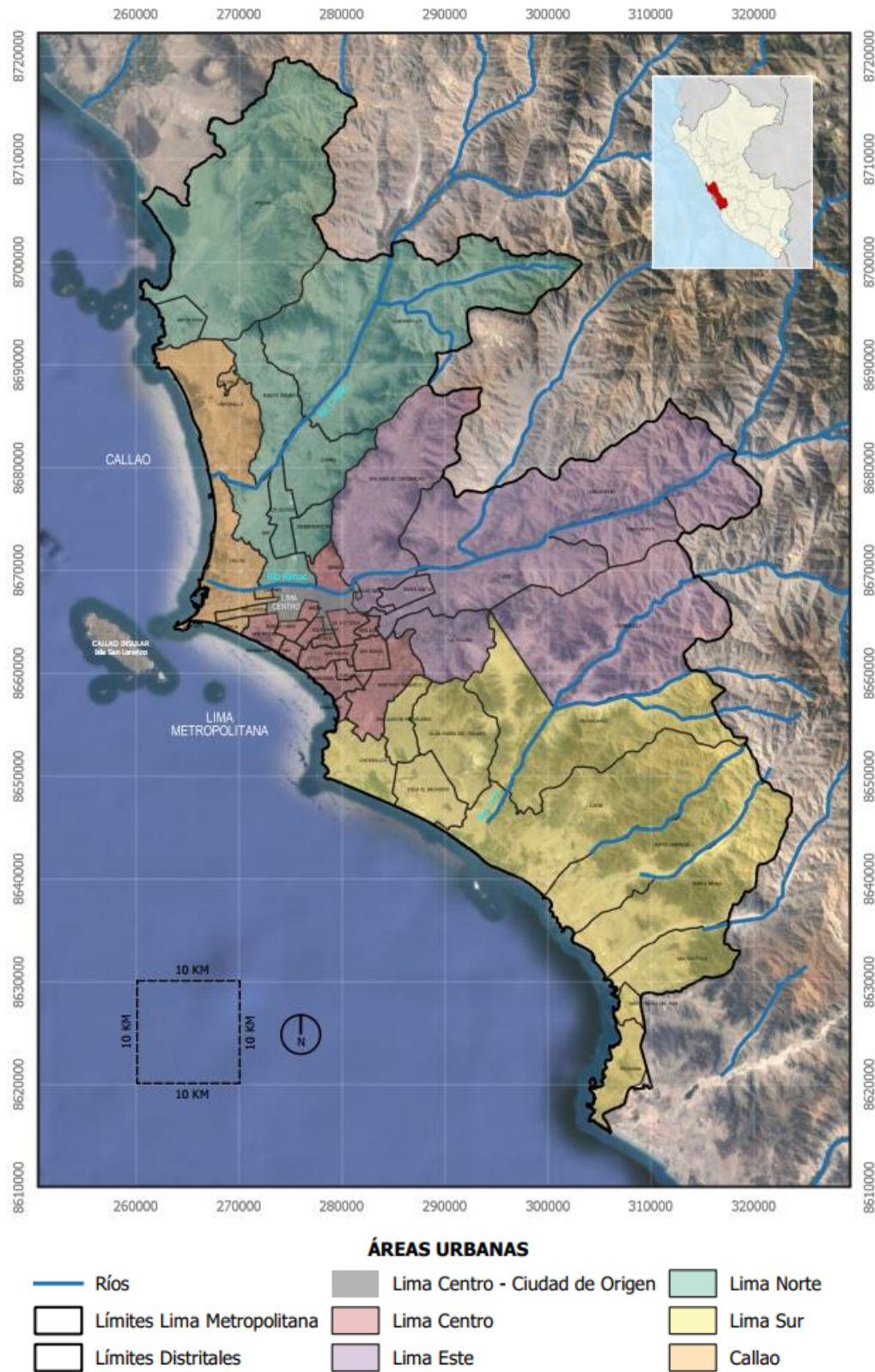
En términos demográficos, Lima Metropolitana cuenta con 9 millones 674 mil 755 habitantes (INEI, 2017) y representan el 29,7 % de la población total del Perú (32 625 948 habitantes); por otro lado, el Callao cuenta con 994 mil 494 habitantes (INEI, 2017) y 146,98 km² de extensión. Estas poblaciones se han asentado principalmente en los distritos de San Juan de Lurigancho, San Martín de Porras, Ate y Comas.

Figura 15: Expansión y densificación del área metropolitana.



Fuente: Las centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI, 2019.

Figura 16: Lima Metropolitana y su delimitación administrativa



Elaboración: Propia, Sasha Chumpitaz, 2022

5.2 Contexto económico de la vivienda en Lima Metropolitana

La reciente aprobación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo en el Perú, abren el camino para una discusión mayor sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda y el imperfecto mercado de suelo en una ciudad con más de 11 millones de habitantes (INEI, 2017). A continuación, se presenta el análisis del contexto económico de la vivienda en Lima Metropolitana; tomando como referencia el mercado “formal” o tradicional de la vivienda. Este análisis nos permite identificar las principales barreras financieras para acceder a una vivienda de calidad en Lima Metropolitana. Se detalla el precio de la vivienda en Lima; de acuerdo con los programas existentes, el mercado inmobiliario y las estimaciones del costo para un mejoramiento de la vivienda en las modalidades de autoconstrucción.

5.2.1 Evolución de precio de la vivienda en Lima

En el año 2021, una investigación de la Universidad Torcuato Di Tella, señaló que Lima es la sexta ciudad latinoamericana más costosa para comprar una vivienda; tomando como referencia el valor de US\$ 2.038 por metro cuadrado. Indudablemente, el mercado inmobiliario especulativo tiene como principal modo de operación el alza sostenida de los precios de la vivienda. Por otro lado, la información que se obtiene para el análisis de la evolución de los precios tiene como fuente los propios agentes inmobiliarios o los grupos económicos que manejan estos rubros. Una gran ausencia del estado permite que el manejo de la información sea parte de un proceso especulativo. Los datos que se muestran a continuación corresponden a los precios de compra y alquiler de los años 2017 y 2020, se confirma el encarecimiento del precio de venta por metro cuadrado.

Tabla 8: Evolución de precios en viviendas de Lima Metropolitana

Evolución de precios en viviendas de Lima Metropolitana		
Lima Metropolitana	Año 2017	Año 2022
Venta xm2	1619 soles/m2	2738 soles/100m2
Alquiler xm2	2472 soles/m2	2738 soles/100m2

Fuente: Urbania, 2017 y 2022.

Se hace notar que los precios señalados corresponden a las viviendas de proyectos inmobiliarios privados y programas de vivienda. Contrariamente a esa realidad del mercado, de acuerdo con el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (Hábitat para la Humanidad, 2019), el Gasto Anual en procesos de construcción progresiva es de \$ 1247, en viviendas de 2 a 3 pisos en promedio, las cuales van culminando los techados (losas), acabados, reforzamientos o ampliaciones. La evolución de precios mostrada ha generado acrecentar la brecha de acceso a la vivienda en Lima Metropolitana; por lo que se considera como barrera financiera los precios de venta y alquiler, orientados a sectores de los niveles socioeconómicos A, B y C+; dejando de lado los sectores C-, D y E.

Precisamente, esta población es la que no cuenta con facilidades para formar parte del sistema financiero tradicional, debido al origen de sus ingresos y su evaluación crediticia. Sumado a ello, las tasas de interés en los créditos hipotecarios (SBS, 2021) alcanzan hasta el 15% para los sectores C-, D y E, en los programas nacionales como Techo Propio. De esta manera, el contexto económico de la vivienda y la situación financiera de la población mayoritaria sin garantía crediticia determinan los altos porcentajes de déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda en Lima Metropolitana.

5.2.2 Accesibilidad a la vivienda en Lima Metropolitana

El número total de viviendas en Lima según el Censo 2017 (INEI, 2017) muestra un aumento de unidades de vivienda en las principales zonas de expansión de la ciudad, las periferias urbanas. Para el informe se tomará como referencia las unidades territoriales de Lima, las cuales nos permitirán identificar más adelante los modos de régimen de tenencia de la vivienda. En Lima existe un total de 2,888,837 unidades de viviendas. De este total, según el Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda (Hábitat para la Humanidad, 2019) y tomando como referencia el número de familias en Lima Metropolitana (INEI, 2017); aproximadamente existen 1 millón 311 mil viviendas que han sido autoconstruidas.

Tabla 9: Cantidad de viviendas en Lima Metropolitana

Cantidad de viviendas en Lima Metropolitana		
Ubicación	Porcentaje respecto a Lima Metropolitana (%)	Viviendas (unidades de viviendas totales)
Lima Centro	26.5%	690,950
Lima Norte	26.6%	693,468
Lima Este	29.2%	759,993
Lima Sur	16.8%	437,329
Lima Balnearios del Sur	1%	25,215
Lima Provincia	90.24%	2,606,955
Callao Provincia	9.76%	281,882
Lima Metropolitana	100%	2,888,837

Fuente: INEI, 2017.

El último Censo 2017 (INEI, 2017)) evidenció que la principal forma de acceso y tenencia de la vivienda en Lima Metropolitana es la propia, con un total de 1,497,561, lo cual representa el 68.8%. La segunda forma de acceso y tenencia es la vivienda en alquiler, con un total de 520,202 viviendas alquiladas, representando el 23.9% del total. Durante el año 2022 se realizó la investigación: “La dimensión urbana de la migración venezolana en Lima Metropolitana: vivienda, trayectorias, residenciales y procesos de segregación” (CIES, 2022), la cual fue mostrando importantes cifras de aumento del parque de vivienda en alquiler. Esta tenencia se convierte en el modo más accesible de los inmigrantes venezolanos para obtener una vivienda. Según la EMPOVE 2021 – 2022, el 93.5% de venezolanos radicando en Lima Metropolitana, alquilan una vivienda. Además, durante los últimos 6 meses, el 22.6% de ellos, han variado su lugar de residencia, lo que implicado una movilidad interna constante y un parque de alquiler muy dinámico.

Tabla 10: Viviendas en Lima Metropolitana, según régimen de tenencia.

Viviendas en Lima Metropolitana, según régimen de tenencia			
Régimen de tenencia	Vivienda propia ¹	Vivienda alquilada	Otras formas de tenencia ²
Viviendas en Lima Metropolitana	1,497,561	520,202	589,573

(1) Incluye las viviendas totalmente pagadas, pagándolas a plazos o por invasión.

(2) Incluye las viviendas cedidas por el centro laboral, otro hogar o alguna institución.

Fuente: INEI, 2017

Las características del parque habitacional en Lima Metropolitana muestran que las viviendas carecen de condiciones de habitabilidad interna y externa; lo que origina el incremento de la desigualdad urbana, tal como se ha detallado en las tipologías de viviendas autoconstruidas explicadas en el Marco Teórico del presente Trabajo Final de Máster. Por otro lado, el sentido común imperante de los últimos años en el Perú, originado por el modelo neoliberal de desarrollo urbano; ha mitificado la premisa que la propiedad privada es el único modelo de acceso a una vivienda, además de seguir creyendo que el título de propiedad garantiza un espacio de existencia en el sector formal de la economía. Los argumentos anteriores han sido tesis sostenidas por Hernando de Soto (2003), quien aseguró que la titularidad individual de un pedazo de suelo o tierra garantizaría el desarrollo económico del país, dejándole la culminación del proceso urbano al “libre mercado”.

Contrariamente a como se ha caracterizado las tipologías de vivienda en los capítulos previos, no se logró garantizar la culminación o consolidación del parque habitacional; si no que se generó mayores brechas respecto a la vivienda. Por ejemplo, el referido al riesgo sísmico por la vulnerabilidad de las construcciones sin asistencia técnica.

Recientemente, un estudio de GRADE (2020) señaló que, durante los últimos 20 años, las ciudades del Perú se han expandido con la aparición de un 93% de urbanizaciones informales. Este modelo de ocupación del suelo, frente a la ausencia de una oferta pública habitacional, promueve que el acceso a la vivienda este supeditado a la ocupación informal e ilegal de suelo urbano. Por ello, el presente análisis señala que, del total de viviendas propias en Lima Metropolitana, el 63.6% cuentan con título de propiedad y el 36.4% son viviendas propias sin titulación. Más del 20% las viviendas (INEI, 2017) que no cuentan con título de propiedad se ubican en las periferias de los distritos de Lima, en zonas denominadas barrios urbano-marginales.

Tabla 11: Cantidad de viviendas propias sin título de propiedad en Lima Metropolitana

Cantidad de viviendas propias sin título de propiedad en Lima Metropolitana		
Ubicación	Porcentaje de viviendas sin título de propiedad (%)	Viviendas sin título de propiedad (unidades de vivienda)
Lima Centro	63,278	9.15%
Lima Norte	186,344	26.87%
Lima Este	186,598	24.55%
Lima Sur	100,022	22.87%
Lima Balnearios del Sur	7,584	30%
Total, en Lima Metropolitana	543,826	20.86%

Fuente: INEI, 2017

La exposición de los datos mencionados, permiten presentar como parte del análisis los criterios a tomar en cuenta, respecto a la tenencia de las viviendas autoconstruidas y su posibilidad de formar parte de un programa de densificación. Por lo cual, se hace necesario establecer criterios habitacionales de la edificación, tales como características físicas de la vivienda, tenencia de la vivienda y acceso a servicios básicos, entre otros.

5.2.3 Modalidades de acceso a la vivienda en Lima Metropolitana

La modalidad formal de acceso a la vivienda es la compra de una unidad habitacional nueva, esta puede darse a través de un crédito hipotecario con un intermediario financiero como un banco privado o a través de los programas de vivienda que otorga el estado peruano. En el segundo caso, los bancos son los agentes financieros encargados de garantizar el acceso a la vivienda, siendo un requisito indispensable para acceder a los programas de vivienda, que los futuros beneficiarios sean parte del sector formal, asegurando capacidad de crédito.

Dentro de estas modalidades de acceso a la vivienda se destacan las siguientes, del Nuevo Crédito de Mi Vivienda:

- Adquisición de vivienda nueva – Programa Techo Propio

- Construcción en sitio propio – Programa Techo Propio
- Mejoramiento de la vivienda – Programa Techo Propio
- Bono de Reforzamiento Estructural (Esta modalidad no es un crédito, el bono no requiere ser devuelto).

Se trata de subsidios públicos que entrega el estado peruano a las familias con requisitos mínimos. Los requisitos comunes de todas las modalidades de acceso a la vivienda en el Perú y Lima Metropolitana son:

- *Conformar un Grupo Familiar (GF): Debe estar conformado por un jefe de Familia, que declarará a uno o más dependientes que pueden ser: su esposa, su conviviente, sus hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos.*
- *No haber recibido apoyo habitacional del Estado (Enace, Fonavi, BANMAT o el FMV).*
- *El Ingreso Familiar Mensual – IFM neto no debe exceder de S/ 3,715 (aplicable a la Jefatura Familiar), este monto varía según modalidad.*
- *No tener vivienda, terreno propio o aires independizados para vivienda a nivel nacional. (MVCS, 2023).*

Como se ha mencionado, la ocupación informal representa el 93% de los modos de urbanización; por ende, los modos informales de acceso a la vivienda son mayoritarios en el caso de Lima Metropolitana. Como se presenta a continuación, según GRADE (2021) la ocupación ilegal representa aproximadamente más del 50% del tipo de expansión urbana, mientras que los proyectos de vivienda formales no alcanzan ni el 3%.

Figura 17: Tipos de urbanización en Lima Metropolitana.



Fuente: GRADE, 2021

De acuerdo con las modalidades de acceso existentes se evidencia que son los propios programas de vivienda los que incrementan la brecha de acceso. Es así que, tenemos como resultado una entrega de bonos y/o subsidios de viviendas a hogares que pertenecen a los sectores socioeconómicos medios e incluso medios altos; debido a que los requisitos establecidos para los programas como Techo Propio o Fondo Mi Vivienda no pueden ser cumplidos por los hogares con menores ingresos, quienes precisamente ocupan viviendas con déficit habitacionales cualitativos. Además, los criterios para convertirse en beneficiarios no recogen la diversidad de características de la población de Lima Metropolitana; al contrario, estos son estáticos y fomentan la homogenización de la población.

Respecto a las diversas características de la población, es relevante mencionar que los actuales beneficiarios de los programas de vivienda presentan porcentajes importantes de mujeres. Por ejemplo, desde el año 2014, el 47% de mujeres accedieron al crédito del Fondo Mi Vivienda y durante los años 2019 y 2020, ese porcentaje aumentó al 49% (Gobierno del Perú, 2021). Estos datos hacen notar que gran porcentaje de mujeres esperan acceder a un programa habitacional; a pesar de las limitaciones mencionadas de dichos programas.

5.2.4 Demanda de la vivienda y proyección de la demanda social en Lima Metropolitana

Para calcular la demanda de área para la vivienda, se han tomado los datos aprobados en el PLANMET 2040 (MML,2022). Este análisis se ha resuelto considerando las principales unidades territoriales de Lima Metropolitana, las cuales son Lima Norte, Lima Centro, Lima Este, Lima Sur y Lima Balnearios del Sur. De la siguiente tabla se puede observar que la demanda de área para vivienda se estima aproximadamente en 25,871,643 m², de las cuales están dispersas principalmente en Lima Este y Lima Norte, con un 29% y 27.5% respectivamente.

Tabla 12: Demanda habitacional y proyección de la demanda, según unidades territoriales

Demanda habitacional y proyección de la demanda, según unidades territoriales				
Unidad Territorial	Plan Met 2040			
	Año	2020	2025	2030
Lima Norte	2020	246,815	311,999	368,995
Lima Centro	2020	118,749	154,343	186,198
Lima Este	2020	278,510	350,983	409,924
Lima Sur	2020	182,271	214,384	241,597
Lima Balnearios del Sur	2020	14,032	16,628	19,136
Total	2020	840,376	1,048,377	1,225,850

Fuente: Plan Met 2040, 2022.

5.3 Contexto social

El contexto urbano fragmentado ha generado que Lima Metropolitana se convierta en una ciudad cada vez más separatista por su condición desigual respecto a los beneficios del desarrollo urbano. Por ello, para el reconocimiento e identificación de los actores(as) que intervienen en la transformación de la ciudad, es necesario establecer el ámbito de actuación, roles y lógicas de producción que funcionan de acuerdo con las relaciones que se produzcan. Abramo (2013) propone la lógica del Estado, del mercado y de la necesidad², estas tres establecen relaciones en los ámbitos formales e informales de la ciudad. En ese marco y contexto social que se apertura, se realiza un mapeo de actores(as) para establecer en qué ámbito se despliega el proceso de autoconstrucción de las viviendas; así como las relaciones territoriales que ocurren en la ciudad de Lima Metropolitana.

Para ello se agrupa los agentes y/o actore(as) en seis grupos: Administración pública, agentes sociales y ciudadanía, técnicos y profesionales de la academia en temas urbanos, agentes económicos, promotores inmobiliarios, medios de comunicación y agentes políticos. Debido al enfoque del presente Trabajo Final de Máster, la identificación reconoce previamente, los actores(as) no tradicionales, excluidos en el diseño de los programas de vivienda pública. Por ejemplo, todos aquellos que forman parte del proceso de autoconstrucción como los maestros de obra, las ferreterías locales, los hogares autoconstructores; quienes operan y actúan por fuera de la normatividad legal y pública vigente, pero tienen una actuación directa en el territorio.

Borja, Carrión y Corti (2016), afirman que no son los urbanistas, arquitectos o técnicos expertos quienes hacen ciudad; pero cuando estos técnicos y académicos están ausentes por omisión o decisión, surgen actores(as) que suplen o complementan de una u otra forma la labor que por responsabilidad profesional deberían cumplir los gremios a los que se hace referencia. Es por ello que en su reemplazo surgen figuras importantes como los maestros de obra, albañiles y operarios que cumplen una función técnica autodidacta y han sido los principales hacedores de las viviendas autoconstruidas, junto a otros agentes sociales como las redes familiares de apoyo, hogares autoconstructores, juntas vecinales y dirigentes sociales. Estos han establecido sus relaciones en el ámbito de la “informalidad” y la “lógica de la necesidad”.

Al mismo tiempo, Belil (2020) menciona que la academia tiene presencia con sus análisis, planes, informaciones; haciendo referencia a las investigaciones que constantemente se realizan desde la academia y las universidades como espacio para la generación de conocimiento. Respecto a ello, para el caso de Lima Metropolitana se reconocen espacios académicos y grupos de investigación que constantemente están en la búsqueda de nuevos

² Abramo (2011) define como lógica del Estado, la que produce ciudad a través de los programas de vivienda, subsidios estatales y normativas urbanística o edificatorias. En cuanto a lógica del mercado, la ciudad es producida por el acceso a suelo y vivienda dependiendo del capital que tengan los hogares o grupos sociales. Finalmente, la lógica de la necesidad es aquella que produce ciudad por la ocupación o toma de predios, terrenos. Esta última será tomada principalmente dentro del ámbito de la “informalidad urbana”.

enfoques, investigaciones y propuestas con la intención de transformar la realidad de las condiciones de habitabilidad (Cubillos, Trujillo y Cortés, 2014) que caracterizan a la ciudad de Lima. Finalmente, se identifican los actores tradiciones como los institucionales y/o administrativos, en los que se encuentra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Congreso de la República del Perú. Otros que tienen influencia en el territorio y el debate de las propuestas para resolver el problema público de la habitabilidad de la vivienda son las organizaciones no gubernamentales. A continuación, se muestra el mapa de actores(as), el cual permite analizar los principales roles y actuaciones para tener en cuenta en la propuesta resultante del presente Trabajo Final de Máster. Respecto a la caracterización de actores(as), este se desarrolla en el capítulo siguiente; así como los roles de género que desempeñan.

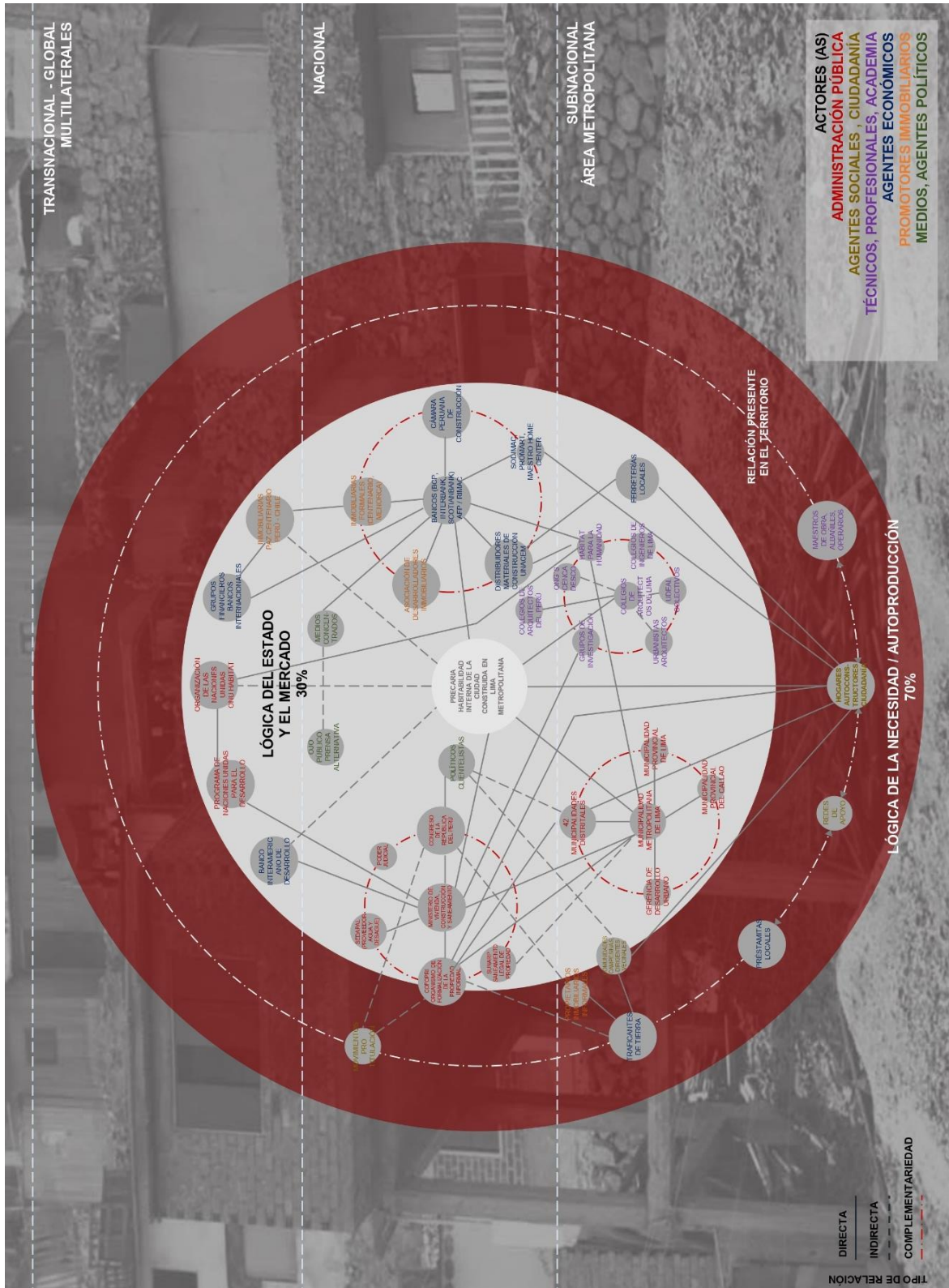
En síntesis, el Capítulo V presenta el caso de estudio de Lima Metropolitana, desarrollando el análisis del contexto urbano territorial en el que se produce la autoconstrucción como respuesta y/o agencia de la ciudadanía. Al mismo tiempo, se evidencia el análisis del contexto económico del mercado de la vivienda; específicamente, el mercado “formal” motivado por agentes económicos tradicionales. De igual manera, se desarrolla el contexto social de los procesos de autoconstrucción, identificando seis grupos de agentes y/o actores, los que se tomarán en cuenta para el análisis de la forma de articulación entre ellos y la próxima propuesta de cogobernanza. En el próximo capítulo se continúa analizando el caso de Lima Metropolitana y se concluye el análisis de la investigación.

Figura 18: Etapa de levantamiento de muros, Proyecto Clorinda, en Comas, Lima Metropolitana.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

Figura 19: Mapeo de actores(as) en Lima Metropolitana: Habitabilidad de la ciudad construida.



Fuente: Elaboración propia, 2021.

CAPÍTULO VI

6. Análisis e interpretación de los resultados

A lo largo de este capítulo se presenta el análisis de los resultados obtenidos en la presente investigación proyectiva. Cabe recalcarla que el presente análisis se inició en el capítulo anterior, con la presentación del Caso de Estudio de Lima Metropolitana y la caracterización de sus diversos contextos urbanos, sociales, económicos y culturales; los cuales serán complementados en el presente capítulo, con el fin de mostrar los resultados relevantes para el diseño de la propuesta del Programa Municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas en Lima Metropolitana.

6.1 Análisis de las tipologías de vivienda autoconstruida en Lima Metropolitana

Indudablemente, la mayor expresión de la *obra – abierta colectiva* dedicada a la proyección de la vivienda es PREVI (Proyecto Experimental de Vivienda), que se originó a través de un concurso arquitectónico entre los años 1968 y 1969 con el fin de conseguir propuestas arquitectónicas y de diseño para 1500 familias (Kahatt, 2015), residiendo en Lima Metropolitana. La vivienda PREVI se convirtió en una plataforma de transformaciones que permitía la participación de las familias beneficiadas por el concurso; dando paso a una articulación entre el proyecto de la familia y el proyecto del arquitecto concursante.

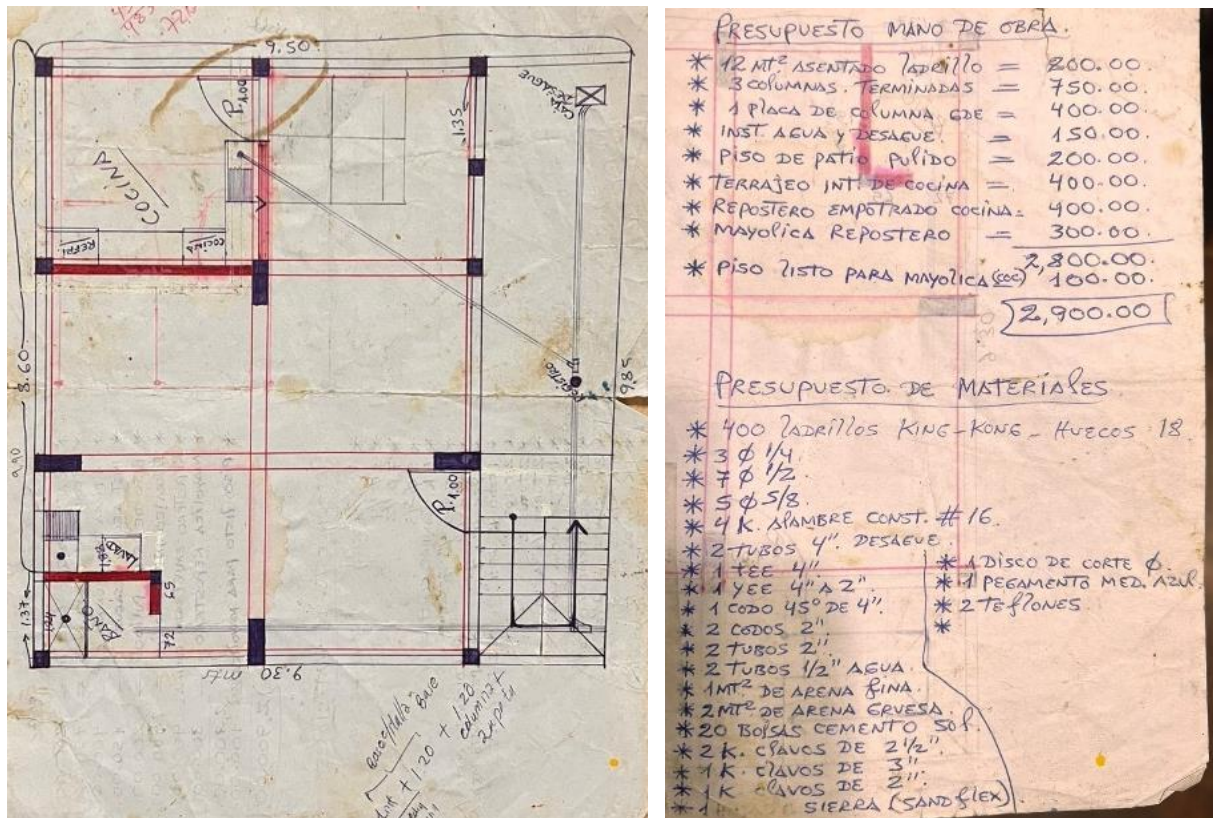
PREVI representa lo que, en la actualidad, se les atribuye a los proyectos de Experimental; debido a la intención de construir de manera progresiva la vivienda, aunque con la clara diferencia en la autonomía proyectual de la familia beneficiada por PREVI. El análisis que se desarrolla en este capítulo pretende evidenciar desde la práctica concreta, nuevos ejemplos de procesos de autoconstrucción o proyectos de vivienda autoconstruida; por lo que, a continuación, se detallan dos casos en Lima Metropolitana: Casa Clorinda y Vivienda en Valdivieso y Condevilla, tomando como referencia las tipologías de vivienda que se detallaron en el Marco Teórico.

6.1.1 Casa Clorinda: Vivienda autoconstruida espontáneamente

Terminada la pandemia del COVID19, muchas familias perdieron seres queridos, entre padres, hermanos, tíos, algunos incluso a las cabezas de familia. Ese fue el caso de la Familia Flores Tuanama, quienes vieron partir al padre y esposo, el señor Julio Flores, quien previamente coordinó con su familia para iniciar el proceso de autoconstrucción de su vivienda. Paralelamente a ello, las políticas de Estado de emergencia decidían entregar los

fondos de pensiones (AFP) para hacerle frente a la crisis económica generada por la pandemia. De esta manera, se empezaba a generar una situación de factibilidad económica que permite iniciar la construcción de la vivienda adecuada que por mucho tiempo esperó la Familia Flores Tuanama; además, de la necesidad de cumplir el último deseo que en vida tuvo el señor Flores.

Figura 20: Primer boceto de distribución y presupuesto de materiales y mano de obra

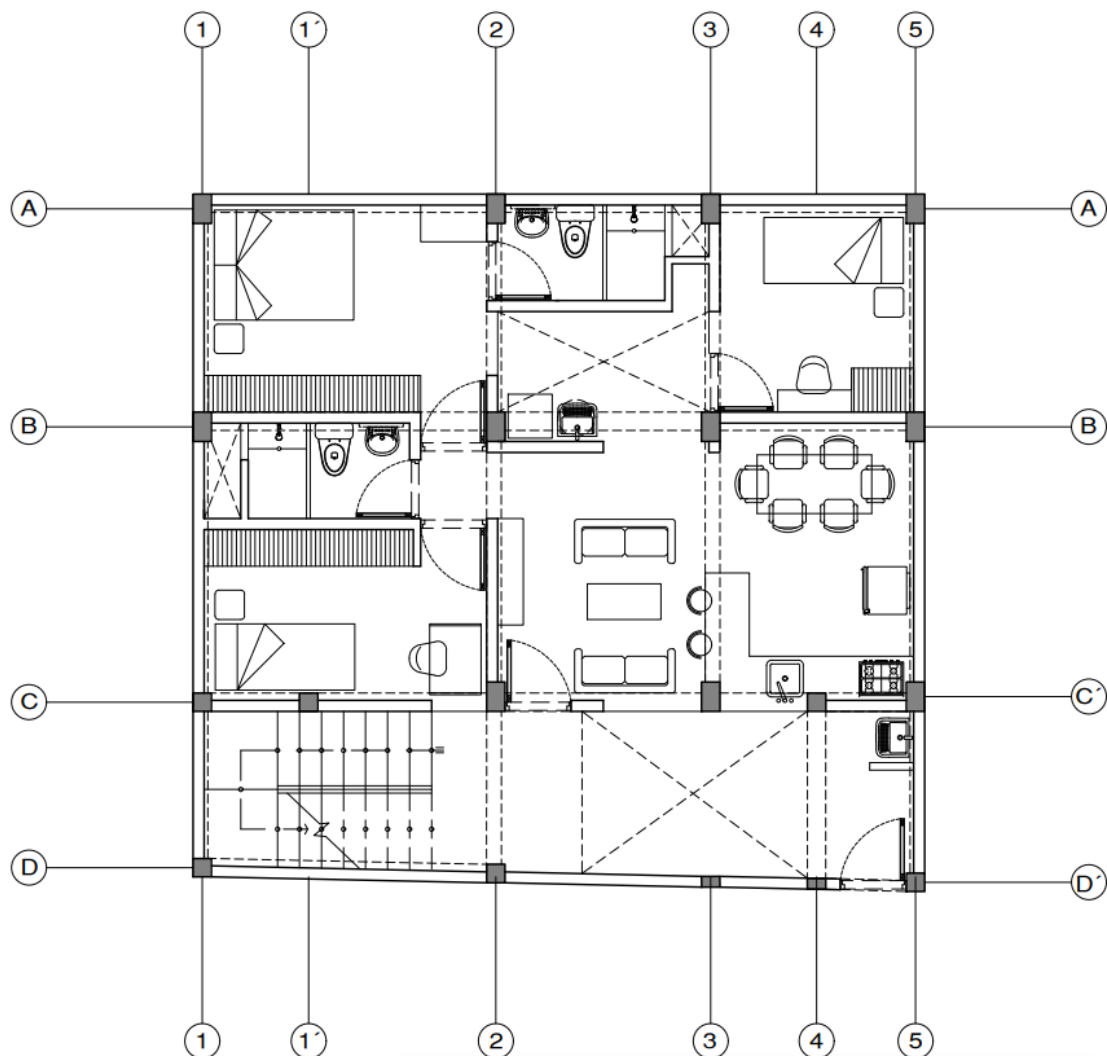


Fuente: Julio Flores, 2021.

La familia contaba con dos “insumos técnicos” que fueron elaborados de manera empírica por parte del señor Flores. El primero era un plano de distribución que diseñaba un núcleo básico de la vivienda compuesto por una cocina y un baño; este mismo plano preliminar determinaba la ubicación de las columnas y vigas; así como la escalera de acceso al segundo nivel que sería construido de manera progresiva. El segundo insumo fue un presupuesto preliminar de mano de obra y costo de materiales en función a la culminación de la etapa de casco estructural y de una estimación intuitiva de los materiales a emplearse. Ambos recursos fueron entregados a la arquitecta Sasha Chumpitaz como inicio de un proceso de asesoría técnica para la realización de los planos de distribución y especialidades (estructuras e instalaciones sanitarias, eléctricas y de comunicaciones).

Al iniciarse el proceso de autoproducción por iniciativa propia de la familia, se eliminan los gastos administrativos del contratista, tal como lo afirma Turner (2018). Debido a que es la familia, quien asume la responsabilidad de liderar la autoconstrucción de su vivienda. A continuación, se menciona las principales etapas del proceso: Primer encuentro entre la arquitecta y la familia autoconstrutora, presentación preliminar de la totalidad del diseño de la vivienda, adecuación y ajuste del diseño, aprobación del diseño, entrega de planos finales del proyecto. Luego de culminada la etapa de cocreación, se inicia la asesoría técnica para elaborar los metrados de materiales y la búsqueda de “maestros de obra” que asuman la construcción del proyecto. Durante esta etapa se toma como referencia el presupuesto preliminar de la familia, aunque pueda diferir en cantidades.

Figura 21: Proyecto Casa villa Clorinda, primera planta resultado de la cocreación.



Fuente: Elaboración propia, 2022.

La elección del maestro de obra se realiza en función de las cotizaciones y costos que evalúe la familia; así como la opinión de respaldo de la profesional que brinda asesoría técnica. Finalmente, la etapa de construcción inicia con la elección del personal que trabajará en la obra; en este caso, el maestro de obra pertenece al mismo distrito de Comas y los trabajadores de la construcción a la misma zona norte de Lima Metropolitana. Si bien no se establece un contrato para la supervisión de obra; mientras sí se firma un contrato hasta la entrega de los planos del proyecto, la supervisión es en sí, el servicio de asesoría técnica. Por lo tanto, la arquitecta, el maestro de obra y la familia autoconstructora se constituyen como el núcleo colectivo de supervisión para garantizar la calidad de la obra.

De este análisis correspondiente al trabajo de campo y asistencia y asesoría técnica brindada, surgen características de la Tipología de vivienda autoconstruida espontáneamente. A continuación, se muestra una ficha que resume las principales características de dicha tipología; como, por ejemplo, número de pisos, materiales, ubicación, acceso a servicios, proceso de autoconstrucción, presupuesto y responsables del diseño y/o distribución de espacios, las cuales son tomadas en cuenta en el diseño de la propuesta del presente Trabajo Final de Máster.

Tabla 13: Ficha de vivienda autoconstruida espontáneamente

Ficha: Tipología de vivienda autoconstruida espontáneamente	
Característica	Descripción
Ubicación	Zonas planas o con pendientes poco pronunciadas (faldas de los cerros)
Número de pisos	De dos o tres pisos
Materiales	Ladrillo y concreto (con ausencia de acabados culminados), se consiguen en negocios ferreteros locales
Acceso a servicios	Servicio de agua, luz y desagüe
Número de habitaciones en promedio	Seis habitaciones (una o dos responde a servicios higiénicos)
Proceso de autoconstrucción	Sin apoyo técnico, ni financiero
Responsable del diseño y/o distribución de espacios	Maestro de obra, albañil contratado
Presupuesto	Ahorros familiares, microcréditos en negocios ferreteros locales, no incluye costos administrativos (licencias de construcción, expediente técnico, planos de diseño)

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 22: Proyecto Villa Clorinda, presupuesto inicial del maestro de obra.

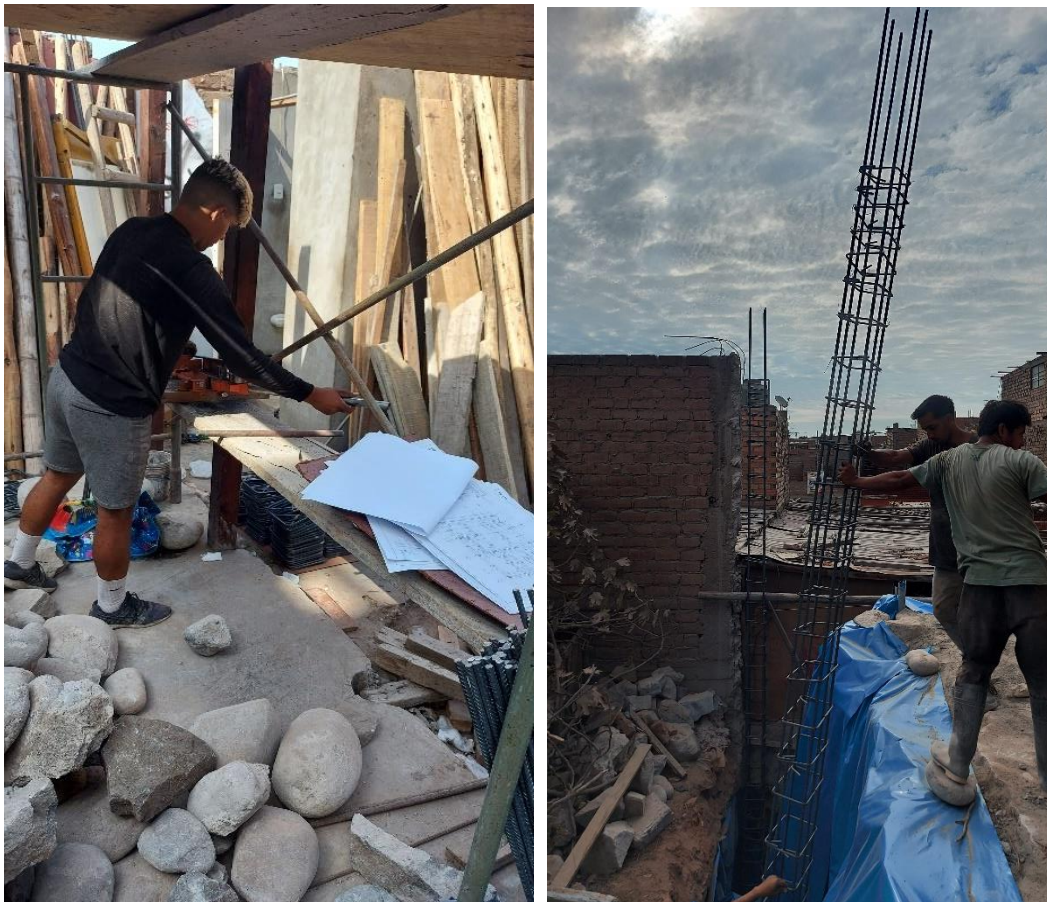
Presupuesto de mano de obra.

- Hacer sanja, llenado de sanja, obocimiento y pared a sus altura a 1/250 m.l por 85 m.l.	5/	21.250.0
- Armar, encofrar y vacar 17 columnas a 250 c/u	5/	4.250.0
- Encofrar, enfierrar y vacar un techo de 90 aprox. m ² con vigas e instalaciones de tuberías (luz y desagüe)	5/	8.100.0
- Hacer las conexiones de luz (tubos y cajas) en las paredes y piso	5/	1.500.0
- Hacer las conexiones y corridas de tubos de desagüe, baños y cocinas	5/	1.500.0
- Poner Falso piso el todo el area	5/	2.000.0
- Tanajear cielo raso (Tanajeo del techo y vigas)	5/	2.600.0
- Tanajear Paredes	5/	4.000.0
- Tanajear Paredes	5/	2.000.0
- Poner piso flotado listo para mayolicas	5/	1.200.0
- Mover tierra, compactarla en el area indicada	5/	7.000.0
- Encofrar, enfierrar y vacar una escalera	5/	1.000.0
- Tanajear la escalera	5/	600.0

Antonio Pantoja Rios

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 23: Proyecto Villa Clorinda, procesos constructivos con asesoría técnica

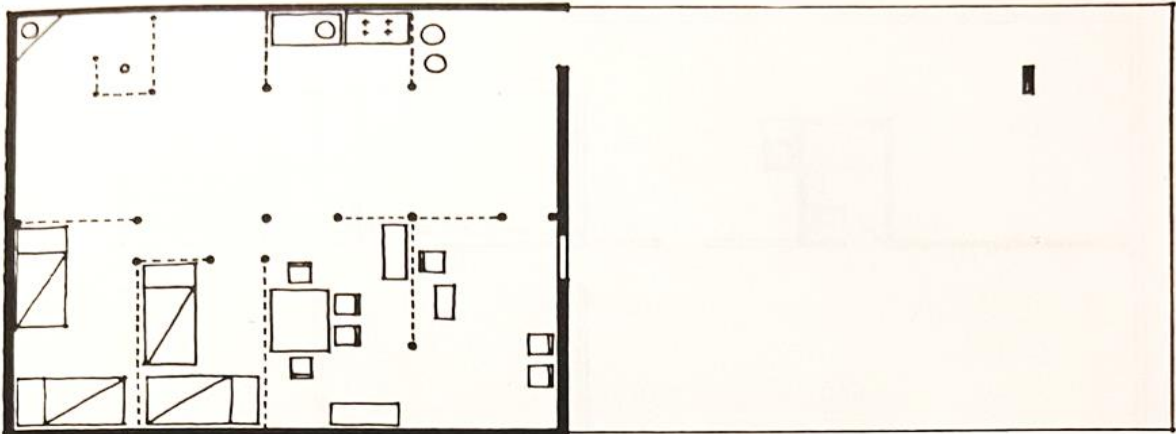


Fuente: Elaboración propia, 2022.

6.1.2 Viviendas en Valdivieso y Condevilla: Vivienda autoconstruida de manera dirigida

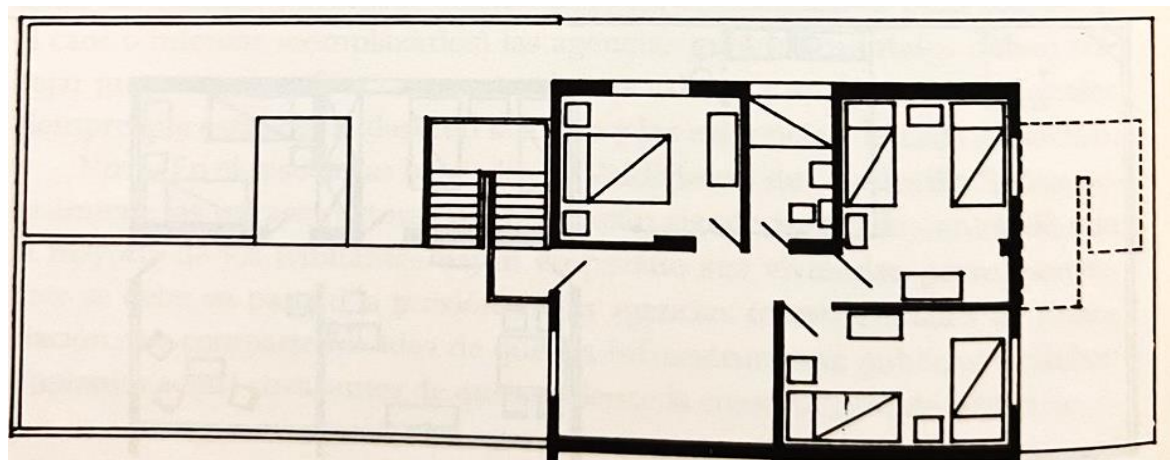
Unas de las primeras barriadas en recibir ayuda mínima del Estado fueron Valdivieso y Condevilla Señor en 1963, el proyecto tiene por objetivo proveer los planos de diseño antes de iniciada la obra; además de la asistencia técnica permanente en el proceso de autoconstrucción. En este caso, debido a la presión política y social por parte de las agencias internacionales al Estado peruano, se logró iniciar la construcción de las infraestructuras públicas (agua, desagüe y eléctricas) previamente a la construcción de las unidades de vivienda. De acuerdo con los estudios de Turner (2018), la primera fase de la vivienda autoconstruida en Valdivieso y Condevilla consiste en la elaboración del cerco perimetral, así como la instalación de los puntos de agua potable de conexión pública y las instalaciones sanitarias que permitieron construir por la noche.

Figura 24: Proyecto Condevilla Señor, primer cercamiento y distribución preliminar



Fuente: Turner, 2018.

Figura 25: Proyecto Condevilla Señor, última etapa



Fuente: Turner, 2018.

La segunda fase consiste en la instalación provisional de la vivienda; es en esta etapa donde se requiere iniciar consistentemente el proceso de asesoría técnica. La familia autoconstruccionadora asume la responsabilidad de construir paso a paso la vivienda, durante todo el día. El manejo del tiempo es una característica importante de este proceso, ya que muchos de los integrantes de la familia trabajaban durante el día fuera de casa y al retorno, volvían a poner su mano de obra en la autoconstrucción de la vivienda. Durante la tercera y la cuarta fase ya se ha culminado la construcción del primer nivel de la vivienda y se han dejado las columnas estructurales para su crecimiento progresivo cuando un nuevo financiamiento lo permita. En estas dos últimas etapas, se continúa con los acabados de la vivienda y el desarrollo de las condiciones de habitabilidad externa (equipamientos, redes de alcantarillado, pavimentación de calles y vías, entre otros).

De este análisis correspondiente a la investigación documental, surgen características de la Tipología de vivienda autoconstruida de manera dirigida. A continuación, se muestra una ficha que resume las principales características de dicha tipología, las cuales son tomadas en cuenta en el diseño de la propuesta del presente Trabajo Final de Máster.

Tabla 14: Ficha de vivienda autoconstruida de manera dirigida

Ficha: Tipología de vivienda autoconstruida de manera dirigida	
Característica	Descripción
Ubicación	Primeras zonas planas donde surgieron las barriadas
Número de pisos	De tres a cuatro pisos
Materiales	Ladrillo y concreto (actualmente se encuentran techadas y con acabados completos hasta el segundo nivel en promedio), se consiguieron a través del Banco de Materiales.
Acceso a servicios	Servicio de agua, luz y desagüe gestionado con apoyo estatal
Número de habitaciones en promedio	Seis habitaciones (una o dos responde a servicios higiénicos)
Proceso de autoconstrucción	Recibe apoyo técnico y financiero estatal (resultado de primeras políticas de apoyo a la autoconstrucción)
Responsable del diseño y/o distribución de espacios	Organismo dirigente, el que puede ser una ONG u organismo del Estado; la obra es realizada por un maestro de obra, albañil contratado
Presupuesto	Ahorros familiares, microcréditos en negocios ferreteros locales, incluye costos administrativos, sobre todo los referido al proyecto arquitectónico como planos de diseño y estructuras

Fuente: Elaboración propia, 2023.

6.2 Análisis del mapeo de actores(as) y roles

De acuerdo con la identificación de los actores(as), mostrada en el capítulo anterior, correspondiente al contexto social de los procesos de autoconstrucción y las dinámicas que se desarrollan en la transformación de la ciudad, se han determinado los siguientes roles y actuaciones de los principales agentes y sujetos sociales, económicos, institucionales, administrativos, entre otros:

- **Hogares autoconstructores:** Son aquellos que han autoconstruido su vivienda sin asistencia técnica y forman parte de redes de apoyo y cuidado. Se articulan principalmente con los agentes sociales autoconstructores y los agentes institucionales. Pueden ser parte de las economías “informales” o aquellas que no son aptas para créditos hipotecarios, debido a que no pueden garantizar capacidad crediticia. Es importante señalar que gran porcentaje de los hogares autoconstructores tienen como “jefas de familia” a mujeres, quienes cumplen el rol de administrar el presupuesto familiar para cubrir con los gastos de manera efectiva.
- **Agentes sociales autoconstructores:** Son aquellos que brindan sus servicios para la construcción y ejecución de obras residenciales, desde su conocimiento empírico y la acumulación de saberes colectivos de los barrios autoproducidos. En ellos destacan los maestros de obra, albañiles, operarios, entre otros. Pueden estar organizados en gremios o sindicatos, tales como la Federación de Trabajadores de Construcción Civil. Cabe destacar que, durante el análisis de los casos de estudio, no se logró evidenciar la participación de las mujeres como agentes autoconstructores, siendo este un espacio liderado por hombres, lo cual se constata con la presencia absoluta de hombres en los equipos liderados por maestros de obra.
- **Agentes técnicos y académicos:** Son aquellos que brindan asistencia técnica a los agentes sociales autoconstructores y, además, provienen de las universidades públicas y privadas ubicadas en Lima Metropolitana. También son aquellos profesionales que posiblemente constituyen núcleos multidisciplinarios para la ejecución de los procesos sociales de autoconstrucción. Las ONG’s también forman parte de este grupo de agentes. Pueden ser grupos de investigación, tales como CONURB, Periferia, Lima Cómo Vamos, Habitar para la Humanidad, Urbes Lab - UNI, UDEAL, GRADE, Colegios Profesionales.
- **Agentes institucionales:** Son aquellos que forman parte del gobierno nacional y los gobiernos locales, tales como el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo, otras entidades del gobierno local como EMILIMA – Empresa Inmobiliaria de Lima, Gerencia de Desarrollo Urbano, Instituto Metropolitano de Planificación. Las instituciones no son espacios neutrales; por ello, se recalca que la toma de decisiones en estos espacios sigue siendo liderada por hombres; aunque los equipos técnicos tengan una presencia importante de mujeres.

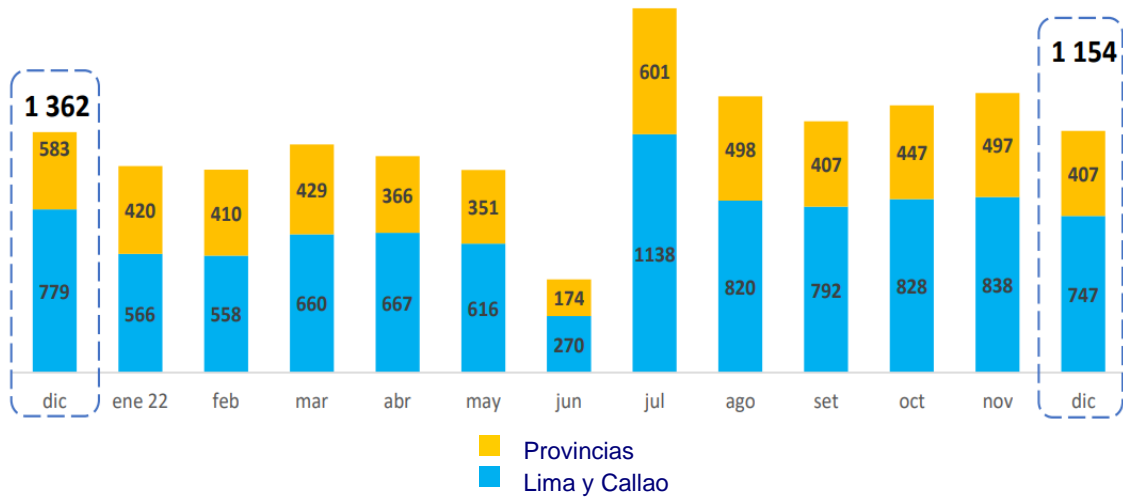
- **Agentes de economías locales:** Son aquellos que forman parte de las economías locales, tales como promotoras inmobiliarias locales y negocios ferreteros, a cargo de la venta y distribución de materiales de construcción. Estos últimos se caracterizan por proporcionar microcréditos para la compra de materiales y realizar las transacciones comerciales a través de dinero en efectivo. Se reconoce la articulación de los negocios ferreteros con los agentes sociales autoconstructores. En el análisis de dichos agentes es importante recalcar que gran porcentaje de los negocios locales están administrados por mujeres, quienes terminan decidiendo las modalidades de microcréditos que le otorgan a los hogares autoconstructores.
- **Agentes financieros:** Se refiere principalmente al gobierno metropolitano y al gobierno nacional; ya que son los encargados de garantizar el financiamiento de los programas de vivienda. Se incluye a los bancos, cooperativas locales, la Cámara Peruana de Construcción, los promotores inmobiliarios y agencias que puedan aportar al financiamiento de una propuesta municipal para la asistencia técnica.

6.3 Análisis de las diferencias entre los programas habitacionales convencionales y una propuesta de programa para la autoconstrucción

Respecto a los programas y estrategias municipales y nacionales para la dotación de vivienda social en Lima Metropolitana, se han identificado diversas características que son en sí mismas, barreras sociales, económicas y culturales para que se logre reducir el déficit cualitativo de la vivienda. Una de las mayores barreras que se evidencian es la focalización financiera, tal y como se ha indicado en el Capítulo IV, los programas habitacionales convencionales centralizan su focalización en beneficiarios que puedan ser parte del sistema financiero tradicional; en otras palabras, los beneficiarios solo pueden ser aquellos hogares que garanticen un sueldo fijo para abonar un crédito inmobiliario mensualmente. Lo cual reduce el porcentaje de hogares que podrían acceder a un programa de vivienda, dejando de lado a los sectores con menores ingresos. Sumado a ello, el número de bonos entregados anualmente en Lima y Callao resulta ínfimo (Figura 26) respecto a los déficits de vivienda.

En cuanto al modelo de producción de la vivienda, los aspectos físicos y la integración urbana; según el análisis de la información sistematizada en el capítulo anterior, los programas y las estrategias de vivienda no generan ciudad y no promueven un desarrollo sostenible y equitativo. Debido a que el diseño se sustenta en generar la mayor rentabilidad posible, los proyectos habitacionales son resultado del diseño de áreas mínimas, ubicadas en zonas alejadas de la ciudad consolidada, donde la integración urbana se imposibilita y contrariamente al objetivo de reducir costos, la habilitación de servicios básicos y vías de acceso constituyen altos costos al proyecto (Ver Figura 27).

Figura 26: Números de crédito mi vivienda, colocados en Lima Metropolitana y Provincias.



Fuente: Fondo Mi Vivienda, 2023.

Figura 27: Proyecto Mi Vivienda, vivienda nueva en suelo nuevo.



Fuente: Fondo Mi Vivienda, 2020.

El esquema financiero que permite funcionar los programas de vivienda tradicionales tiene por objetivo el retorno de la inversión; por lo que, los préstamos hipotecarios a los que se exponen los hogares resultan mínimamente de quince, veinte o más años. Frente a ello, se presentan los procesos de autogestión, que tienen una base amplia respecto a “los beneficiarios”; ya que cada hogar autoconstructor es autónomo de iniciar el proceso de construcción de su vivienda, teniendo como característica mínima un ahorro mensual que permita la compra de materiales y el pago a un agente social autoconstructor. A diferencia de los proyectos habitacionales tradicionales, durante el proceso de autoconstrucción, los hogares ejercen el poder de decisión sobre el diseño de sus viviendas; pero dejan de lado algunos otros criterios como la resistencia estructural y la correcta ventilación e iluminación.

También se evidencia que, durante los procesos de autoconstrucción, los hogares evitan gastos de manera indirecta debido a que prefieren utilizar la totalidad de sus presupuestos en el pago de la mano de obra y la compra de materiales; tales gastos están relacionados a la gestión administrativa del expediente técnico (anteproyecto y proyecto) ante los gobiernos locales. Estos trámites administrativos son los permisos que otorgan las municipalidades con respaldo de los profesionales a cargo y evaluadores. A continuación, se muestra como resultado los gastos que evita el hogar autoconstructor:

- **Expediente técnico del proyecto:** Planos de todas las especialidades. memorias descriptivas y presupuesto del proyecto con firmas de los profesionales responsables.
- **Pago por derecho a trámite:** Procedimiento para obtener la Licencia de Edificación, este pago acompaña al expediente técnico. Varía según ordenanza y por cada municipalidad.
- **Supervisión y control de obra:** Pago a un profesional responsable de la supervisión y control del cumplimiento del Expediente Técnico aprobado.
- **Conformidad de obra y declaratoria de edificación:** El trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, con la documentación técnica debidamente firmada y sellada por el profesional responsable.
- **Registro en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos:** El trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, con la documentación técnica debidamente firmada y sellada por el profesional responsable.
- **Pago de Impuesto Predial y Arbitrios:** Impuesto anual por el valor del predio, pago por la prestación de servicios municipales (seguridad, mantenimiento de parques y jardines, limpieza pública).

En síntesis, en este capítulo se expresa las principales fortalezas del proceso de autoconstrucción frente a los programas tradicionales de vivienda; resaltando la reducción de barreras financieras y sociales para acceder a una vivienda, generación de una articulación y tejido social sostenido por los trabajadores locales de la autoconstrucción y hogares autónomos, formas y estructuras sociales más flexibles como créditos entre agentes financieros locales (negocios ferreteros) y hogares autoconstructores. Además, se evidencian los gastos que evitan los hogares durante dichos procesos, los cuales deberán ser tomados en cuenta para establecer el destino final de los subsidios que se planteen en el diseño de un programa municipal de vivienda. Finalmente, este análisis es insumo para la propuesta de un programa de vivienda para la gente, el cual es presentado en el próximo capítulo.

CAPÍTULO VII

7. Un programa de vivienda para la gente

Sin duda, es un gran reto iniciar el diseño de un programa público de vivienda que constituya una alternativa real para la población que no se ha visto beneficiada con el acceso a una vivienda digna y el apoyo desde el Estado para acompañar los procesos de autoconstrucción. Por ello, el presente capítulo muestra como resultado de la investigación proyectiva, los principales criterios y lineamientos generales para el desarrollo del Programa Municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana. Entre las principales características del modelo de programa se incluye la descripción, objetivo general y específico, diseño de focalización, sistema de captación de beneficiarios, financiamiento público, aproximaciones para su reglamentación y el correspondiente modelo de gobernanza.

7.1 Modelo de Programa público para la asistencia técnica continua

Lima Metropolitana, al igual que otras ciudades del Sur Global, es principalmente autoproducida y autoconstruida sin la intervención del Estado; lo que genera una creciente desigualdad e informalidad urbana; pero que presenta un valor en los procesos llevados a cabo por la propia ciudadanía, en respuesta a la lógica de la necesidad (Abramo, 2011), que se ha explicado en la presente investigación. En medio de la crisis urbana y climática mundial, se vuelve urgente trazar las líneas estratégicas para la *creciente atención a la calidad de vida* (Belil y González, 2020). Esto supone planificar estratégicamente las políticas, programas o proyectos nacionales y municipales que aseguren un estado de bienestar real. La vivienda es un elemento fundamental que garantiza condiciones de habitabilidad para el desarrollo del ser humano; convirtiéndose en el núcleo básico de la ciudad y del acontecimiento cotidiano. Al mismo tiempo, debido a la exclusión residencial en ciudades con modelos económicos neoliberales, se vuelve imperante diversificar las soluciones habitacionales para lograr que los beneficiarios correspondan a los sectores más vulnerables.

Por ello, la investigación proyectiva, se propone el diseño de un programa municipal que transforme la realidad urbana con el fin de garantizar el acceso a vivienda digna, social y adecuada, que disponga de servicios públicos de calidad para los hogares habitando en viviendas autoconstruidas, que además estén ubicadas en zonas consolidadas que puedan ser densificadas. Además, se reconoce la competencia de la gestión local y nacional para proveer vivienda pública. Al mismo tiempo, el programa se propone en sus objetivos, la reducción del riesgo de derrumbe de las viviendas autoconstruidas; de esta manera

prevemos las pérdidas humanas y materiales inminentes durante un evento sísmico de grandes magnitudes.

A continuación, se presenta el desarrollo de la propuesta de modelo del **Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana**, en el marco de la implementación del Servicio N°24 de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021), que lleva por denominación “**Fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas**”, el cual aún se encuentra en fase de diseño.

7.1.1 Descripción del Programa

El Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA) brinda el servicio de fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida en procesos de autoproducción de las viviendas. Se constituye como parte de los subsidios públicos que otorgan los gobiernos locales, a través del beneficio del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal.

La prestación del servicio consiste en brindar asistencia y asesoría técnica durante el proceso de autoproducción y autoconstrucción de la vivienda, desde la etapa en la que se inicia el diseño del proyecto habitacional, sea esta vivienda unifamiliar o multifamiliar y durante la ejecución de obra, siendo esta la etapa que requiere mayor asistencia técnica, debido a que en ella se garantiza la habitabilidad interna de la vivienda autoconstruida. Así mismo, se brinda asistencia técnica respecto a la gestión legal, financiera y administrativa del proyecto.

7.1.2 Objetivo general del Programa

- Brindar la prestación de servicios de asistencia técnica continua en los procesos de autoconstrucción de viviendas progresivas, que asegure el reforzamiento estructural y la habitabilidad interna de las viviendas autoconstruidas ubicadas en zonas consolidadas o próximas a consolidarse en la ciudad capital de Lima Metropolitana.

7.1.3 Objetivos particulares del Programa

- Identificar criterios urbanos para establecer fases o etapas de intervención.
- Determinar las áreas prioritarias de intervención (sectorización) y la factibilidad de la aplicación del programa.
- Reducir la brecha de riesgos de desastres en casos de emergencia por eventos sísmicos de grandes magnitudes.
- Promover la articulación de todos los agentes sociales, financieros e institucionales y técnicos que participan en la construcción del hábitat popular.
- Elaboración del Registro de maestros de obras, albañiles y operarios; así como el Registro de viviendas autoconstruidas.

- Promover la participación activa de las facultades de arquitectura, ingeniería, entre otras, en los procesos de asistencia técnica continua.

7.1.4 Focalización para la inclusión residencial en el Programa

La población beneficiaria deberá presentar limitaciones para acceder a los programas públicos de vivienda con requisitos tradicionales, por lo que en su mayoría serán los hogares que formen parte de los grupos vulnerables y con poca capacidad técnica y financiera. A pesar de ello, los hogares se focalizan de acuerdo con diversos criterios urbanos, culturales, sociales y económicos; tomando como primera referencia la ubicación de las viviendas, las cuales deberán estar asentadas en zonas consolidadas o en camino a consolidarse, esto quiere decir que deben contar con equipamientos públicos (parques, locales comunales, centros de salud, instituciones educativas, entre otros; pero no haber culminado la construcción de las viviendas, ya que este será el déficit habitacional a resolver. Así mismo, se propone focalizar a los hogares que realizarán ampliaciones y/o densificaciones en altura; esto debido a que el programa también tiene por propósito contribuir a la consolidación de las 5 áreas interdistritales de Lima Metropolitana, evitando continuar con la expansión horizontal de la ciudad capital.

En tanto se propone garantizar la inclusión residencial, respecto a la focalización se establece como población potencial a los hogares que sean propietarios de la vivienda y/o propiedad del suelo o con factibilidad de serlo, esto para evitar la tenencia ilegal de la vivienda o el suelo. De otro lado, también se reconocen propietarios colectivos como asociaciones o cooperativas de vivienda.

- **Focalización poblacional**

Se establecen dos criterios a través de los cuales se realizará la focalización para determinar ¿quiénes serán los beneficiarios prioritarios? Tomando como referencia la información socioeconómica establecida por las instituciones nacionales y además estudios e investigaciones complementarias para efectos de la aplicación del programa propuesto.

- **Criterio socioeconómico:** De acuerdo con el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH) y estudios complementarios respecto a las características socioeconómicas de los hogares, se prioriza a los hogares con altos niveles de pobreza tomando en cuenta distintas variables (hacinamiento, nivel educativo, combustible que se usa en el hogar, tenencia de cocina, teléfono, entre otros).

Además, se valorará que los hogares no formen parte del sistema financiero tradicional (posibilidad de créditos hipotecarios) y sus economías familiares dependan del trabajo diario (comerciantes, vendedores, ambulantes, trabajadores independientes, entre otros). En su conjunto son los hogares que no cuentan con capacidad económica para el acceso a una vivienda adecuada.

- **Criterio de vulnerabilidad social:** Se tomará en cuenta los colectivos vulnerables, tales como hogares monoparentales con madres solteras como

jefas de familia, hogares jóvenes sin empleo formal. Este criterio tomará como línea base las denuncias realizadas en los Centros de Emergencia Mujer de los distritos o sectores de intervención priorizados (CEM); así como la información de seguridad social a nivel nacional.

- **Focalización territorial**

Se establecen dos criterios a través de los cuales se realizará la focalización para determinar ¿dónde se ubican las zonas de intervención prioritarias? Estos criterios se adoptan para establecer las áreas prioritarias de intervención, los cronogramas anuales y las respectivas etapas de implementación del Programa, tomando como principal criterio la habitabilidad interna y externa. En otras palabras, las características físicas y/o espaciales de las viviendas, los barrios y sus entornos urbanos inmediatos.

- **Criterio habitacional del espacio edificado:** Este criterio incluye la información del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; por lo que, de manera complementaria al CENSO Nacional de Población y Vivienda y la información del Sistema de Catastro Nacional, se realizará estudios específicos para determinar las características de la vivienda y su estado de tenencia, permitiendo priorizar a los hogares que sean propietarios de la vivienda y/o propiedad del suelo o con factibilidad de serlo y/o propietarios colectivos como asociaciones o cooperativas de vivienda. Además, deberán estar ubicadas en zonas con riesgos bajo ante desastres.

Respecto a las características físicas y/o espaciales de la vivienda, se propone focalizar a los hogares que habitan en viviendas con posibilidades de ampliaciones y/o densificaciones en altura; así como aquellas viviendas que requieran culminar el proceso de techado (construcción de losa) o alguna otra especialidad constructiva (estructuras, sanitarias, eléctricas) que no permita alcanzar la calidad técnica y funcional de la vivienda construida.

- **Criterio habitacional de las condiciones del entorno:** Se propone priorizar como zonas de intervención, aquellas que cuenten con viviendas ubicadas en *suelo urbano consolidado*³, el que se caracteriza por poseer una adecuada dotación de servicios públicos, acceso a infraestructura vial, de movilidad y/o conectividad, acceso a equipamientos y espacios públicos. Dichas zonas presenten diversidad de usos, lo que permite el adecuado desarrollo de las actividades urbanas. Dentro de estas características resaltan la presencia de vías con rutas de transporte público, parques locales y servicios complementarios como instituciones educativas, centros de salud, locales comunales, comedores populares, mercados, entre otros. Este criterio incluye como propósito, garantizar la proximidad de los servicios urbanos diversos, respecto a la ubicación de las viviendas.

³ La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 establece que el suelo urbano consolidado son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad y sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión. Las áreas calificadas como suelo urbano consolidado son aptas para fomentar los procesos de densificación, siempre que la infraestructura urbana permita el aprovechamiento intenso del suelo.

- **Criterio social organizativo:** De acuerdo con un análisis de actores, se priorizará como zonas de intervención aquellas que cuenten con un soporte organizativo relevante y arraigado en el territorio, se propone priorizar a los sectores con presencia de agentes sociales autoconstructores, hogares autoconstructores, agentes técnicos y académicos, agentes económicos locales; lo cuales pueden ser maestros de obra y albañiles con reconocimiento en el sector, conjunto de negocios ferreteros (venta de materiales de construcción) y juntas vecinales o asociaciones de vivienda que propicien la consolidación barrial, a través de las gestiones que realicen para la obtención de presupuesto destinado a obras públicas, entre otros. Este criterio incluye como propósito, que todas las redes productivas y reproductivas de apoyo sean parte de la configuración e implementación del programa. Por ello, a pesar de la degradación física de la zona de intervención, se priorizará aquellas que presenten un núcleo social organizado a nivel territorial.

7.1.5 Sistema de Captación de Beneficiarios

El Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA) crea el Sistema de Captación de Beneficiarios, el cual es concebido como el principal vínculo entre la población y el gobierno local, desde un enfoque territorial y socio tecnológico. Así mismo crea la figura del “**intermediario local**”, que forma parte de la estructura organizativa de la municipalidad distrital y se encarga de garantizar que el proceso de captación se realice de manera sostenida. Por otro lado, desarrolla el Plan de Acción Estratégico para la ejecución del Programa y la implementación de los Proyectos Piloto, el cual establece las actividades operativas que responden principalmente a las siguientes preguntas:

Tabla 15: Sistema de captación de beneficiarios.

¿Dónde encontramos a los beneficiarios	¿Cómo explicamos la importancia del Programa?	¿Cómo se concreta la captación?
<ul style="list-style-type: none"> • Mapa de agentes como instrumento del Programa. • Realizar el reconocimiento de las zonas prioritarias de intervención. • Realizar la identificación de los principales agentes autoconstructores y sociales en las zonas prioritarias de intervención. 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar campañas informativas en las zonas prioritarias de intervención. • Realizar asambleas territoriales en equipamientos comunales y/o espacios públicos abiertos, para dar a conocer el Programa. • Realizar campañas informativas en medios digitales y comunicativos como redes sociales y radios locales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se establecen tres modalidades de captación: <ul style="list-style-type: none"> - Llenado de ficha en las oficinas del gobierno local. - Llenado de ficha en una oficina descentralizada ubicadas en las zonas de intervención. - Llenado de ficha, a través de un recorrido oficial por las viviendas identificadas con hogares prioritarios. - Llenado de ficha a través de las plataformas tecnológicas oficiales.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

7.1.6 Aproximaciones de una nueva reglamentación para la construcción asistida de viviendas progresivas

El Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA) propone la creación del Reglamento para la construcción asistida de viviendas progresivas; dicha normativa establece la relación con la normativa actual de construcción, como el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), así como las especificaciones técnicas que son dictadas en las instituciones académicas del país. Además, se establece nuevos criterios técnicos y normativos para la densificación en viviendas autoconstruidas en suelo urbano consolidado, haciendo la diferencia con los criterios técnicos y normativos para la construcción de viviendas nuevas en suelo nuevo.

Por otro lado, este documento normativo establecerá las definiciones y caracterización de la vivienda progresiva, vivienda autoconstruida y sus tipologías, construcción asistida, procesos de autoconstrucción y sus implicancias. Incluirá normativa específica para determinar la evaluación de las viviendas autoconstruidas y su posibilidad de mejoramiento, ampliación y densificación en altura, así como la modalidad de financiamiento y el límite de pisos, áreas y usos que serán resultado del subsidio.

El Reglamento para la construcción asistida de viviendas progresivas también incluirá las condiciones mínimas en las que se establece el servicio de asistencia y asesoría técnica, así como los convenios con entidades técnicas y académicas (universidades, colegios profesionales, ONG's) que implementarán los mecanismos de supervisión y asistencia técnica. Se deberá incluir la creación del Registro de viviendas con construcción asistida y el Registro de agentes sociales autoconstructores, los que incluyen maestros de obra, albañiles, operarios, entre otros. Cabe recalcar que este apartado, **pretende delinear los argumentos para justificar la creación del Reglamento para la construcción asistida de viviendas progresivas.**

7.1.7 Financiamiento para el Programa

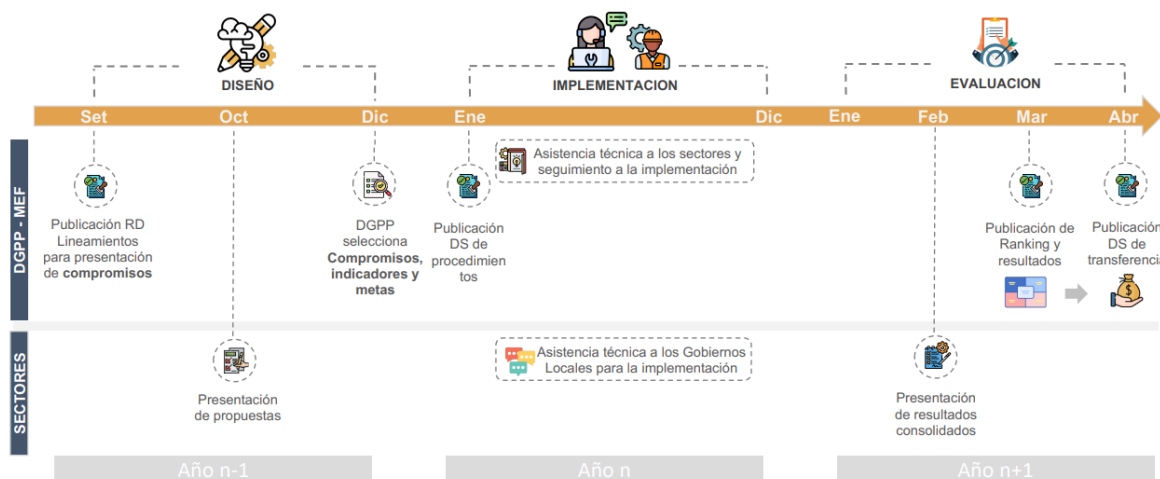
En Lima Metropolitana, los distritos que presentan mayor déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda presentan gobiernos municipales con bajos niveles de recaudación fiscal; esto se debe a la heterogeneidad de las condiciones socioeconómicas de la población; así como la irregularidad de los procesos de ocupación y tenencia predial. Por ello, se hace necesario encontrar un camino alternativo que brinde factibilidad financiera al Programa, sin que esto signifique la dependencia del presupuesto propio de la municipalidad. El Programa público metropolitano para la asistencia técnica continua en los procesos de autoconstrucción (PMAT) se financiará a través del **Programa de Incentivos a la mejora de la Gestión Municipal (PI)**; de esta manera los gobiernos locales que cumplan con las metas propuestas respecto a la asistencia técnica brindada en un periodo determinado recibirán una transferencia de recursos. Las metas que posibilitan el otorgamiento de presupuesto público

están vinculadas al cumplimiento de la prestación de servicios de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. Se propone las siguientes Metas por año, en el marco del Programa:

- **Meta 2024:** Identificación y reconocimiento de las zonas prioritarias de intervención, según los criterios de focalización poblacional y territorial. Así como la elaboración del mapa de actores con los principales agentes autoconstructores y sociales en las zonas prioritarias de intervención.
- **Meta 2025:** Elaboración de un cronograma detallado de socialización del Programa y ejecución de un Proyecto Piloto.
- **Meta 2026:** Actualización de las zonas de intervención prioritarias y ejecución de dos Proyectos Piloto.

Figura 28: Programa de incentivos a la mejora de la Gestión Municipal

¿Cómo funciona el PI?



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas de Perú, 2023.

El presupuesto público asignado a cada municipalidad será destinado para cubrir la asistencia técnica durante tres etapas: Focalización territorial y poblacional, elaboración del expediente técnico y ejecución, conformidad y registro. Además, dependiendo del caso; se podrá evaluar el otorgamiento de microcréditos para la etapa de construcción de cimentación, debido a que esto garantiza la ampliación y densificación futura de la vivienda. Los hogares autoconstructores son los que asumen el costo del proceso de construcción de la vivienda, respetando los mecanismos de financiamiento propio; de acuerdo con lo explicado en el apartado referido al marco teórico y las casuísticas explicadas a detalle.

Los gobiernos locales pueden subvencionar la asistencia técnica con el establecimiento de un convenio entre diversos agentes; por ejemplo, por parte de profesionales de la construcción y el urbanismo (arquitectos, ingenieros, urbanistas) y/o otros actores técnicos y/o organizaciones no gubernamentales.

Figura 29: ¿Qué subsidia el programa?

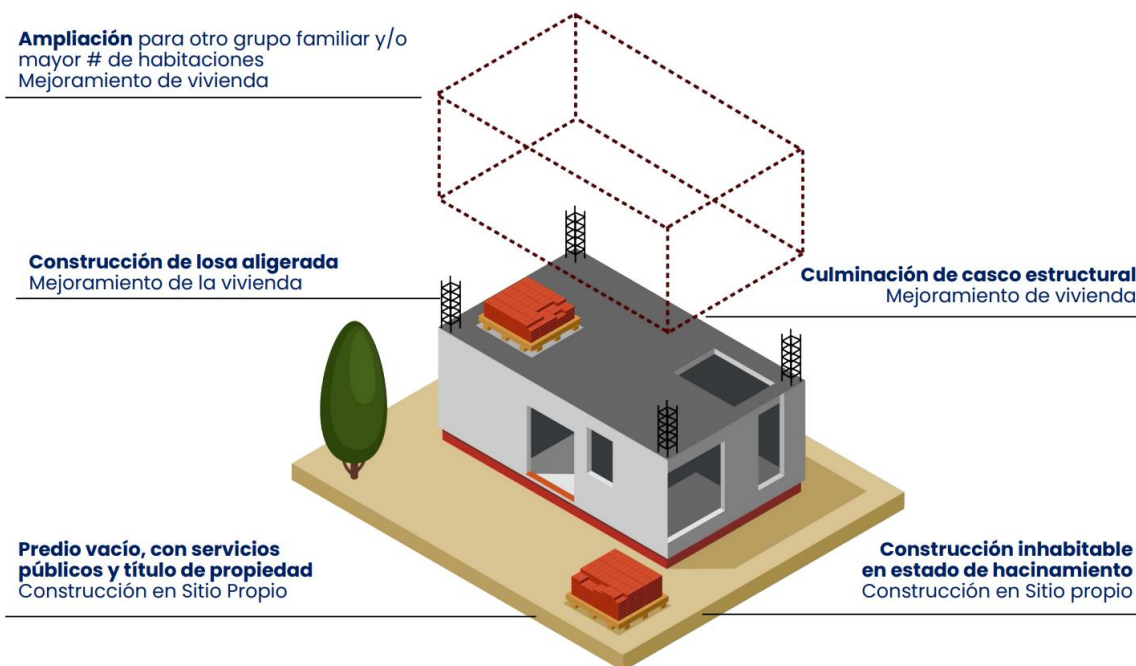


Fuente: Elaboración propia, 2023.

Por otro lado, luego de acceder a ser beneficiario del Programa, el gobierno municipal se pondrá en contacto con el hogar autoconstructor para dar inicio a la Etapa del Análisis estructural de la vivienda; el producto es un informe detallado de la solución estructural en la que se compatibilizará la propuesta de arquitectura. En la etapa de diseño del proyecto de densificación, se propone que se obtenga el expediente técnico del proyecto de vivienda, el cual será presentado a la municipalidad para recibir la confirmación de inicio de la etapa de construcción de la obra. Durante la etapa de ejecución del proyecto, se desarrolla también la etapa de asistencia técnica, que asegura que los maestros de obra, albañiles y operarios reciban la asistencia adecuada para garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnico-constructivas. La última etapa se da con la supervisión final y la entrega del proyecto ejecutado al hogar autoconstructor.

Si bien se propone que el financiamiento genere una reestructuración de los actuales bonos habitacionales, el diseño de la propuesta del programa municipal se enmarca en un proceso paulatino de cambios y mejoras, a partir de la aplicación de los proyectos piloto; por lo que, en el diseño se propone que inicialmente los bonos actuales sean redirigidos para efectos de la asistencia técnica e incluso del costo de las materiales para cada uno de los casos predominantes respecto a las viviendas autoconstruidas. A continuación, se muestran las casuísticas y los respectivos bonos redirigidos o ajustados, de acuerdo con los resultados mostrados anteriormente:

Figura 30: Bonos actuales redirigidos para su aplicabilidad en la propuesta de programa.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

7.1.8 Cogobernanza habitacional en el Programa

El Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA) identifica, reconoce o valida e incluye los siguientes agentes y sujetos sociales que permiten la prestación del servicio, a través de una gobernanza de proximidad. De acuerdo con los agentes autoconstructores, institucionales y financieros reconocidos, se establecen las siguientes estrategias multiactor que permitirán el adecuado funcionamiento del programa; así como su sostenibilidad y evaluación para su escalamiento por fases de intervención y, además, por niveles de gobierno.

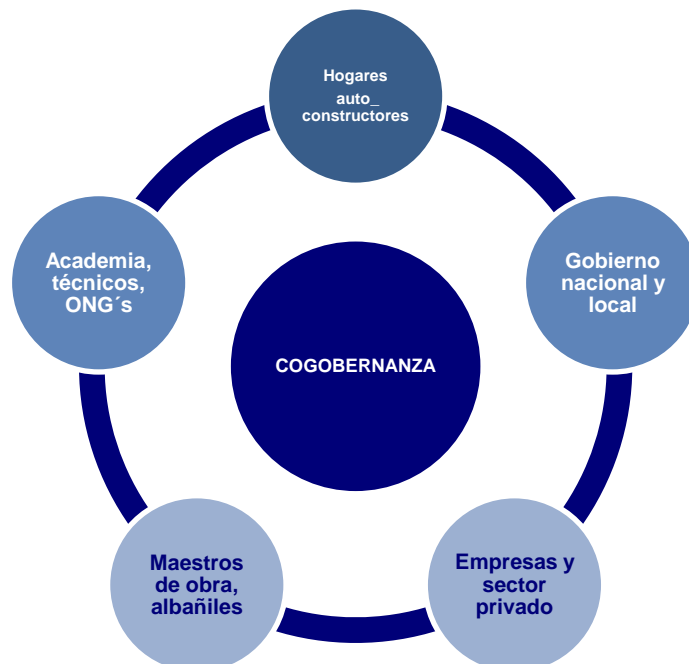
- La primera estrategia recae en el **compromiso de una academia, especialistas técnicos y ONG'S dispuestos a acompañar, mediante asistencia y asesoría técnica, los procesos de autoconstrucción**. Esta articulación técnica y social es la de mayor consenso en Lima Metropolitana, por lo que será importante establecer mesas técnicas de diálogo para la elaboración del marco normativo que dará pie a los convenios técnicos asistenciales.
- La segunda alianza estratégica demanda la **legitimación de la experiencia técnica autodidacta de maestros de obra, albañiles y operarios**, quienes gozan del reconocimiento ciudadano. Por lo que se requiere establecer la articulación horizontal mediante coordinaciones sostenidas entre los agentes sociales autoconstructores y los agentes institucionales. Esta alianza permite la sostenibilidad del programa, ya

que se sustenta en las redes de apoyo y redes comunales del barrio. El proyecto de reglamentación propuesto anteriormente debe incluir la construcción de un Registro Nacional de agentes sociales autoconstructores, tomando como referencia las zonas o sus ámbitos territoriales donde realizan su trabajo.

- o La tercera estrategia demanda la adecuada **articulación horizontal entre los hogares autoconstructores y el gobierno local**; por lo que se propone la figura del “intermediario local”, siendo necesario que este tenga una presencia territorial activa y permanente, la que se dará a través de la colocación de oficinas descentralizadas en los barrios de la zona de intervención. **El “intermediario local” es el actor bisagra entre el gobierno local y los hogares autoconstructores**; por ello, será necesario que esta estrategia tome en cuenta que dicho actor deberá conocer o tener algún tipo de entendimiento y cercanía a la zona de intervención.

Sin duda, las estrategias propuestas serán posibles, mientras predomine la ciudad como bien social. En consecuencia, las alianzas que se establezcan entre el sector empresarial con el Estado y los actores identificados; deben hacer prevalecer los derechos fundamentales, como la vivienda digna, adecuada y segura. Se recalca que los gobiernos locales deben liderar la aplicación de dicho programa, ya que son los que cuentan con las competencias necesarias. A pesar de ello, se menciona que el programa puede escalar al nivel nacional. De esta manera se logrará resolver el problema público identificado en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021), con el trabajo articulado entre los diferentes niveles de gobierno.

Figura 31: Cogobernanza habitacional en el Programa



Fuente: Elaboración propia, 2023

CAPÍTULO VIII

8. Proyecto Piloto: Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA)

A continuación, se presenta la propuesta de aplicación del Programa municipal para la construcción asistida de viviendas progresivas y autoconstruidas en Lima Metropolitana (PCA), con el desarrollo del Proyecto Piloto en La Flor, Carabayllo, en Lima Metropolitana.

Figura 32: La Flor, Carabayllo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

8.1.1 Ubicación del proyecto

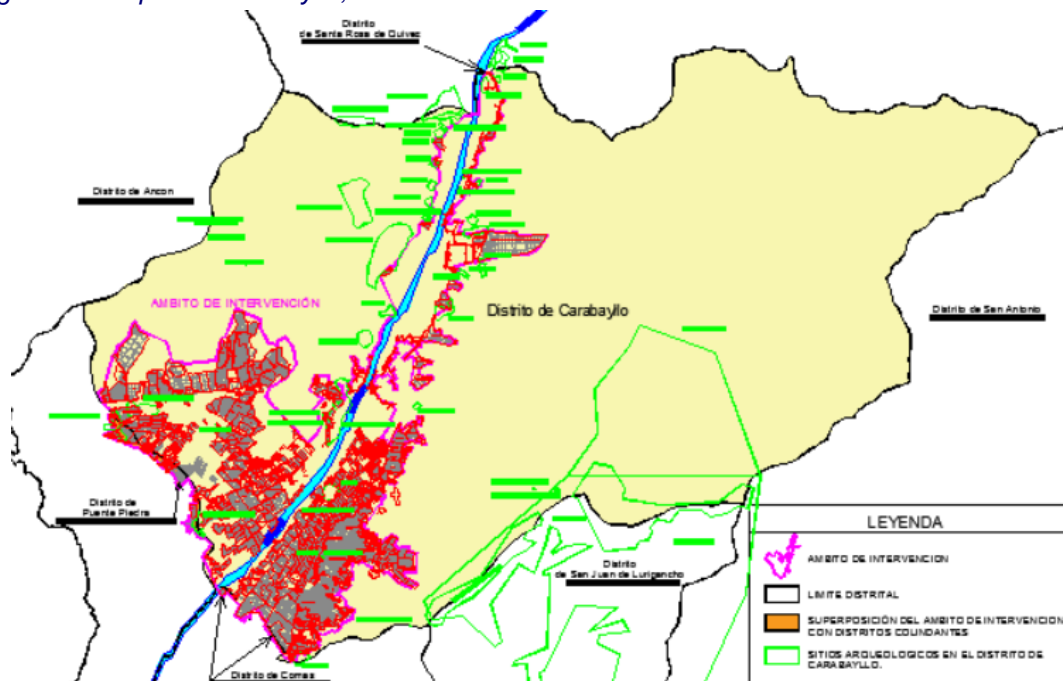
El distrito de Carabayllo es el más extenso de Lima Metropolitana, cuenta con 346.88 km², ocupando el 12% del área total de la extensión territorial de la ciudad región de Lima y Callao; además es uno de los primeros distritos que se fundaron y creación en Lima. Respecto a la población, según último Censo Nacional de Población y Vivienda 2017, Carabayllo cuenta con 333,039 habitantes (Plan de Desarrollo Urbano de Carabayllo, 2019). Adicionalmente, según el Plan Urbano del distrito, Carabayllo presenta la tasa más alta de concentración de centros poblados, respecto a la región de Lima; además, el Informe de Población total

proyectada 2018 – 2022 (INEI), establece que Carabaylo espera contar con una población total de 423,894. Según el Plan de Desarrollo Urbano de Carabaylo 2019 – 2029 (Municipalidad de Carabaylo, 2019), este distrito se divide en 11 sectores administrativos y contiene 31 centros poblados.

A nivel de Lima Metropolitana, Carabaylo se ubica en la centralidad de Lima Norte; limitando por el norte y noreste con el Distrito de Santa Rosa de Quives (perteneciente a la Provincia de Canta), por el sur con el Distrito de Comas, por el este con la Provincia de Huarochiri y por el oeste con el Distrito de Ancón y Puente Piedra. El actual Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2019-2029 propone una sectorización urbana que consta de V Unidades Territoriales, dentro de las cuales se encuentra la Unidad Territorial Sur Este IV compuesta por: Sector Urbano 6, Sector Urbano 7 y Sector Urbano 8. El Sector Urbano 7 está conformado por el Sector “La Flor”.

Según su patrón de asentamiento, Carabaylo se estructura a partir de la Av. Tupac amaru, Av. Universitaria, a la altura de lo que se conoce como el KM 22. Las avenidas que atraviesan el distrito son la Av. Principales, la Av. Túpac Amaru, Av. Transversales, Av. Chimpu Oclo, entre otras. Carabaylo es el mayor distrito con extensión territorial como lo hemos mencionado, incluyendo zonas agrícolas, zonas arqueológicas, lomas costeras y cuerpos de agua como el Río Chillón. Todas estas características hacen de Carabaylo, un distrito con grandes oportunidades territoriales y económicas para consolidarse como un distrito sostenible, que alcance la mejora de la calidad de vida de las personas.

Figura 33: Mapa de Carabaylo, 2019.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Carabaylo, 2019.

8.1.2 Zona de intervención

De acuerdo con la distribución de las zonas del distrito de Carabayllo según el Plan de Desarrollo Urbano de Carabayllo (Municipalidad de Carabayllo, 2019), se divide en cinco zonas, las cuales son la Zona agrícola, Zona Las Lomas, Zona Urbanizaciones, Zona San Pedro y Zona El Progreso. El **Proyecto Piloto se encuentra en la Zona Urbanizaciones**, específicamente en el pueblo joven La Flor. Los criterios para la elección de la zona de intervención han sido los siguientes:

Figura 34: Zona de intervención – Sector La Flor, Distrito de Carabayllo



Fuente: Elaboración propia, 2023.

8.1.3 Aplicación de criterios de focalización

De acuerdo con la distribución de las zonas del distrito de Carabayllo según el Plan de Desarrollo Urbano de Carabayllo (Municipalidad de Carabayllo, 2019), se divide en cinco zonas, las cuales son la Zona agrícola, Zona Las Lomas, Zona Urbanizaciones, Zona San Pedro y Zona El Pedregal.

- **Focalización territorial**

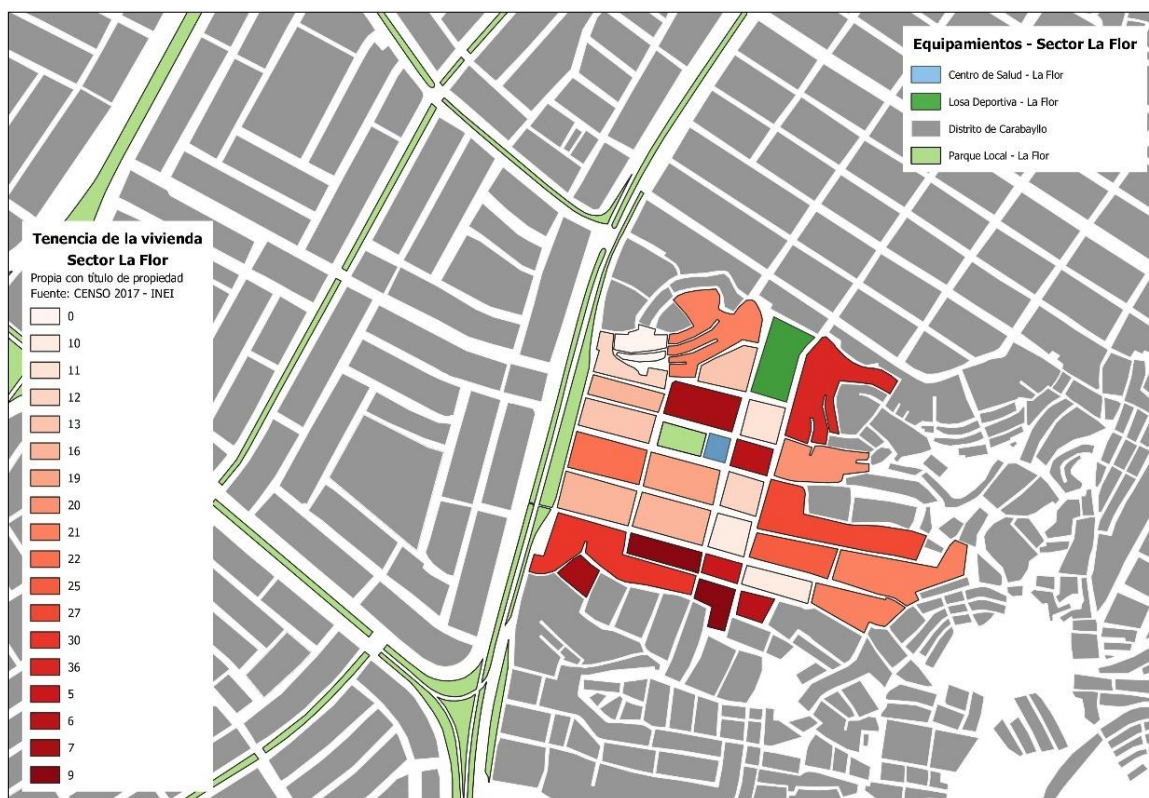
Para responder a la pregunta ¿dónde se ubican las zonas de intervención prioritarias? Se han analizado los siguientes criterios de habitabilidad, referidos al espacio edificado, en otras

palabras, las características físicas y/o espaciales de las viviendas, los barrios y sus entornos urbanos inmediatos.

- **Criterio habitacional del espacio edificado:**

Uno de los criterios principales de focalización de beneficiarios y priorización de zonas de intervención está relacionado al estado de tenencia de la vivienda; esto debido a que el programa podrá ser aplicado siempre y cuando se tenga certeza de la modalidad de tenencia y de esta manera no propiciar tenencias ilegales o irresueltas. En ese sentido, el Sector de La Flor, cuenta en promedio con 20 a 25 viviendas propias con título de propiedad por manzana, según el último Censo Nacional de Población y Vivienda 2017; así como se muestra en la Figura 16.

Figura 35: Tenencia de la vivienda: Propia con título de propiedad – Sector La Flor



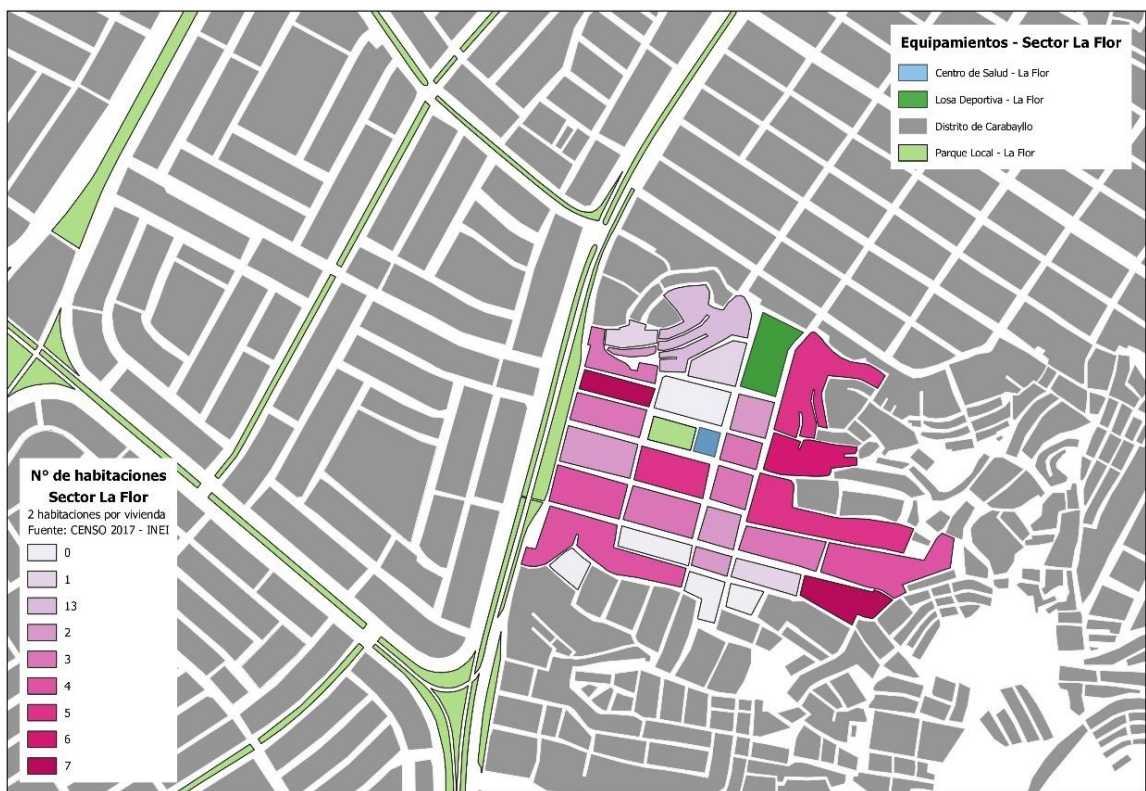
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Así mismo, de acuerdo con el CENSO 2017 – INEI, las manzanas que conforman el Sector de La Flor en el Distrito de Carabayllo, se caracterizan por la presencia de viviendas construidas con materiales como el concreto y ladrillo; a su vez, se identifican viviendas sin culminar el proceso de techado o construcción de la losa del primer nivel. Precisamente estas manzanas son las que presentan 2 habitaciones por vivienda. Se puede reconocer que las manzanas alrededor del Parque Local del sector presentan un promedio alto de viviendas con 2 habitaciones. Estas características físicas permiten evidenciar que este sector tiene una densidad

habitacional menor; por lo tanto, se convierte en una zona de intervención prioritaria para el programa y la aplicación del Proyecto Piloto.

De la misma forma se constata de acuerdo con las visitas en campo realizadas que las viviendas se encuentran inconclusas en su proceso de construcción, algunas no presentan techado, acabados. De igual modo, se ha encontrado viviendas que requieren el análisis estructural para corroborar hasta que nivel puede darse la densificación en ellas; más adelante se explica la propuesta respecto a las alturas.

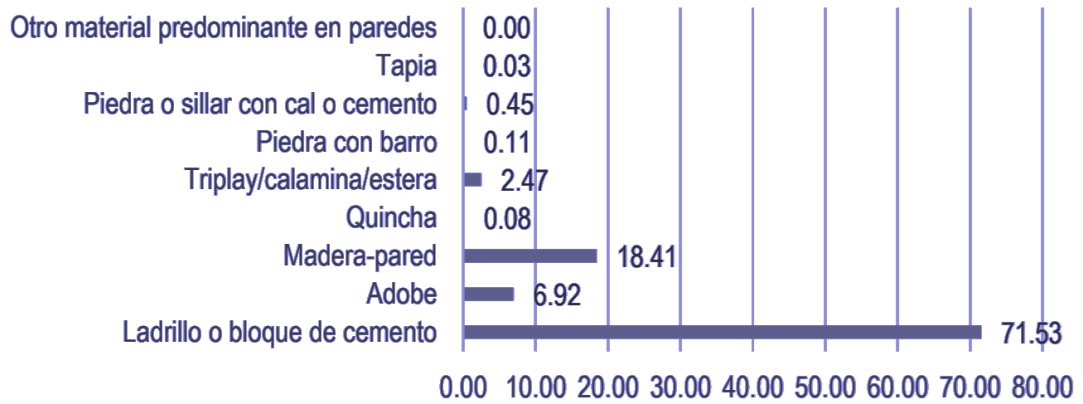
Figura 36: N° de habitaciones: 2 habitaciones por vivienda– Sector La Flor



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Según el Plan de Desarrollo Urbano de Carabaylo 2019 – 2029 (Municipalidad de Carabaylo, 2019), el 71.53% de hogares, emplea el ladrillo o bloque de cemento para la construcción de paredes o tabiques en las edificaciones del distrito de Carabaylo, como se puede observar en las Figura 35 y Figura 36. Esta predominancia de uso respecto a los materiales, son criterios a tener en cuenta para la propuesta proyectual de la vivienda.

Figura 37: Materiales predominante de las paredes en Carabayllo



Fuente: PDU de Carabayllo 2019 – 2029

Figura 38: Viviendas de ladrillos y cemento, concreto armado en el Sector de La Flor.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 39: Vista panorámica de las viviendas del Sector de la Flor en Carabayllo.

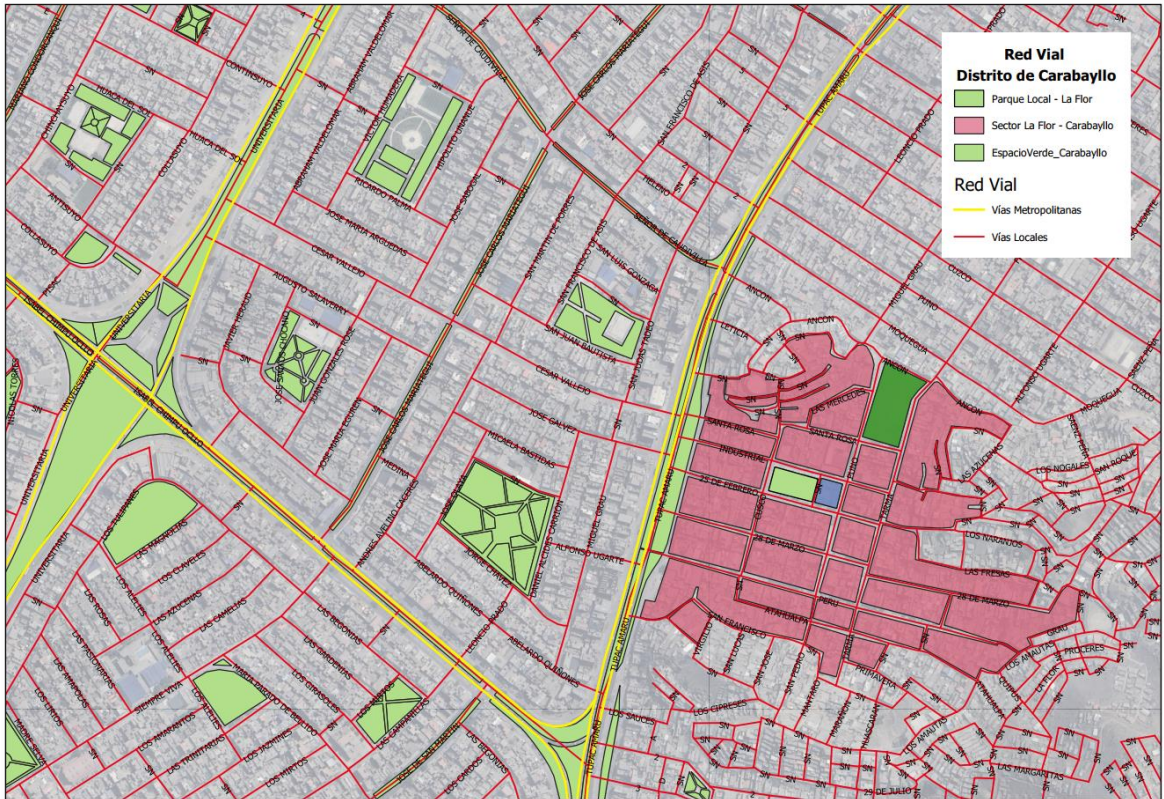


Fuente: Elaboración propia, 2023

- **Criterio habitacional de las condiciones del entorno**
Respecto a la relación entre viviendas autoconstruidas y equipamientos urbanos, esta zona de intervención cuenta con centro de salud, un parque local, equipamiento educativo y un local comunal (Figura 16). Además, está cercano a un mercado local y se encuentran usos diversos como el comercio, entre otros. En ese sentido, el Sector de La Flor se caracteriza por ser una zona urbana consolidada, con algunos sectores en proceso de consolidación. Se cuenta con acceso a servicios públicos como acceso a redes públicas de agua, desagüe, electricidad.

Los principales modos de transporte en el distrito de Carabayllo son los motorizados, como combis, microbuses, buses, mototaxis, colectivos, taxis, motocicletas. Principalmente el transporte peatonal y el transporte público. En el Sector de la Flor, de acuerdo con la Figura 21 mostrada, se puede observar que se encuentra paralelo a la Vía Túpac Amaru, la cual es una vía metropolitana estructurante en Lima Norte. Además, se encuentra de manera perpendicular a la Vía Chimpu Ocllo, la cual se encuentra en obras debido al Proyecto del Terminal Final del BTR "Metropolitano". Ambas vías garantizan la conectividad en el Sector de La Flor. Por otro lado, para las vías locales que se encuentran en el Sector, el modo de transporte es el mototaxi, esto debido a que este vehículo menor es muy usado en zonas con pendientes.

Figura 40: Red Vial del Distrito de Carabayllo



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Respecto a la manzana elegida para el Piloto, esta se ubica en frente al parte local principal, como se observa en la Figura 22. La calle elegida para la aplicación del proyecto es el Jr. 25 de febrero, en él se han identificado 5 viviendas autoconstruidas de un nivel (1 piso), las cuales cuentan con potencial edificatorio de hasta 5 pisos, de acuerdo con los parámetros edificatorios para este sector, aprobados por la Municipalidad de Carabayllo.

Figura 41: Manzana elegida para el Piloto, frente a Parque local.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Como se mencionaba anteriormente, las viviendas identificadas en el Jr. 25 de febrero son las potenciales viviendas para intervenir en la primera fase del Programa; debido a sus características y su potencial edificatorio. Además, se encuentran ubicadas cercanas a los principales equipamientos que se han mencionado. Esto a nivel urbano permite la cercanía a servicios urbanos; promoviéndose de este modo la proximidad para asegurar una mejor calidad de vida de los hogares autoconstructores beneficiarios. La zonificación del sector de La Flor tiene una zonificación principalmente de uso residencial de densidad media y baja. Esta característica y las fortalezas urbanas que se han identificado, son los principales argumentos para que esta sea la primera zona para intervenir.

Figura 42: viviendas autoconstruidas en el Jr. 25 de febrero, Lo Flor, Carabayllo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 43: Equipamiento local, Parque Local Principal del Sector de La Flor en Carabayllo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

○ **Criterio social organizativo**

Respecto a la organización social del Sector de La Flor; desde sus orígenes, La Flor fue uno de los primeros pueblos jóvenes, que tuvieron una cultura organizativa local potente. Hoy, con 61 años de creación, La Flor cuenta con un núcleo social fuerte, que sigue organizando sus acciones y luchas para lograr el bienestar del Sector y de Carabayllo. Se reconoce a 11 sectores que cuentan con una Junta Vecinal elegida a través de elecciones locales y cuenta con reconocimiento de la población y el gobierno local; también se identifican otros actores sociales relacionadas a los comités resultantes de los programas sociales como comedores o vasos de leche.

Figura 44: Ingreso al Sector de la Flor en Carabayllo



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Por otro lado, respecto al mapeo de actores de los procesos de autoconstrucción, el sector cuenta con alrededor de 200 personas relacionadas a sector construcción; aquellas que pueden ser parte del Programa. Estas realizan su trabajo en el sector; pero además en zonas diversas de Lima Norte. Además de ello, en 5 a 6 manzanas, se reconocen un promedio de 1 a 2 hogares autoconstructores, que realizan trabajos en la actualidad. Ellos reconocen que la mayoría de las viviendas en el sector son resultado de procesos de autoconstrucción, los cuales tuvieron como principal actor al maestro de obra y sus operarios. Por otro lado, se menciona que las mujeres del sector han destacado por mantener las redes de apoyo y cuidado como las que se sostienen en los programas sociales.

- **Focalización poblacional**

Para responder a la pregunta ¿quiénes serán los beneficiarios prioritarios? Se han analizado los criterios referidos a la información socioeconómica. Cabe recalcar que, para efectos del desarrollo del Trabajo Final de Máster, se propone realizar estudios complementarios que muestren datos poblacionales específicos.

- **Criterio socioeconómico**

En Carabayllo, la población se dedica principalmente al sector terciario. Esto se traduce en que el 43.6% de su población total en edad de trabajar se desempeña en algún sector laboral. La mayoría de los trabajadores se encuentran en dos grupos de edades, 30 – 44 y 14 – 29 años; por ello, la fuerza laboral de Carabayllo se encuentra en su juventud. De las actividades terciarias que se realizan, destacan la actividad comercial y la de servicios; así como las industrias. En el sector de La Flor se reconocen comercios locales y además otro tipo de actividades que permiten generar ingresos a los hogares, como el reciclaje. Por ejemplo, en el caso de la manzana elegida para la intervención, se cuenta con población económicamente activa que son trabajadores con salario en el sector público y privado. A pesar de ello, la presencia de población con empleo autónomo y/o independiente es relevante.

Tabla 16: Población económicamente activa por actividad económica

Población Económicamente Activa en Carabayllo		
Actividad	Población	(%)
Primario	4859	1.5%
Secundario	59268	17.8%
Terciario	268652	80.7%
Total	332779	100%

Fuente: INEI, 2017

Se hace la precisión que, de acuerdo con los criterios propuestos para la correcta focalización de beneficiarios para el Programa, se deben complementar estudios para tener una valoración más precisa de los posibles beneficiarios. Por ejemplo, los referidos a la vulnerabilidad social y el reconocimiento de las redes de apoyo y cuidado; de igual manera se deben complementar con estudios focalizados en la violencia de género y las jefaturas de hogar llevadas por mujeres independientes.

8.1.4 Lineamientos de propuesta urbana y arquitectónica

De acuerdo con lo expuesto en el presente Trabajo Final de Máster; a continuación, se presentan los principales lineamientos de intervención para la propuesta urbana y arquitectónica. Se han identificado 5 lotes (Figura 25) con potencial edificatorio, en la manzana con frente al Jr. 25 de febrero y el Parque Local Principal del Sector de La Flor.

Figura 45: Manzana seleccionada con los lotes para la intervención.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 46: Levantamiento del Sector La Flor, con las actuales alturas correspondientes.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 47: Propuesta urbano-arquitectónica para el Sector de La Flor, Carabayllo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Aquellos lotes que tengan retiros o áreas libres frontales podrán ser utilizados para la colocación de núcleos verticales (escaleras de circulación) que garanticen ingresos independientes a los nuevos lotes, en caso lo establezca el proyecto.



Se propone tres pisos como altura máxima permitida en viviendas multifamiliares en toda la manzana. Para el caso de los lotes frente a parque, la altura máxima puede ser de 4 a 5 pisos, dependiendo del análisis estructural.

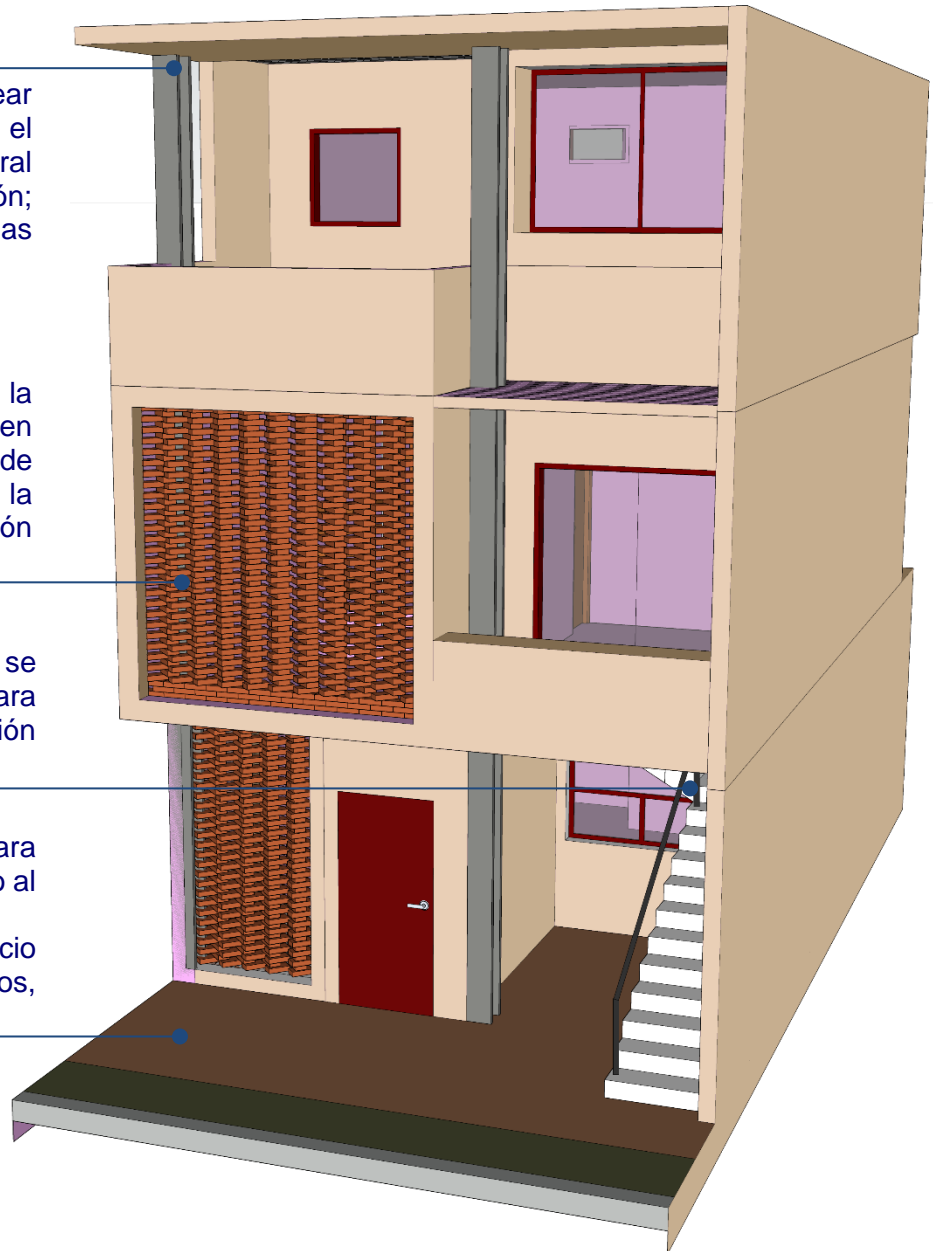
Figura 48: Propuesta de parámetros arquitectónicos generales para el Sector de La Flor, Carabayllo.

Se propone emplear columnas metálicas para el reforzamiento estructural que permita la densificación; priorizando el soporte de las losas o techos.

Los cerramientos de la fachada principal pueden incluir distintos aparejos de ladrillos, que posibiliten la ventilación e iluminación natural.

La escalera de circulación se incluye en la fachada para permitir la independización de cada nivel.

Se propone un retiro para algún uso complementario al residencial (estacionamiento, comercio vecinal, patio de juegos, entre otros).



Respecto a la propuesta de vivienda se propone una tipología de vivienda que pueda ser replicable, a modo de módulo. Las viviendas son reforzadas estructuralmente para recibir mayor carga resultante de la densificación y el crecimiento en altura de los otros pisos. Esta vivienda cuenta con 150m² y además cuenta con un patio trasero que cuenta como área libre. La fachada principal muestra como principal material constructivo al ladrillo; pero la propuesta estructural y arquitectónico emplea el acero y/o las estructuras metálicas para el reforzamiento y el ladrillo y concreto armado para la culminación de las paredes. Por otro lado, la distribución propone una escalera que pueda garantizar la independencia de ingreso en los niveles superiores.

Figura 49: Vivienda de elección para la aplicación del Piloto.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

De los lotes elegidos se presenta la vivienda con menos factibilidad estructural; pero que fue resultado de la focalización realizada de acuerdo con los criterios propuesto. Por ello, se confirma que además de los criterios de selección tradicionales para acceder a un programa de vivienda; se requiere diversificar los requerimientos y/o criterios de focalización. En este caso, de acuerdo con los criterios de habitabilidad de las condiciones del entorno (a nivel urbano).

Figura 50: Montaje de visualización del Proyecto Piloto, Jr. 25 de febrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

CAPÍTULO IX

9. Conclusiones, recomendaciones y consideraciones finales

De acuerdo con el marco teórico, metodológico y los resultados del análisis propuesto en la presente investigación proyectiva, se concluye que existe la urgencia de incluir la autoconstrucción y los procesos que surgen alrededor de ella, en el mejoramiento de los actuales programas de vivienda o en su defecto en el diseño de nuevos programas habitacionales para la ciudad construida. Entendiendo la autoconstrucción como el camino más eficiente para resolver el problema de las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población. Desde esta premisa, el Trabajo Final de Máster señala como objetivo principal: *Diseñar un programa municipal para la construcción asistida técnicamente de viviendas progresivas, incluyendo las líneas guía para el desarrollo de un proyecto piloto en Lima Metropolitana, que permita reconocer las agencias de la ciudadanía y el conocimiento autoproducido por los actores(as) involucrados*, para el logro de dicho objetivo se trazaron otros de carácter específico, los cuales fueron alcanzándose en el desarrollo de la presente investigación proyectiva.

9.1.1 Conclusiones y recomendaciones

El primer punto de partida para alcanzar los objetivos propuestos requiere concebir la **autoconstrucción como un bien común**, debido a que, al ser un proceso autónomo y relacional, va generando una acumulación de prácticas, pactos y entendimientos que funcionan -bien o mal- en la ciudad. Por lo que, en la evidencia mostrada acerca del fracaso de los programas habitacionales; el “concepto” de bien común, se convierte en la herramienta para reinterpretar las políticas públicas que pretenden regular o resolver problemas acerca de procesos que ocurren en la ciudad construida. En tanto, se recomienda incluir este concepto como herramienta e idea fuerza para contribuir al entendimiento de las formas autónomas de construcción de ciudad, que conllevan a validar las lógicas de apropiación del espacio como sugiere Turner (2018) y repensar las maneras de concebir los espacios físicos en los que se desarrolla la vida privada y colectiva de las personas como indica Riofrío y Driant (1987).

Un segundo punto de partida, demanda que los conocimientos generados en los procesos de autoconstrucción sean reconocidos por los agentes institucionales; así como los agentes sociales autoconstructores (maestros de obra, albañiles, operarios), quienes se han convertido en agentes de lo común. Adicionalmente, un tercer punto de partida requiere superar las metodologías tradicionales para el diseño de las políticas públicas de vivienda, esto se sustenta en la necesidad de transformar los paradigmas de la focalización de beneficiarios y los requisitos de acceso a un programa de vivienda, para incluir una diversidad multidimensional de criterios urbanos, culturales, sociales, ambientales y

económicos. Desde esa perspectiva, se recomienda continuar la línea de investigación que propicia rediseñar los criterios de focalización, con ello además se logrará incluir otro tipo de estudios y análisis de la población; por ejemplo, aquellos referidos a los roles de género y la vulnerabilidad social por la que atraviesan determinados grupos sociales.

Respecto a ello, la investigación proyectiva concluye que la focalización poblacional, que responde a la pregunta ¿quiénes serán los beneficiarios prioritarios? e incluye los criterios socioeconómicos y de vulnerabilidad, debe ser complementada rigurosamente con la focalización territorial, que responde a la pregunta ¿dónde se ubican las zonas de intervención prioritarias? e incluye los criterios de habitabilidad del espacio edificado, habitabilidad de las condiciones del entorno; así como el criterio social organizativo. De esta manera, se genera una alternativa a la focalización y los requisitos tradicionales para acceder a un programa de vivienda, que se sustentan en factores del mercado como la garantía de acceso a un crédito hipotecario.

En la misma línea, se concluye que los programas de vivienda no deben plantearse desde una estrategia de gobernanza unilateral. Contrariamente, se hace necesario promover modelos de cogobernanza habitacional que permitan acercar al territorio los programas de vivienda, ello requiere establecer estrategias de articulación para el sostenimiento de los programas y adicionalmente diseñar un sistema de captación de beneficiarios, que a la vez sea un mecanismo de articulación directa entre el gobierno local y la ciudadanía. Partiendo de esta conclusión, se recomienda que los programas habitacionales tengan por objetivo “recuperar lo público” desde la escala local, debido a que es más factible que las instituciones cercanas a la población y la organización social sean las que lideren y/o cogestionen la aplicación de procesos de transformación en el territorio. Una ventaja que presentan los gobiernos locales se fundamenta en que su estructura organizacional incluye espacios (gerencias municipales) que abordan temas sociales, como las Gerencias de Desarrollo humano, Gerencia de Participación Ciudadana o Vecinal.

Estas conclusiones generales se desprenden de la aplicación de un enfoque territorial y multiactor empleado en las metodologías, el análisis de resultados y la posterior propuesta; desarrollando los antecedentes teóricos y proyectivos que adoptan como principal referente los estudios realizados por el investigador Turner (2018). En el trayecto de esta investigación, se ha constatado que en el Perú aún no se analiza a cabalidad los procesos que permitieron construir físicamente los barrios; debido a que los estudios urbanos se enfocaron en estudiar con mayor rigurosidad la toma de tierra, tal y como en la actualidad se refleja en las investigaciones acerca de “invasiones o tráfico de tierras”. Por lo que se recomienda consolidar una corriente de investigación que sistematice los procesos y proyectos surgidos en los barrios construidos. Además, que esta observación y sistematización metodológica sea acompañada de la acción permanente de los arquitectos(as). De esta manera, los profesionales que se desempeñen en el diseño de proyectos de vivienda, así como en la asistencia técnica para hogares autoconstructores; promoverán la investigación para la acción, de la misma forma en la que se ha desarrollado el presente Trabajo Final de Máster.

Respecto al marco normativo, se concluye que la reciente Ley de Desarrollo Sostenible (Ley DUS) y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, son documentos normativos que posibilitan generar transformaciones urbanas, si se implementan teniendo en cuenta las líneas de investigación que se proponen y se hacen los ajustes necesarios para brindar mecanismos que le den mayor margen de decisión a los gobiernos locales. Finalmente, para operativizar la propuesta de programa municipal, se recomienda que los gobiernos locales reciban asistencia técnica acerca de la factibilidad y trazabilidad de los proyectos piloto, por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ello requiere, que el Gobierno Nacional brinde todas las herramientas necesarias a los Gobiernos Locales para consolidar su autonomía política, económica y administrativa.

9.1.2 Consideraciones finales

De acuerdo con el desarrollo de la presente investigación proyectiva, aunque se ha logrado alcanzar los objetivos propuestos, el presente Trabajo Final de Máster marca el inicio de una línea de investigación que urge aperturar en ciudades de Sur Global, incluyendo por supuesto Lima Metropolitana. Además, debe considerarse que el contenido del documento es resultado de una investigación de campo, realizada a través de un trabajo profesional proyectivo; en otras palabras, la investigación llevada a cabo en el presente documento surge de la práctica viva y activa en el territorio, una **investigación para la acción**. Al mismo tiempo, durante su desarrollo, se ha logrado enmarcar en la implementación de un nuevo marco normativo vigente en el Perú.

Cabe recalcar que debe considerarse la intención radical de proponer que la confirmación de la factibilidad de las políticas nacionales de vivienda, se dé través de los programas municipales y los proyectos piloto. Esto debido a que la escala local, permite evaluar los indicadores que se propongan para el mejoramiento de los programas. Por lo que, al ser factible de ejecutarse, la propuesta contenida en la presente investigación, se tiene la posibilidad de ser un **proyecto replicable y escalable**, que fortalezca las capacidades de todos los agentes participantes en los procesos de autoconstrucción a nivel local y que establezca metas anuales respecto al déficit de vivienda cualitativo.

Por otro lado, el desarrollo de esta investigación tomó en cuenta enfoques que requieren investigaciones complementarias y más específicas; por ejemplo, los análisis desarrollados referidos a los roles de género tomarían más fuerza con un sustento estadístico más preciso. En esa línea, se considera medular comprender el presente Trabajo final de Máster desde esa limitación, lo cual no indica la ausencia de una crítica con perspectiva de género a lo largo de la investigación; contrariamente, esta está presente a lo largo del documento. Finalmente, debe considerarse que, durante el desarrollo de la investigación, se planteó una línea de investigación más específica, que argumente la necesidad de una nueva reglamentación para la construcción asistida de viviendas progresivas; debido a que, es necesario incluir definiciones, caracterización de las viviendas autoproducidas y sus respectivas tipologías y los parámetros urbanos y arquitectónicos que desprendan de ello.

10. Referencias bibliográficas

- Abramo, P. [Pedro]. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas. Mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI.
- Anzano, X. (2020). Vivienda e inclusión social [recurso de aprendizaje]. Recuperado del Campus de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), aula virtual. https://materials.campus.uoc.edu/daisy/Materials/PID_00276043/pdf/PID_00276043.pdf
- Archdaily. (2016, 22 de junio). En perspectiva: Alejandro Aravena. [entrada de blog]. Archdaily Perú. <https://www.archdaily.pe/pe/790041/en-perspectiva-alejandro-aravena>
- Belil, M. [Mireia]. (2020). *Desafíos y actores de la ciudad*. [recurso de aprendizaje]. Recuperado del Campus de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), aula virtual. https://materials.campus.uoc.edu/daisy/Materials/PID_00271231/pdf/PID_00271231.pdf
- La Mula TV (2014, 2 septiembre). Jordi Borja en LaMula.pe [vídeo en línea]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=o15aiAatnbl>
- Borja, J. Carrión, F. Corti, M. (2016) *Ciudades para cambiar la vida*. Una respuesta a Hábitat III. Editorial Café de las Ciudades.
- Borch C. & Kornberger M. [Christian y Martin]. (ed.). (2015). *Urban Commons: Rethinking the City*. Routledge. <https://zajednicko.org/mreznabibliografija/wp-content/uploads/sites/2/2018/04/Urban-Commons-Rethinking-the-City.pdf>
- Beneficencia de Lima (2022) *Beneficencia de Lima: 188 años de historia*. <https://beneficiadelima.org/public/beneficencia/>
- Calderón, J. (2016). La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX. Magreb.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2018). *Construyendo formalidad en el Perú*. <https://n9.cl/yp821>
- Congreso de la República del Perú. *Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*, 25 de julio. Boletín del El Diario Oficial El Peruano (2021).
- Cubillos, R., Trujillo, J., Cortés, O., Rodríguez A. y Villar, M. [Rolando, Johanna, Alfonso y Mayerly]. (2014). La habitabilidad como variable de diseño de edificaciones orientadas a la sostenibilidad. *Revista de Arquitectura*, 16, 114-125. <https://www.redalyc.org/pdf/1251/125138774013.pdf>
- Davis, M. [Mike]. (2006). *Planet of Slums*. Verso.
- Demartini, J. [Julia]. (2017). *Asesoría técnica continua: retos y posibilidades para la implementación de un programa público para las expresiones del vivir*. [Tesis doctoral, Universidad Nacional Autónoma de México]. PUEC UNAM. https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digitales/tesis/Tesis-Asesoría-tecnica-continua.pdf
- Driant, J. C. & Riofrío, G. [Jean-Claude y Gustavo]. (ed.). (1987). *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*. Institut français d'études andines.
- Espinoza A. y Fort R. (2020). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú. Lima: GRADE; ADI. <https://www.grade.org.pe/publicaciones/mapeo-y-tipologia-de-la-expansion-urbana-en-el-peru/>

- Fiori, M. [Mirela], Iglesias, M. [Mariela], Álvarez-Palau, [Eduard] y Caicedo, C. [Claudia] (2023) *¿Cómo elaborar un trabajo final de máster?* Máster universitario de ciudad y Urbanismo. [recurso de aprendizaje]. Recuperado del Campus de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), aula virtual.
- Gobierno del Perú (2021) ¿En qué porcentaje acceden las mujeres al Nuevo Crédito Mi Vivienda? <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/345172-en-que-proporcion-acceden-las-mujeres-al-nuevo-credito-mivivienda>
- Kahatt, S. [Sharif]. (ed.). (2015). *Utopías construidas. Las unidades vecinales de Lima*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Martuccelli, D. [Danilo]. (2015). *Lima y sus arenas. Poderes sociales y jerarquías culturales*. Cauces Editores.
- Mayorga, M. (2022) *Bases para un nuevo urbanismo* [recurso de aprendizaje]. Recuperado del Campus de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), aula virtual. https://materials.campus.uoc.edu/daisy/Materials/PID_00250504/pdf/PID_00250502.pdf
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. *Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030*, 15 de julio. Boletín del El Diario Oficial El Peruano (2021).
- Municipalidad Metropolitana de Lima (2022). *Lima te cuida, contra el COVID-19*. <https://coronavirus.munlima.gob.pe/>
- Municipalidad Metropolitana de Lima (2022). *Observatorio Metropolitano de la Violencia contra las mujeres y los integrantes del grupo familiar*. <https://www.munlima.gob.pe/observatorio-metropolitano-de-la-violencia/>
- Organización de las Naciones Unidas (2015) *Objetivos de Desarrollo sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- PROCLADE. (2020). *Proclade Fundación ONG promovida por los misioneros claretianos*. <https://www.fundacionproclade.org/indiacasasquecumplensueos/>
- Riofrío, G. (2020). Polistic Urban Lab – Civic Estudios Urbanos (2020, 14 de octubre) *Entrevista Gustavo Riofrío sobre producción social del hábitat y asentamientos informales*. [vídeo en línea]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=WUs2GyBNAq0>
- Rolnik, R. [Raquel]. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Ediciones.
- Roy, A. [Ananya]. (2003). *City Requiem, Calcuta. Gender and the Politics of Poverty*. Minneapolis.
- Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP (2021) Préstamo Mivivienda. Recuperado el 10 de noviembre de 2020, de: https://www.sbs.gob.pe/download/TipoTasa/files/00106_1_15.htm
- Turner, J. [John]. (ed.). (2018). *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar*. Pepitas de calabaza.
- Tokeshi, J. y Zolezzi, M. (2006) Nuevos rumbos sin soltar viejas amarras. *Política de vivienda 2001 – 2006*. Vol 1, 384 – 418. DESCO.
- Torres. D. [Diana], Ruiz-Tagle, J. (2019) ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales, EURE*, vol. 45(136), 5-29. <https://www.redalyc.org/journal/196/19660434001/html/>

- Vega, P. [Pablo]. (1992). *Autoconstrucción y reciprocidad*. Instituto de Desarrollo Urbano CENCA.
- Zicardi, A. [Alicia] (2017). *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina*. Consejo Latinoamericano de ciencias sociales.

11. Anexos

Anexo 1: Matriz de planificación de actividades

Matriz de planificación de actividades																					
Objetivos específicos	Actividades	Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio			
		S 1	S 2	S 3	S 4	S 1	S 2	S 3	S 4	S 1	S 2	S 3	S 4	S 1	S 2	S 3	S 4	S 1	S 2	S 3	S 4
OE1 Identificar y analizar las bases teóricas y normativas acerca de la construcción asistida y las agencias ciudadanas en los procesos de producción del hábitat.	-Análisis, sistematización y redacción de resúmenes de la documentación e información normativa vinculada a la asistencia y asesoría técnica.					5 D															
	-Análisis, sistematización y redacción (gráfico y texto) de los procesos de autoconstrucción y las medidas de apoyo por parte del Estado, en sus diferentes niveles, hacia las familias autoconductoras.						5 D														
	-Análisis, sistematización y redacción de resúmenes de las principales teorías acerca de la asistencia técnica para establecer una relación con los procesos de autoconstrucción y las metodologías propias de cada tipología de vivienda autoconstruida.							5 D	5 D												
OE2 Identificar, analizar y comparar estudios de casos como	-Análisis, sistematización y proceso de los casos de estudio para establecer el marco de referencia.											5 D	5 D								

Anexo 2: Fichas técnicas de indicadores de servicios de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021)

Método de cálculo:	Fórmula: ΣTt Especificaciones técnicas: Tt = Número de trabajadores de la industria de la construcción capacitados y certificados en materia de construcción asistida y construcción progresiva en el año t La línea de base y los logros esperados se han construido a partir de la información disponible de SENCICO.		
Sentido esperado del indicador:	Ascendente	Tipo de indicador de servicio:	Indicador de Cobertura
Fuente y base de datos:	Fuente: Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción (SENCICO) Base de datos: Memoria Anual - Certificación de Competencias Laborales en Construcción		

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
 Motivo: Doy V° B°
 Fecha: 2021/07/10 00:44:40-0500

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: ACUÑA NAMIHAS Rodolfo FAU 20504743307 hard
 Motivo: En señal de conformidad
 Fecha: 2021/07/10 13:47:52-0500

Fuente: MVCS, 2021.

Anexo 2: Fichas técnicas de indicadores de servicios de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (MVCS, 2021)

Nombre servicio:	del	S24. Fortalecimiento de capacidades para la construcción asistida y construcción de viviendas progresivas.
Nombre indicador:	del	Porcentaje de viviendas que han sido construidas con la Asistencia Técnica de un profesional en construcción o personal certificado (IND 3.1 OEI 03 PEI MVCS).
Justificación:		El indicador permite medir la fiabilidad del servicio al considerar el porcentaje de viviendas que han sido construidas con asistencia técnica de personal certificado.
Responsable de la provisión del servicio:	del	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento (DGPRCS)
Responsable indicador del servicio:	del	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento (DGPRCS)
Limitaciones para la medición del indicador:	del	Ninguna

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO
NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307
hard

Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/07/10 00:44:40-0500

VIVIENDA

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: ACUÑA NAMIHAS
Rodolfo FAU 20504743307 hard

Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2021/07/10 13:47:52-0500

VIVIENDA

Fuente: MVCS, 2021.