



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

El Impacto del Mercado Inmobiliario en la Producción de Segregación
Urbana en la Zona 10 del Distrito De Carabaylo, 2021

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Arquitecto**

AUTORES:

Calcina Apaza, Mayra Isabel Silvana (orcid.org/0000-0002-4269-2303)
Torres Vasquez, Ana Cecilia (orcid.org/0000-0002-3499-5654)

ASESOR:

Mg. Espinola Vidal, Juan Jose (orcid.org/0000-0001-7733-7558)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbanismo Sostenible

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo Sostenible y Adaptación al Cambio Climático

LIMA – PERÚ

2022

DEDICATORIA

A mis padres Ana & Rafael, a mi hermano José quienes, con su amor, paciencia, amanecidas juntos, apoyo incondicional y esfuerzo, me han permitido poder llegar hasta este momento. Es un regalo de dios ser su hija y tenerlos como padres & hermano.

A memoria de mi amada abuelita Vicky y mi tía María por todo el amor, enseñanzas, cariño y por darme con cada palabra motivación y fortaleza, sé que están orgullosas de su arquitecta. Las amaré por siempre.

Finalmente, a mis compañeros fieles miana y lucas por todas las noches de desvelo, bastaba que estén a mi lado y trabajar a gusto.

Ana Cecilia Torres Vásquez

Dedico este trabajo a mi madre por su apoyo incondicional, a mi hermana por motivarme y ser un ejemplo de superación. a mis sobrinos Daniel y Fabián, que este logro represente un estímulo para seguir adelante en todas sus metas.

A mis abuelos Celestina y Manuel que con su amor infinito a distancia siempre me motivan a seguir adelante.

Mayra Isabel Silvana Calcina Apaza

AGRADECIMIENTO

Agradecemos en primer lugar a Dios por bendecirnos y guiarnos a lo largo de nuestro camino.

Gracias a nuestros padres, por ser los principales motores en este sueño, por confiar y creer en nosotras.

De igual manera a todos, amigos y familias que nos ayudaron y contribuyeron con un granito de arena cuando lo necesitamos.

Finalmente, a nuestro asesor; por habernos guiado, quien con su enseñanza, paciencia y colaboración hemos podido culminar este trabajo.

Índice de contenidos

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS	v
ÍNDICE DE FIGURAS	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	11
III. METODOLOGÍA	19
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	19
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	20
3.3. Escenario de estudio.....	21
3.4. Participantes.....	22
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	22
3.6. Procedimientos	23
3.7. Rigor científico	23
3.8. Método de análisis de datos	24
3.9. Aspectos éticos.....	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	26
V. CONCLUSIONES	35
VI. RECOMENDACIONES	36
REFERENCIAS	37
ANEXOS	42

Índice de tablas

Tabla 1. Distribución poblacional de Carabaylo	3
Tabla 2. Muestra	20

Índice de figuras

Figura 1. Proyectos inmobiliarios en Carabayllo.	5
Figura 2. Tipos de vivienda en el distrito de Carabayllo.	6
Figura 3. Promoción de proyectos inmobiliarios en Carabayllo.	7
Figura 4. Segregación en la zona 10.	8
Figura 5. Mapa de Carabayllo	19
Figura 6. Producto inmobiliario - Condominios	24
Figura 7. Producto inmobiliario – Fuera de los condominios	25
Figura 8. Fragmentación urbana - Barreras	25

Resumen

Se buscó determinar la influencia del mercado inmobiliario en la segregación urbana del distrito de Carabayllo durante el año 2022. En una muestra de 12 habitantes dentro y fuera de condominios ubicados en la zona 10 del distrito de Carabayllo se aplicó una entrevista a profundidad y fichas de observación de registros fotográficos en aras de explorar el producto inmobiliario, valor intangible, espacios sociales, fragmentación, exclusión y estratificación urbana buscando generar información que pueda ser extrapolada a todo el distrito. Se encuentra que el producto inmobiliario genera privilegios que protege mediante la instauración de barreras, el valor intangible aliena a los habitantes dentro de las barreras generando un sentimiento de superioridad y seguridad dentro de las barreras y los espacios sociales manifiestan las diferencias en la estratificación urbana mediante la creación de espacios que se adaptan a los estilos de vida propios de cada estrato social. Se concluye que el producto inmobiliario influye en la fragmentación urbana, el valor intangible influye en la exclusión urbana y los espacios sociales evidencian la estratificación urbana.

Palabras clave: Mercado inmobiliario, segregación, Carabayllo.

Abstract

It was sought to determine the influence of the real estate market on urban segregation in the district of Carabayllo during the year 2022. In a sample of 12 inhabitants inside and outside condominiums located in zone 10 of the district of Carabayllo, an in-depth interview and observation cards of photographic records were applied in order to explore the real estate product, intangible value, social spaces, fragmentation, exclusion and urban stratification, seeking to generate information that can be extrapolated to the whole district. It is found that the real estate product generates privileges that it protects through the establishment of barriers, the intangible value alienates the inhabitants within the barriers generating a feeling of superiority and security within the barriers and the social spaces manifest the differences in the urban stratification through the creation of spaces that adapt to the lifestyles of each social stratum. It is concluded that the real estate product influences urban fragmentation, the intangible value influences urban exclusion and the social spaces evidence urban stratification.

Keywords: Real state market, segregation, Carabayllo.

I. INTRODUCCIÓN

Desde el inicio de la civilización, los seres humanos se han agrupado en aras de generar un endogrupo que garantice una mejor supervivencia de sus clanes. Con la industrialización de la civilización, la estandarización de los intercambios y la formalización de los diferenciadores sociales ha permitido que las personas se agrupen de manera natural guiándose de sus posibilidades económicas, de vivienda, educación y cultura. El mercado inmobiliario ha facilitado este proceso, regulando las características de los habitantes de sus productos inmobiliarios utilizando el poder adquisitivo como barrera de entrada.

En ciudades altamente centralizadas, el mayor poder adquisitivo se encuentra en el centro de la metrópolis, avanzando a la periferia mientras que el espacio disponible se hace escaso. Barenboin (2017) explica que en este proceso, la variación económica del producto inmobiliario hace que en un solo lugar convivan personas de características sociales y económicas dispares, provocando el incremento en el costo de vida y la expulsión de sus habitantes mediante un proceso de gentrificación.

Aquel proceso en el que actores con mejores posibilidades económicas crean espacios privilegiados en zonas de menos capacidad económica y restringen el acceso a estos mediante barreras se conoce como segregación urbana. Si bien esta segregación es adoptada por los compradores de estos productos inmobiliarios, es innegable que el mercado inmobiliario funciona como un precursor de este fenómeno. Este proceso tuvo una aceleración debido a las rentas pasivas percibidas por los terratenientes durante la pandemia de Covid 19, favoreciendo el proceso de segregación (Sathler et al., 2022)

Census Bureau, la oficina responsable de información del mercado inmobiliario en el mundo, nos informa que dicha actividad ha tenido un rápido crecimiento desde 1975, llegando a una meseta a mediados del 2016. Sin embargo, se identifica una disminución de la construcción de nuevas edificaciones. La misma institución plantea que, dicha disminución tiene causas multifactoriales, considerando las crisis

económicas internacionales y la concentración de habitantes por metro cuadrado en las grandes ciudades (US Census Bureau, 2021).

Esta dinámica no sucede de la misma forma en el mercado latinoamericano, países como Uruguay, Argentina y Chile tuvieron más de 1285 millones de dólares en inversión de mercado inmobiliario privado durante el 2020 (Statista, 2021).

En el Perú, el porcentaje de dueños de viviendas se ha mantenido estable en 75% desde el año 2013 (INEI, 2021), además de un precio por metro cuadrado estable en los últimos cinco años (BCRP, 2020). Estas condiciones de estabilidad han permitido un crecimiento seguro del mercado inmobiliario en territorio nacional, configurándose como la opción predilecta de inversión para los adultos jóvenes.

En el Perú, la provincia de Lima alberga una gran parte del negocio inmobiliario., el desarrollo emerge del centro a las periferias, estando principalmente motivado por el desarrollo económico de los grupos humanos que buscan transformar los ambientes para adecuarse a sus necesidades. El mercado inmobiliario limeño ha tenido una evolución paulatina a lo largo de los años, permitiendo la transformación de las periferias y el estilo de vida de los peruanos.

Analizando el tipo de vivienda predominante en Lima, se encuentra que 1.84 millones de personas habitan casas independientes, seguidas por los departamentos en edificios con un total de 0.6 millones (INEI, 2017).

En cuanto a las transacciones de vivienda, durante el primer trimestre del 2021 se vendieron un total de 3251 viviendas, 41% del NSE B y 33% del NSE AB. Lima moderna y Lima top concentran un 68.5% de las ventas totales en Lima, seguida por Lima centro con un 10.4% y Lima norte con 7.8% (Tinsa, 2021). En cuando a los valores de vivienda según el NSE, el A+ tiene valores de 1.25 millones a más, A de 0.67 Millones, AB de 0.42 a 0.67 millones, B de 0.165 a 0.42 millones, C de 57 a 165 mil y D con valores hasta 57 mil soles (Tinsa, 2021), de esta manera se concluye que un 74% del mercado inmobiliario se encuentra compuesto por viviendas entre 165 mil y 670 mil soles.

Carabayllo es uno de los distritos más extensos de la provincia de Lima, al norte de la ciudad, colinda con los distritos de Canta, Comas, Huarochirí, Ancón y Puente Piedra.

Según Ipsos (2018), un 45.5% de los residentes de Carabayllo pertenecen a un NSE C, un 26.5% al NSE E y un 14.8% a un NSE D. De esta manera, tomando en consideración el reporte del INEI (2019) donde se explica que el NSE C tiene un gasto promedio de 2774 soles, un 86.8% de la población de Carabayllo tendría un ingreso familiar menor a 4160 soles y una capacidad de ahorro de menos de 1386 mensuales. Según el Comercio (2021), la canasta básica tiene un costo de S/ 806.

Tabla 1. Distribución poblacional de Carabayllo

Demográficos	f	f%
NSE		
A	1668	0.9%
B	22792	12.3%
C	84312	45.5%
D	49105	26.5%
E	27424	14.8%
Sexo		
Hombre	92495	49.9%
Mujer	92805	50.1%
Edad		
18-24	37060	20.0%
25-39	68561	37.0%
40-70	79679	43.0%
Total	185300	100%

fuentes: Ipsos (2008)

Finalmente, analizando las edades del distrito, encontramos que un 37% de los residentes tiene entre 25 y 39 años, edad promedio de intención de adquisición de viviendas personales. Un 43% tiene entre 40 y 70 años.

Según el tipo de vivienda, se encuentra que un 94% de los residentes habita en una casa independiente mientras que solo un 4% de este grupo vive en un departamento. Aunque pequeña, esta cantidad ha ido aumentando paulatinamente desde la inserción de proyectos inmobiliarios en el año 2007.

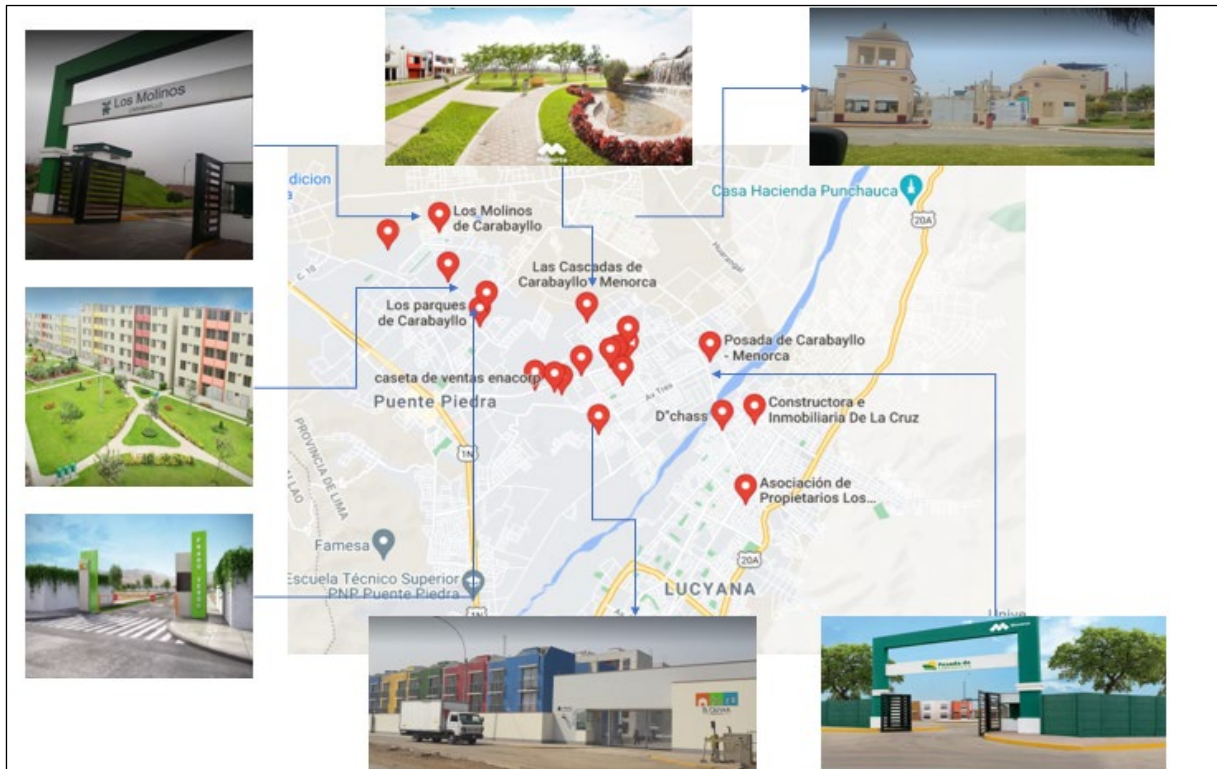
La oferta inmobiliaria para el año 2021 es amplia, encontrando 26 proyectos inmobiliarios en oferta por parte de diversas empresas constructoras.

El precio de estos proyectos fluctúa entre los 89 mil y los 255 mil, teniendo un promedio de 172 mil soles por proyecto.

En la figura 1 podemos observar la ubicación de proyectos inmobiliarios ofertados en el distrito de Carabayllo el 21 de noviembre del 2021. Se encuentran 19 proyectos en la zona ofertados por Google, los cuales principalmente ofrecen complejos de condominios residenciales cerrados.

Por otra parte, se pueden encontrar estructuras similares, un ingreso único a un espacio cerrado con áreas verdes y condominios apilados.

Figura 1. Proyectos inmobiliarios en Carabayllo.



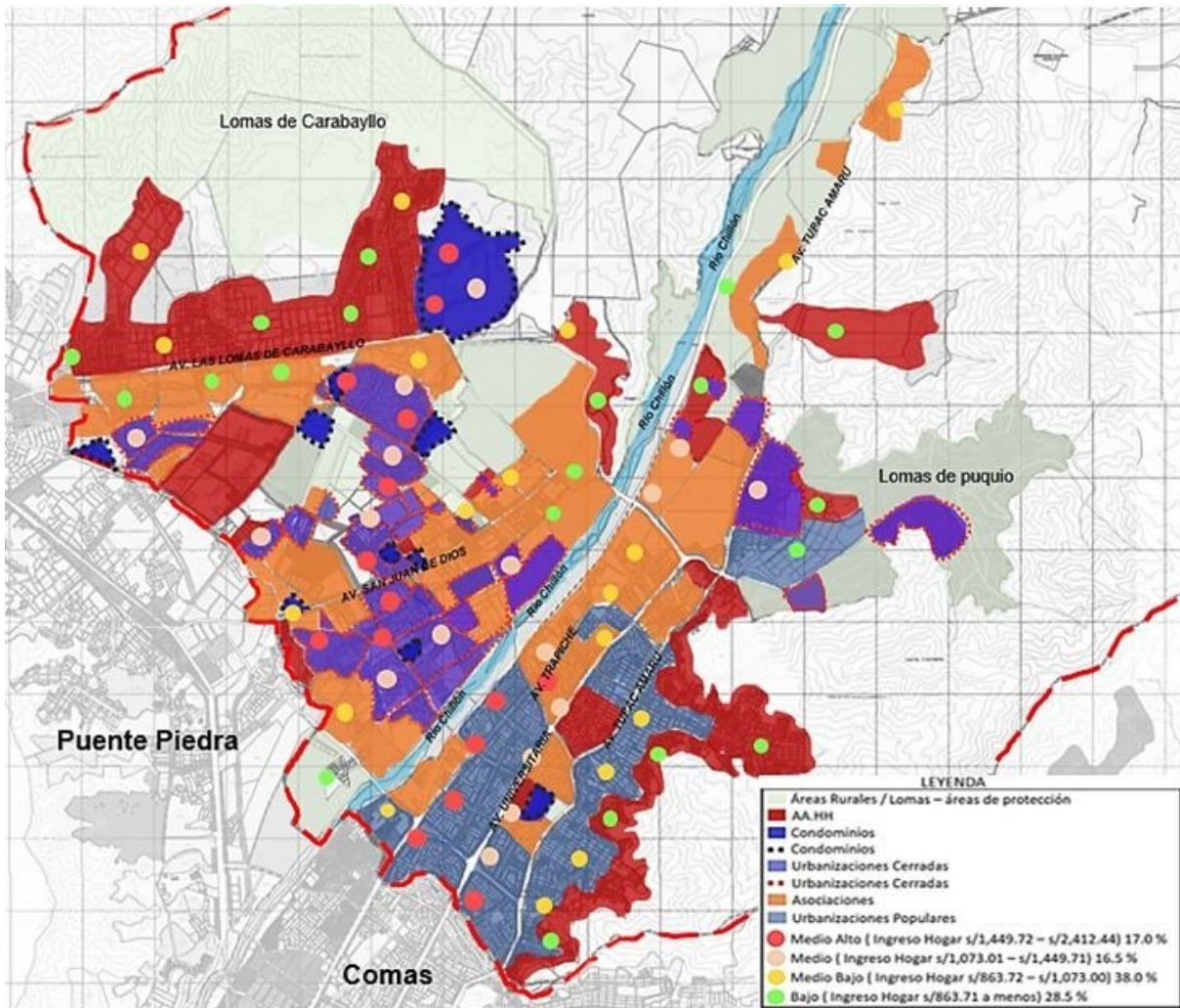
Nota. La figura presenta los proyectos inmobiliarios ofertados el 21 de noviembre de 2021 en Carabayllo. Tomado de Google Maps.

Analizando la figura 2 en contraste con la figura 1, encontramos que la mayoría de los condominios residenciales cerrados ofertados al público se encuentran en zonas donde priman los asentamientos humanos y asociaciones de vivienda. El nivel socioeconómico de los habitantes de estos condominios es bastante homogéneo, teniendo ingresos superiores a los habitantes de la periferia del barrio cerrado. Esta sensación de exclusividad en el barrio restringido otorga estatus a sus residentes, aumentando el atractivo de los conjuntos habitacionales en la zona.

De esta manera, los conjuntos habitacionales provocan segregación social y espacial en las periferias de Carabayllo. Los habitantes de la zona sienten la aspiración de segregarse en estas zonas como símbolo de estatus, rompiendo sus lazos con la

ciudad abierta para vivir en entornos cerrados que ofrecen una experiencia diferenciada.

Figura 2. Tipos de vivienda en el distrito de Carabaylo.



Nota. Elaboración propia.

Encontramos además que los proyectos ofrecidos se encuentran en zonas de ingresos promedio inferiores a 863.71 y 1073 soles mensuales por habitante. Considerando que los proyectos ofrecidos tienen un precio promedio de 172 mil soles y la canasta familiar el 2021 en Carabaylo es de 806 soles (Gestión, 2021) es imposible que una de las familias de la zona pueda acceder a estos proyectos.

Finalmente, analizando la promoción de productos inmobiliarios desplegada por la constructora los portales en el distrito de Carabayllo podemos encontrar un precio de oferta desde 1357 al mes y un valor agregado de servicios completos, cercanía a avenidas y colegios, áreas verdes y áreas sociales. Como se observa el anexo 1, todos los proyectos presentar barreras que los aíslan de sus comunidades inmediatas.

Figura 3. Promoción de proyectos inmobiliarios en Carabayllo.



Es así como, si bien la mercantilización de los suelos por parte de las inmobiliarias ayuda a cubrir el déficit habitacional de la zona también discrimina a la población creando utópolis fuera de sus contextos. Esta infraestructura cerrada, que ofrece servicios privados, seguridad y normas propias genera una separación entre los sectores de un mismo suelo creando segregación urbana.

La zona 10 del distrito de Carabayllo presenta un escenario donde un conjunto de condominios colinda con asentamientos humanos, evidenciando la diferencia de estructuras físicas y sociales de aquellos que viven dentro de los condominios y fuera de ellos.

Como se aprecia en la figura 5, la avenida Periurbana separa los condominios de la zona de asentamientos humanos. Se observa una garita que restringe el tránsito, permitiendo solamente a los propietarios de condominio el ingreso y uso de las estructuras sociales del condominio.

Figura 4. Segregación en la zona 10.



Nota. Fotografía Google Maps

Finalmente, la presente investigación buscará generar información sobre la influencia del mercado inmobiliario en la creación de segregación urbana del distrito de Carabaylo en el 2021, respondiendo a la pregunta:

¿Cómo impacta el mercado inmobiliario en la producción de segregación urbana en el sector 10 del distrito de Carabaylo en el 2021?

Respondiendo de manera específica a las siguientes interrogantes:

¿Cuál es el impacto del producto inmobiliario en la fragmentación urbana en el distrito de Carabaylo, 2022?

¿Cuál el impacto de los espacios sociales en la estratificación urbana en el distrito de Carabaylo, 2022?

¿Cuál el impacto del valor intangible en la exclusión urbana del distrito de Carabaylo, 2022?

Al culminar el presente proyecto, se buscará determinar la influencia del mercado inmobiliario en la producción de segregación urbana del distrito de Carabaylo durante el año 2022. Para lograr dicho objetivo, se analizará la influencia del producto del mercado inmobiliario en la fragmentación urbana, del precio del mercado inmobiliario en la estratificación urbana y de la promoción del mercado inmobiliario en la exclusión urbana.

De manera general, los resultados de esta investigación serán de utilidad para gestores estatales, empresarios del sector inmobiliario y personas interesadas en comprender mejor la dinámica de segregación urbana residencial del distrito. Estos agentes podrán utilizar estos resultados como premisas para el direccionamiento de sus intervenciones y decisiones, generando mejores políticas públicas de urbanismo, decisiones de negocio y conciencia social.

En cuanto a lo social, este estudio permite dar una mirada a la influencia del libre mercado sobre la redistribución de los bienes en sociedades centralizadas, dando un

vistazo al desplazamiento de los grupos de menor oportunidad por aquellos que han tenido un crecimiento económico. Esta redistribución geográfica por medio de la capacidad económica permitirá entender e influir sobre la desigualdad y el acceso a las oportunidades.

Finalmente, desde un punto de vista académico, el presente estudio otorga información para el desarrollo del estado del conocimiento sobre la fenomenología estudiada. En consecuencia, mediante la acumulación de conocimientos sobre el mercado inmobiliario y su impacto en la segregación se pueden generar aplicaciones más efectivas, nuevas preguntas de investigación en aras de un mejor estado de bienestar y entendimiento. Por otra parte, metodológicamente, las variables de estudio tienen poca presencia en estudios latinoamericanos y mucho menos en distritos de la periferia Limeña. Además, la metodología utilizada implica la creación y validación de instrumentos que podrán ser utilizados para replicar el estudio en otras comunidades en aras de construir premisas sólidas y conclusiones extrapolables. Finalmente, los resultados de esta investigación permitirán el desarrollo de nuevas preguntas de investigación, fortaleciendo el estado del arte de la materia mediante las posibilidades de investigación.

II. MARCO TEÓRICO

El mercado inmobiliario es una de las industrias de mayor relevancia en nuestra sociedad actual, generando activos de poca depreciación y siendo una de las modalidades de ahorro e inversión de mayor seguridad y popularidad en la actualidad.

Según Kotler (2019), un mercado puede entenderse como la interacción entre una oferta y una demanda, teniendo ambas características que los definen siempre la respuesta a su contraparte.

Para poder entender la oferta, diseñó la metodología del marketing mix, donde se busca adaptar la oferta a la demanda utilizando cuatro grandes dimensiones.

La primera dimensión, producto, se entiende como aquello que es ofrecido al mercado para intercambio, uso o consumo (Kotler, 2019). En un banco, el producto sería todo servicio que se le ofrece al cliente, como cuentas de ahorro o créditos. En el mercado inmobiliario, el producto se encontraría definido por las características del inmueble ofertado, como el número de pisos, habitaciones, áreas verdes, áreas comunes y materiales.

La segunda dimensión, precio, se refiere a la contraprestación requerida por el producto ofertado. En el mercado inmobiliario, esta variable hace referencia al precio del inmueble, así como a los descuentos y facilidades de pago (Kotler, 2019)

La tercera dimensión, plaza, explica el canal por el cual se entrega el producto al consumidor. En el mercado inmobiliario, la plaza está intrínsecamente relacionado y es parte del producto, pero además incluye los canales por los cuales los clientes pueden adquirir el producto, como ubicación de sus oficinas y accesibilidad (Kotler, 2019)

Finalmente, la promoción presenta las características de los medios de comunicación mediante el cual el producto se da a conocer, como por ejemplo la publicidad. En el mercado inmobiliario, esto incluye la segmentación de los clientes y los canales mediante los cuales son alcanzados (Kotler, 2019; Wahyuningrumet al., 2020)

Eisfeldt et al (2020) añaden además una dimensión de valor intangible, indicando que el cálculo del valor de una oferta no solamente incluye el activo tangible, sino que también tiene características de valor que son determinadas por la percepción de su comprador. En el mercado inmobiliario, un ejemplo de valor intangible puede ser la percepción de seguridad y el estatus. La segregación se ve influenciada por factores sociales como la procedencia laboral de los habitantes, dando una sensación de estatus (Bautista, 2022; Wen et al., 2021)

En resumen, el mercado inmobiliario se puede entender desde las dimensiones del producto, precio, plaza y promoción. Teniendo además una sub dimensión de valor intangible inherente al producto inmobiliario.

Kovács (2020) propone que las fuerzas del mercado pueden tener una influencia sobre la creación de segregación en territorios europeos.

En cuanto a la segregación espacial Varady (2005) explica que la segregación urbana o segregación residencial es el fenómeno donde las personas son geográficamente ubicadas o desplazadas con base a su nivel socioeconómico (Varady, 2005). Desde otro punto de vista, Dimond (2005; Horn, 2019) explica que la segregación espacial se produce por la desigualdad económica y la desigualdad social, ambas enmarcadas en la dinámica del mercado inmobiliario. Este fenómeno puede producirse por una multiplicidad de factores, como la alta demanda de cierto producto inmobiliario por un grupo en particular (Miessner, 2021)

La segregación residencial sigue patrones espaciales, como es explicado por Pires do rio (2007; Morales et al., 2019), el mercado crea espacios privatizados, cerrados y

controlados para evitar la violencia criminal de la zona. Estos lugares son ocupados por personas con posibilidades económicas superiores al promedio de la esfera geográfica zonal, generando segregación con aquellos que no pueden acceder a estas zonas cerradas generando zonas estratificadas. Por ejemplo, Soja (2008) presenta el caso del censo de 1990 llevado a cabo en los Ángeles, donde se construyó un mapa mono étnico, encontrando que existían zonas de alta concentración de grupos raciales específicos, los cuales estaban también acompañados por tendencias de nivel socioeconómico. Nuevos paradigmas se han establecido sobre el concepto de la segregación y su evaluación, permitiendo su evaluación con tecnologías como el big data (Li et al, 2022)

Segregación está caracterizada por la fragmentación de los territorios, donde según Ponce (2006), se erigen fronteras alrededor de las divisiones sociales creadas en el proceso de segregación espacial, funcionando como una pauta de reforzamiento para la desigualdad. Estas áreas exclusivas impiden la integración social y el contacto con la realidad de la comunidad, disociando la identidad de los habitantes y generando aversión y sentimiento de no pertenencia entre el grupo segregado y el que segrega. Alvarado (2012) profundiza en el concepto incluyendo a la fragmentación como parte de la gestión de privilegios en contextos de segregación socio territorial lo cual como es presentado en Randon et al. (2020; Maloutas & Spyrellis, 2019) evoluciona en la detención urbana luego de la implementación de barreras.

Bonete (2020) por su parte ratifica que la fragmentación urbana ocurre a partir de la instauración de barreras para restringir el acceso de individuos que no pertenecen al endogrupo que ha tomado posesión del territorio. Esta fragmentación puede deberse a razones religiosas, para proteger privilegios, razones militares u otras.

De esta manera, se puede concluir que la fragmentación urbana ocurre debido a la creación de fronteras que dividen el espacio y refuerzas la desigualdad entre los que están dentro y los que están fuera. De esta manera, debe haber algún privilegio

protegido por estas barreras, ya sea de status, equipamiento urbano o espacios sociales.

Xu et al. (2019) propone que la segregación de espacios sociales ha sido principalmente comprendida de manera estática, más no desde los lugares que los segregados y segregadores visitan y a qué servicios acuden. Esta conceptualización propone que la segregación de espacios sociales ocurre no solamente en plazas o centros deportivos, sino también en la preferencia de centros educativos, tiendas por departamento y el acceso a la salud.

El último componente de la segregación urbana es explicado por Koonings y Krujit (2009; Owens, 2019), quienes proponen a la exclusión urbana como un fenómeno donde los actores de una economía informal son desplazados por la formalidad o un grupo de mayor poder económico que se establece en su zona, sin poder acceder a los beneficios que estos disfrutaban. Se encuentra que las zonas excluidas tienen una fuerte presencia de crimen e ilegalidad. Estas diferencias pueden darse según las características del modelo familiar como la presencia de hijos o mascotas (Owens, 2016). Esta exclusión también puede ser de tipo religioso o político como fue encontrado por Sulmont (2020) donde la conducta política de los habitantes generó que se segregaran unos de otros.

De esta manera, la exclusión urbana puede entenderse como el desplazamiento de un grupo de individuos de sus propios recursos territoriales por un agente de mayor poder económico, ya sea por medios de fuerza o mercado. De esta manera, esta exclusión genera que los individuos no se relacionen entre sí.

Si bien no existe una amplia cantidad de artículos publicados en revistas indexadas sobre las variables del presente estudio a nivel nacional, en el 2007, Peters y Skop (2007) estudiaron el grado de segregación espacial de distintos grupos socioeconómicos Limeños. Haciendo uso de la base de datos del censo de 1993, se realizó una revisión documental integrando datos recientes para determinar el

comportamiento de la segregación en Lima. Se encontró que la segregación se encuentra concentrada en lo que el autor llama “Bolsillos” alojados en zonas de alta homogeneidad.

Por otro lado, Dietz (2019) buscó determinar si la segregación urbana ha provocado un comportamiento político identificable entre los grupos. Realizando un análisis documental de los mapas de votación emitidos por la ONPE, se buscaron identificar tendencias comparando los grupos de votación con otras variables sociodemográficas. Se encontró que a lo largo del tiempo, los grupos segregados presentan intención de voto similares, confirmando la hipótesis de que la segregación influye en el comportamiento político.

La limitada cantidad de antecedentes serios relacionados a las variables de estudio motiva el presente estudio en territorio Limeño.

Internacionalmente, el primer antecedente recopilado se remonta al 2008, donde Leal (2008) compiló la bibliografía existente acerca de la segregación espacial en Madrid, buscando establecer una relación con el mercado inmobiliario. Mediante una revisión bibliográfica, se analizaron los textos publicados en aras de comprender la manera en la que el mercado inmobiliario regula la percepción del valor al momento de buscar una vivienda. Se encontró que el mercado inmobiliario distribuye los grupos sociales mediante la apreciación de las zonas y la creación de valores aspiraciones para cada grupo socioeconómico.

Los hallazgos de Leal (2008) son congruentes con el marco teórico utilizado para la variable de segregación urbana, confirmando la redistribución de la vivienda según las posibilidades económicas del comprador. Este hallazgo fue ratificado por Calderón (2019) en una población latinoamericana. Con el paso del tiempo, este efecto genera pequeños grupos suburbanos dentro de las grandes ciudades como fue encontrado por Duque & Noguerras (2021).

Siete años después, Cisterna & Matteucci (2015) tuvieron como objetivo la descripción de la historicidad urbana neodesarrollista en relación con la actualidad neoliberal. Mediante el análisis de bases de datos de indicadores socioeconómicos, aún así se observa un incremento en la cantidad de infraestructura de vivienda, también hubo un incremento en el porcentaje de arriendos, la densidad habitacional y los ocupas. Además, la expansión del mercado revalorizó los suelos, aumentando el valor de los inmuebles, significando una barrera económica más alta para los interesados en su adquisición. Un hallazgo similar fue encontrado por Sorando (2022) donde se encuentra la sociedad española tiende a la segregación cuando aumenta la inversión en infraestructura de vivienda en una zona. Además, esta segregación puede darse cuando nuevos agentes de menor solvencia económica llegan a un espacio (Jiménez et al., 2020).

Según estos hallazgos, la intromisión de las empresas inmobiliarias en un nuevo mercado geográfico tiene un impacto sobre el valor de la vivienda y el costo de vida la zona.

Posteriormente, Rodrigo, Arenas & Santana (2016) buscaron determinar la manera en que las amenidades del litoral central de Chile fueron utilizadas para la creación de utópolis que crearon segregación residencial. Mediante una revisión documental de los registros de urbanización e inversión privada en el tiempo, se encontró que el proceso tuvo dos fases. En la primera fase, se construyeron nuevas residencias en la zona. Producto de la revalorización del entorno, esto llevó a una segunda etapa donde las viviendas principales de la zona empezaron a ser abandonadas por sus residentes para ser adquiridas por personas de mayor nivel socioeconómico.

Se encuentra como el proceso de segregación funciona, donde la revalorización de los suelos atrae a compradores de mayor nivel económico, desplazando a los grupos que ocupaban dicho ambiente.

Profundizando en el proceso mediante el que se produce la segregación, Barenboin (2017) buscó explicar la influencia de la revalorización de los suelos en la infraestructura habitacional del sector A y B. Analizando a la variación de los precios de los inmuebles y los cambios en el poder adquisitivo de las personas que habitan la zona se analizó la variación económica como mecanismo de segregación. Se llegó a la conclusión de que la variación en los precios de los inmuebles habitacionales regula el nivel socioeconómico de los habitantes del espacio, funcionando como una barrera económica para filtrar solo a aquellos que cuentan con la capacidad de pago. Finalmente, se encuentra que el mercado inmobiliario puede influir en los precios mediante la especulación.

En conclusión, la exclusión a la vivienda, contribuye cada vez más con la segmentación socio espacial, debiendo el estado implementar estrategias para facilitar su acceso.

Grzegorzcyk (2021) buscó determina la escala y patrones de segregación residencial en la metrópolis de Aix-Marseille-Provence. Mediante una confrontación de datos cuantitativos y cualitativos se evaluó la segregación en los grupos de interés haciendo uso de cuestionarios y fuentes de información secundarias. Se encontró que en el periodo de 2007 a 2017 la privatización de la tierra a promovido la gentrificación de los espacios en Aix-Marseille-Provence, condicionando a sus habitantes a la reestructuración económica.

Otra forma de segregación urbana se produce mediante la gentrificación, donde debido al incremento del costo de vida, los residentes no pueden pagar el nuevo costo de vida de su zona, teniendo que abandonarla dando paso a personas de un mayor poder adquisitivo.

Grekousis, Pan & Liu (2021) estudiaron si los vecindarios con estructuras espaciales diferenciadas también exhiben diferencias socioeconómicas. Mediante un enfoque geo

demográfico, se analizó la composición socioeconómica de los vecindarios en Shanghái. Se comparó el NSE más alto y más bajo, comparándolos en las variables de: Densidad, Variabilidad del uso de espacio, Balance en el uso de la tierra y áreas verdes. Se encontró que los vecindarios con áreas verdes tienen 30% más residentes entre 25 y 44 años que aquellas sin áreas verdes. Con respecto a la variabilidad de uso del espacio, se encontró que más del 30% de las personas que viven en espacios de alta variabilidad de uso del espacio está jubilada.

Finalmente, se encuentra que en grupos de nivel socioeconómicos homogéneos, la distribución de los espacios y la segregación puede darse mediante otras variables, como la edad o el comportamiento.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La investigación fue de tipo básica al aportar al conocimiento teórico acerca de la influencia del mercado inmobiliario sobre la segregación urbana, aportando al estado del arte de esta línea de investigación en aras de contar con mejores premisas para la toma de decisiones de gestión, el avance de nuevas iniciativas aplicadas y la formulación de nuevas preguntas de investigación (Bentley, Gulbrandsen & Kyvik, 2015).

Se utilizó un enfoque cualitativo para analizar los fenómenos mediante la comprensión profunda de su dinámica para encontrar patrones de influencia entre las variables evaluadas. Además, fue de tipo transversal al obtener datos en un solo momento del tiempo (Hernández et al., 2014). Este enfoque utiliza la fenomenología para entender las experiencias de los individuos, buscando manifestar la manera en que cada individuo percibe un fenómeno. Para complementar, se hizo uso de un registro fotográfico que otorgue material de apoyo a las inferencias.

Finalmente, se contó con un diseño no experimental, donde el investigador no tiene ningún tipo de influencia sobre las variables, observándolas en su manifestación natural. Este diseño nos permite analizar las variables de manera post hoc, buscando explicar la variable dependiente mediante el análisis de una variable independiente que ya ocurrió y sobre la cual no se tiene ningún tipo de influencia (Iglesias, 2021).

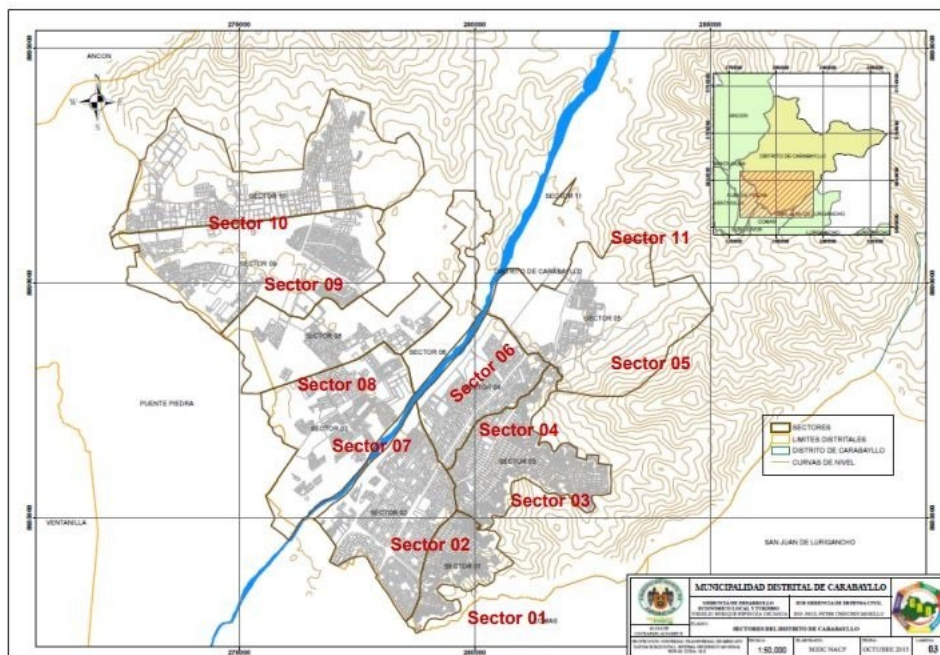
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	FUENTE	TÉCNICAS
Mercado Inmobiliario	Según Kotler (2019), un mercado es la interacción entre las expectativas de los compradores y las características de la oferta. Este puede definirse desde la descripción de ambas partes.	Producto Inmobiliario	Equipamiento Tipología de vivienda Acabados	Fotografías	Observación
		Valor intangible	Percepción de seguridad Pertenencia	Habitantes dentro y fuera de condominio	Entrevista a profundidad
		Espacios sociales	Formas de acceso al servicio educativo Formas de abastecimiento Comportamiento deportivo	Habitantes dentro y fuera de condominio	Entrevista a profundidad
Segregación Urbana	Refiere a la distribución desigual de los recursos urbanos por razones sociales, económicas o demográficas (Roitman, 2020)	Fragmentación Urbana	Barreras Privilegios.	Habitantes dentro y fuera de condominio & fotografías	Observación y entrevista a profundidad
		Exclusión Urbana	Libertad de movimiento Interacción social	Habitantes dentro y fuera de condominio	Entrevista a profundidad
		Estratificación Urbana	Nivel socioeconómico Nivel educativo Capacidad de ahorro.	Habitantes dentro y fuera de condominio	Entrevista a profundidad

3.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio se configura por los condominios y sus alrededores de la zona 10 del distrito de Carabayllo. En ambos podemos encontrar grupos familiares compuestos por niños, adolescentes, adultos y adultos mayores en iguales proporciones. En cuanto a los espacios sociales, se cuenta con supermercados y mercados, así como entidades educativas públicas y privadas. Finalmente, dentro del condominio se encuentran organizados a modo de un comité vecinal que se encarga de gestionar asuntos internos e instalaciones con el proveedor mientras que fuera del condominio se organizan en juntas vecinales principalmente orientadas a combatir la delincuencia.

Figura 5. Mapa de Carabayllo



Fuente: Gerencia de Desarrollo Económico y Local – Municipalidad Distrital de Carabayllo, 2015

En la figura 5 se puede observar la distribución sectorial del distrito de Carabayllo, se encuentra que la zona 10 se encuentra ubicada en la esquina superior izquierda del distrito, colindando con el distrito de Ancón por el norte y Ventanilla por el este.

3.4. Participantes

Se hizo uso de muestreo por saturación, considerando una muestra total de 20 participantes distribuidos según la tabla 2.

Con respecto a los perfiles de los sujetos de estudio, se consideró a 4 (cuatro) adultos mayores, tomando a 2 (dos) dentro del condominio y 2 (dos) en la periferia de estos productos inmobiliarios.

En cuanto al perfil de estudiantes universitario, se tomaron 3 (tres) personas dentro del condominio y 3 (tres) alumnos que habitaban fuera de las barreras de este.

Con respecto a perfiles de adultos trabajadores, se consideraron 4 (cuatro) hombres trabajadores distribuidos de similar manera entre condominios y periferias, así como 6 mujeres trabajadoras con una distribución similar.

Tabla 2. Muestra

Perfil	Condominio	Periferia
Adulto mayor	2	2
Estudiante universitario	3	3
Hombre trabajador	2	2
Mujer trabajadora	3	3
Total	10	10

n = 20

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para la recolección de datos se hizo uso de la técnica de la entrevista a profundidad y la observación, para lo cual se desarrolló un instrumento de guía de entrevista y una ficha de registro fotográfico respectivamente.

Se confeccionó una entrevista a profundidad de compuesta por 11 preguntas abiertas direccionadas a explorar las categorías de valor intangible, espacios sociales, fragmentación urbana (Subcategoría de privilegios), exclusión y estratificación urbana.

Finalmente, se realizó un registro fotográfico para explorar las categorías de producto inmobiliario y fragmentación urbana (Subcategoría de barreras).

3.6. Procedimientos

Los perfiles evaluados fueron contactados mediante el método de la bola de nieve, solicitando referidos a los entrevistados hasta completar con el objetivo de saturación teórica.

Para la ejecución de las entrevistas a profundidad, los entrevistados vertieron sus respuestas en un cuestionario de Google forms, luego de recibir indicaciones para el correcto llenado, sensibilización sobre la importancia del estudio y la solicitud de consentimiento informado.

Finalmente, para el registro fotográfico, el equipo de investigadores recorrió las direcciones de los participantes del estudio en aras de recolectar fotografías que permitan la exploración de las dimensiones propuestas.

La información recopilada fue organizada para su posterior análisis, buscando crear matrices que permitan identificar tendencias en la percepción fenomenológica de los individuos.

3.7. Rigor científico

Se consideraron parámetros de análisis similares para personas dentro y fuera de los condominios, utilizando muestras equivalentes y preguntas similares con ligeras variaciones para adaptarse a su procedencia. Esto se vio acompañado por el uso de consentimientos informados para garantizar la veracidad de la información.

Según Bentley et al. (2015) la investigación básica cualitativa debe tener indicadores que permitan garantizar la calidad de sus hallazgos.

En ese sentido, la investigación cumple con los criterios de credibilidad y confirmabilidad gracias al uso de registros y fotografías; así como datos sin alteración por parte de los investigadores (Olivier, 2020).

Finalmente, debido a la similitud de los contextos, es posible la aplicación del criterio de transferibilidad para la generalización de los resultados a otras zonas de Lima donde se presente este fenómeno.

3.8. Método de análisis de datos

El análisis de la información se ejecutó en tres pasos.

Para el primer paso, se organizaron las respuestas en una matriz de doble entrada para favorecer el análisis de cada una de las categorías en las procedencias de dentro del condominio y fuera del condominio para la codificación de verbatim representativos.

En el segundo paso, se desarrolló la exploración de las fotografías encontradas, generando afirmaciones sobre cada una de las categorías y subcategorías.

Finalmente, se ejecutó un proceso de triangulación donde mediante un proceso de análisis de contenidos se contrastó la información encontrada en aras de dar respuesta a los objetivos de investigación del proyecto.

3.9. Aspectos éticos

La información recogida en el presente estudio tuvo estándares de calidad que permitieron una recolección sistemática y consentida. Los datos no fueron alterados

por el investigador, siendo recogidos directamente desde la unidad de investigación quien consiente formalmente su participación con un consentimiento informado.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Explorando el producto inmobiliario en el distrito de Carabayllo, en la figura 6 podemos encontrar que los condominios ofrecen equipamientos urbanos como piscinas, canchas deportivas, parques, barreras de entrada y bancas comunitarias. Analizando la tipología de vivienda, encontramos una distribución apilada por cajas, aprovechando el espacio para maximizar el uso de la extensión del terreno. Finalmente, explorando en los acabados, se encuentra que todos los edificios son de material noble, con estructura ornamentada estética, armonía de color en todo el condominio y limpieza.

Figura 6. Producto inmobiliario - Condominios



En cuanto al producto inmobiliario fuera del condominio, en la figura 7 podemos encontrar como no se cuentan con equipamientos urbanos formales, teniendo que adaptarse al terreno para poder contar con pistas y una cancha deportiva. Se observa como las inmediaciones tienen una fuerte presencia de mototaxis y los acabados son irregulares, encontrando edificios son tarrajear, otros pintados con colores fuertes sin un plan de armonía estética entre los vecinos. Finalmente, en cuanto a la tipología de vivienda, se observan casas apiladas en cajas, pero sin seguir ningún patrón urbanístico. En general, se aprecian casas propias.

Figura 7. Producto inmobiliario – Fuera de los condominios



En cuanto a la fragmentación urbana, en la figura 8 se observa que el condominio cuenta con una barrera para restringir el paso de todos aquellos que no pertenecen al condominio.

Figura 8. Fragmentación urbana - Barreras



Profundizando en los privilegios, se encuentra que aquellos dentro del condominio perciben como privilegio el contar con espacios amplios y buenos acabados. Además,

las mujeres trabajadoras identifican como un privilegio el tener acceso a zonas comunes como parrilla, gimnasio y la seguridad que brindan las barreras.

Las personas fuera del condominio manifiestan que tener acceso a educación y trabajo son privilegios. Otras personas también indican que no cuentan con privilegios especiales mientras que el resto opina que tener acceso a servicios básicos y las características de sus viviendas como balcones son privilegios.

Dando respuesta a la pregunta de investigación, puede inferirse que el producto inmobiliario genera privilegios notables sobre los habitantes dentro del condominio, protegiendo el acceso a estos y creando fragmentación urbana en los espacios mediante la instauración de barreras.

Comparando este hallazgo con lo encontrado por Leal (2008), se concreta una congruencia empírica en cuanto a que el mercado inmobiliario termina por generar una redistribución de los grupos sociales basándose en la apreciación de zonas concretas que ofrecen privilegios diferenciados y se configuran como un valor aspiracional para los habitantes de la zona.

Una situación similar se encuentra en lo observado por Cisterna & Matteucci (2015), donde de manera histórica, la inversión en los suelos genera características diferenciadoras en la vivienda, elevando el costo de vida lo que termina en la gentrificación de los grupos quienes se ven obligados a vender sus viviendas. Adicionalmente, como se encuentra en Carabayllo, el nuevo valor aspiracional normalmente es ofrecido con amplios financiamientos o a modo de alquiler, generando segregación entre aquellos que pueden tener acceso a los territorios intervenidos por el mercado a diferencia de aquellos que no.

Dando respuesta al primer objetivo de investigación:

Si bien se realizó un análisis post hoc, se puede inferir sobre el proceso mediante el cual estos privilegios fueron instaurados en los suelos en cuestión. De manera similar a lo encontrado por Rodrigo, Arenas & Santana (2016) donde los espacios del litoral fueron mejorados por la empresa privada terminando en la segregación de los habitantes circundantes que no podían hacer libre uso de las estructuras construidas en las playas, lo cual revalorizó sus casas y obligó a muchos a vender sus propiedades debido al incremento en el costo de vida.

Explorando el valor intangible, encontramos que la mayoría de los habitantes dentro del condominio manifiesta que la zona no es segura. Específicamente, las mujeres y los estudiantes universitarios encuentran un valor especial en la presencia de barreras y personal de seguridad dentro y en las inmediaciones del condominio.

Por otra parte, analizando la pertenencia, los vecinos del condominio se identifican entre sí como de estatus “Medio – Alto”, identificando a las personas de fuera como de menor nivel cultural, económico y educativo.

Las personas fuera del condominio identifican que la zona no es para nada segura. Ante esto la comunidad se ha organizado con rondas vecinales y casetas de vigilancia.

Finalmente, en cuanto al sentido de pertenencia, las personas fuera del condominio identifican a las personas dentro del condominio como de un nivel socioeconómico superior, pero también manifiestan que, a diferencia de ellos, las personas fuera del condominio son dueños de sus propias casas sin tener que pagar créditos o alquileres.

Procediendo al análisis de la libertad de movimiento, los entrevistados dentro del condominio consideran que es importante crear espacios privados para tener igualdad entre los habitantes de ese espacio y garantizar su seguridad. Un pequeño grupo considera que crear espacios privados atenta contra la libertad de movimiento de la comunidad.

Con respecto a la interacción social, si bien una minoría no realiza actividades sociales, se encontró que los estudiantes universitarios interactúan con otras personas en centros comerciales, parques y alamedas. Los adultos mayores interactúan con su familia y los trabajadores realizan actividades sociales con personas de su empleo y de altruismo.

Fuera del condominio, se encuentra que la totalidad de los entrevistados considera que no se debe crear espacios restringidos ya que esto genera exclusión social. Uno de los entrevistados consideró que si era necesario para evitar contacto con personas que vienen de otros lugares.

En cuanto a la interacción social, la gran mayoría no realiza actividades sociales. Entre el pequeño grupo que realiza actividades sociales, se encuentran las actividades deportivas con vecinos y salidas con compañeros de trabajo.

Dando respuesta al segundo objetivo de investigación:

Si bien el impacto del valor intangible no genera segregación per se, puede inferirse que esta es una variable precursora de las conductas de segregación. El sentimiento de superioridad y de no pertenencia, acompañado de la sensación de seguridad percibida dentro del departamento hace que las personas busquen restringir el movimiento y restringir su interacción social con las personas fuera del condominio.

Esta sensación de superioridad y de no pertenencia puede ser observado en otros estudios como el de Barenboin (2017) donde se analiza el mecanismo mediante el cual se produce la segregación nacida a partir de la infraestructura habitacional en el sector A y B. Se encontró que la infraestructura habitacional terminaba por regular el nivel socioeconómico de los habitantes, generando diferencias en las preferencias y afiliación endogrupal de los grupos que viven dentro o fuera de esta nueva infraestructura.

Grzegorzcyk (2021) encontró un proceso similar en la gentrificación de la provincia de Marseilla en Francia, donde sus datos cualitativos arrojaron que el valor creado por el mercado inmobiliario creó diferencias percibidas entre los nuevos habitantes de los espacios y aquellos que siguieron viviendo en infraestructuras que no habían sido mejoradas por el actor de mercado ingresante.

De manera paralela, el hallazgo de leal (2008) presentó que la intervención del mercado inmobiliario causó la revalorización de los suelos lo que a su vez creó una nueva barrera de entrada para los habitantes de la zona. Esta nueva barrera de entrada termina por favorecer la presencia de una percepción de diferencia social.

Iniciando con el análisis de los espacios sociales, se encuentra que los entrevistados dentro del condominio manifiestan llevar actividades educativas de manera remota en institutos y universidades de bajo costo.

En cuanto al abastecimiento, la gran mayoría de los entrevistado explican que realizan sus compras en supermercados de manera semanal. Un grupo reducido manifiesta que acude al mercado vecinal.

Con respecto a las actividades deportivas, la mayoría de entrevistados manifiesta no realizar actividades deportivas. Aquellos que las realizan lo hacen dentro de las fronteras del condominio haciendo uso de las áreas comunes.

Los entrevistaron fuera del condominio dijeron realizar sus actividades educativas en universidades de bajo costo, con una fuerte prevalencia del turno noche.

En cuanto a sus compras, la gran mayoría manifiesta realiza sus compras de manera diaria en el mercado local. Un grupo reducido menciona que además del mercado también visita supermercados como Plaza vea y Metro.

La mitad de los evaluados manifiesta hacer uso de los espacios públicos para realizar actividades deportivas aun así estos no estén diseñados para este fin. La actividad la realizan en solitario.

Procediendo con el análisis de la estratificación urbana, se encuentra que los entrevistados dentro del condominio considera que su estatus social es diferente a aquellos que viven fuera del condominio. Se identifican diferencias culturales, acceso a privilegios y estatus social.

La gran mayoría manifiesta que no existen diferencias entre los habitantes del condominio. Al compararse con las personas fuera del condominio si se pueden apreciar diferencias en cuando a la educación. El máximo grado educativo más recurrente es el de magister.

En general, todos los evaluados manifiestan poder ahorrar en promedio 500 soles de manera mensual, encontrándose picos de 150 y 2100 soles.

Fuera del condominio, si bien la gran mayoría considera que no existe diferencia con las personas de su comunidad, aquellos que si encuentran esta diferencia manifiestan que las otras personas viven en cerros y no tienen acceso a servicios básicos, explicando que sus condiciones son superiores.

En cuanto al nivel educativo, explican que no existen diferencias entre los miembros de la comunidad, siendo en su mayoría técnicos y titulados. Manifiestan también que la mayoría de los estudiantes van a unidades estatales.

Finalmente, la mayoría de entrevistados manifiesta que no tiene una conducta recurrente de ahorro. Aquellos que si ahorran no pueden dar un número concreto.

Se encuentra que existen dificultades económicas, teniendo que esforzarse para tener un excedente a fin de mes.

Dando respuesta al tercer objetivo de investigación:

Los espacios sociales influyen en la estratificación urbana como dos variables que son predictivas entre sí. Los habitantes dentro del condominio utilizan determinados espacios sociales debido a su estratificación social, mientras que esta estratificación social se ve manifestada en los espacios sociales en los cuales estas personas se mueven.

Estos resultados son congruentes con Pfannenstien et al. (2018) donde se encuentra que las urbanizaciones cerradas creaban espacios segregados que mediaban el relacionamiento urbano según las posibilidades económicas de los habitantes de la zona. Caso similar se encontró en la urbanización San Joaquín de Ecuador, donde las urbanizaciones crearon segregación socioespacial mediante la construcción de espacios con mejor facilidad de acceso para residentes de la urbanización (Criollo et al. 2019). Finalmente, Logan (2016) presenta un caso similar donde la creación de espacios privados generó un aumento en el costo de vida y las rentas, haciendo que los habitantes de la zona tengan que buscar otras opciones más económicas.

Finalmente, analizando el impacto del mercado inmobiliario en la segregación urbana, se logra encontrar que existe una influencia sobre las categorías de fragmentación urbana, exclusión y la estratificación urbana.

Desde la fragmentación urbana, se encuentra que el producto inmobiliario genera privilegios para los habitantes dentro del condominio, los cuales generan barreras para restringir el acceso a estos privilegios.

Para la exclusión urbana, se observa que el valor intangible se configura como una variable precursora de las conductas de exclusión. Este valor intangible termina manifestándose como sentimiento de no pertenencia, causando que el endogrupo se perciba como superior y transversalmente consideren que es importante restringir el movimiento de foráneos dentro de su condominio.

En cuanto a la estratificación urbana, se encuentra que los espacios sociales son determinantes de la conglomeración de perfiles socioeconómicos y socioeducativos similares, generando un fenómeno que vincula a la estratificación urbana con el uso de espacios sociales.

V. CONCLUSIONES

- El mercado inmobiliario produce segregación urbana en la zona 10 del distrito de Carabaylo. El mercado inmobiliario influye en la segmentación urbana mediante la creación de privilegios, sensación de seguridad, sensación de pertenencia, creación de barreras y el soporte de una estratificación urbana mediante la creación de espacios sociales.
- El producto inmobiliario incrementa la fragmentación urbana en la zona 10 del distrito de Carabaylo. El producto inmobiliario genera privilegios notables en los habitantes dentro del condominio, protegiendo el acceso a estos y creando fragmentación urbana en los espacios mediante la instauración de barreras.
- El valor intangible incrementa la exclusión urbana en la zona 10 del distrito de Carabaylo. El valor intangible se instauraría como una variable precursora de las conductas de segregación. El sentimiento de superioridad y de no pertenencia, acompañado de la sensación de seguridad percibida dentro del departamento hace que las personas busquen restringir el movimiento y restringir su interacción social con las personas fuera del condominio.
- Los espacios sociales manifiestan la estratificación urbana en la zona 10 del distrito de Carabaylo. Los habitantes dentro del condominio utilizan determinados espacios sociales debido a su estratificación social, causando que esta estratificación social quede en evidencia por la aglomeración de personas con un estrato social similar en determinados espacios sociales.

VI. RECOMENDACIONES

A los gestores municipales, se recomienda incluir políticas de inclusión urbana aplicables para actores inmobiliarios que entren a zonas de su distrito, regulando los criterios de diseño antes de dar una licencia de construcción. De esta manera, las construcciones deberán integrarse al entorno urbano, generando mejoras para toda la población y no solamente para los nuevos habitantes del condominio.

A los empresarios inmobiliarios, se recomienda la inclusión de elementos integradores que permitan desarrollar una línea de responsabilidad social empresarial, logrando con sus diseños el mejoramiento de la comunidad y no solamente la creación de privilegios para los compradores. De esta manera, el actor inmobiliario deberá tomar en cuenta las características de su entorno, buscando emplazarse en aras de construir una comunidad con acceso común a los nuevos espacios sociales sin perder de vista la exclusividad del producto inmobiliario.

A los compradores de condominios en zonas periféricas de Lima, se recomienda tomar en consideración el emplazamiento del proyecto inmobiliario en su comunidad como parte del valor intangible del producto, tomando así parte activa en la prevención de las prácticas segregadoras del mercado inmobiliario.

A otros investigadores, se recomienda replicar el presente estudio en otros contextos en aras de generar piezas de información que logren la extrapolación de hipótesis en distintas realidades nacionales o latinoamericanas. Por otra parte, debido a la saturación teórica de variable, es posible realizar investigación a un nivel descriptivo o superior en aras de formalizar el estado del arte de la materia según criterios positivistas, buscando así controlar este fenómeno en aras de crear sociedades más justas para todos.

REFERENCIAS

- Alvarado, C. (2012). Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile (1a. ed.). Universidad Autónoma del Estado de Morelos: Juan Pablos, editor. Recuperado de:
https://www.researchgate.net/publication/295010634_La_fragmentacion_urban_a_producto_de_las_politicas_de_vivienda_neoliberales
- Bentley, P. J., Gulbrandsen, M., & Kyvik, S. (2015). The relationship between basic and applied research in universities. *Higher Education*, 70(4), 689-709.
<https://doi.org/10.1007/s10734-015-9861-2>
- Calderón, J. (2019). Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas. Editorial Teseo.
- Dimond, P. R. (2005). *Beyond busing: Reflections on urban segregation, the courts, and equal opportunity*. University of Michigan Press.
- Duque-Calvache R. and Nogueras R. (2021) ‘‘Towards a Dual City? Suburbanization and Centralization in Spain’s Largest Cities’.
- El Comercio. (2021). Costo de canasta básica de alimentos subiría a S/ 806 por alza de precios. Gestión. Publicado. <https://gestion.pe/economia/canasta-basica-costo-de-canasta-basica-de-alimentos-subiria-a-s-806-por-alza-de-precios-apoyo-consultoria-noticia/>
- Grekousis, G., Pan, Z., & Liu, Y. (2021). Do Neighborhoods with Highly Diverse Built Environment Exhibit Different Socio-Economic Profiles as Well? Evidence from Shanghai. En *Sustainability* (Vol. 13, Issue 14, p. 7544). MDPI AG. <https://doi.org/10.3390/su13147544>
- Grzegorzcyk, A. (2021). Residential segregation and socio-spatial processes in Marseille. Urban social sustainability challenge. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 52(52): 25-38. DOI: <http://doi.org/10.2478/bog-2021-0011>

Iglesias, M. (2021). *Metodología de la investigación científica: diseño y elaboración de protocolos y proyectos* (Vol. 9). Noveduc.

INEI. (2017). Instituto Nacional de Estadística e Informática. Retrieved November 21, 2021, from <http://m.inei.gov.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>

Koonings, K., & Kruijt, D. (Eds.). (2009). *Megacities : The politics of urban exclusion and violence in the global south*. Bloomsbury Academic & Professional.

Kotler, P. (2019). *Kotler on marketing: How to create, win and dominate markets*.

Miessner, M. (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 133-154.

Horn, A. (2019). New perspectives on urban segregation and desegregation in post-resolution South Africa. In *Studies in segregation and desegregation* (pp. 247-284). Routledge.

Randon-Furling, J., Olteanu, M., & Lucquiaud, A. (2020). From urban segregation to spatial structure detection. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(4), 645-661.

Sathler, D., & Leiva, G. (2022). The city matters: urbanization, regional analysis and urban segregation in times of the COVID-19 pandemic. *Revista Brasileira de Estudos de População*, 39.

Li, Q. Q., Yue, Y., Gao, Q. L., Zhong, C., & Barros, J. (2022). Towards a new paradigm for segregation measurement in an age of big data. *Urban Informatics*, 1(1), 1-15.

Kovács, Z. (2020). Do market forces reduce segregation? The controversies of post-socialist urban regions of Central and Eastern Europe. In *Handbook of urban segregation*. Edward Elgar Publishing.

Morales, A. J., Dong, X., Bar-Yam, Y., & 'Sandy' Pentland, A. (2019). Segregation and polarization in urban areas. *Royal Society Open Science*, 6(10), 190573.

Bautista-Hernández, D. A. (2022). Jobs-Housing Imbalances, Urban Segregation, and Intra-metropolitan Commute Flows in Mexico City. *Journal of Planning Education and Research*, 0739456X221119817.

Xu, Y., Belyi, A., Santi, P., & Ratti, C. (2019). Quantifying segregation in an integrated urban physical-social space. *Journal of the Royal Society Interface*, 16(160), 20190536.

Wen, L., Paudel, K. P., Chen, Y., & He, Q. (2021). Urban segregation and consumption inequality: Does hukou conversion matter in China? *Review of Development Economics*, 25(4), 2298-2322.

Sorando, D. (2022). Extrañas a sí mismas: el aumento de la segregación residencial en las sociedades urbanas españolas (2001-2011). *Arbor*, 198(803-804), a641-a641.

Jiménez Blasco, B., Resino García, R. M., Mayoral Peñas, M., & Sassano Luiz, S. (2020). Inmigración y segregación residencial en la ciudad de Madrid.

Leal, J. (2008). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *Revista Española De Sociología*, (2).

Logan, J.R. As Long as There Are Neighborhoods. *City Community* 2016, 15, 23–28.

Maloutas, T., & Spyrellis, S. N. (2019). Segregation trends in Athens: the changing residential distribution of occupational categories during the 2000s. *Regional Studies*.

Owens, A. (2016) Inequality in Children's Contexts: Income Segregation of Households with and Without Children. *American Sociological Review* 81:549–74. <https://doi.org/10.1177/0003122416642430>

Owens, A. (2019). Building inequality: Housing segregation and income segregation. *Sociological Science*, 6, 497-525.
[doi:http://dx.doi.org/10.15195/v6.a19](http://dx.doi.org/10.15195/v6.a19)

Peters, P. A., & Skop, E. H. (2007). Socio-spatial segregation in metropolitan lima, peru. *Journal of Latin American Geography*, 6(1), 149-171. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/socio-spatial-segregation-metropolitan-lima-peru/docview/231691432/se-2?accountid=43847>

Ponce, H. G. J. (2006). La ciudad fragmentada: Nuevas formas de hábitat. DIGITALIA.

Roitman, S. (2020). Segregación residencial.

Pfannenstein, B., Herrera, E. E. A., & Villalobos, S. S. (2018). Zapopan y la urbanización cerrada: el fenómeno de la segregación residencial en un municipio del Área Metropolitana de Guadalajara, México. *Limaq*, (004), 59-79.

Criollo Astudillo, A. M., & Solana Solana, A. M. (2019). Segregación socio-espacial en territorios rurales. Urbanizaciones cerradas como agentes de segregación socio-espacial. *Urbanización" San Joaquín"*. Vilcabamba, Loja-Ecuador.

Bonete Montesdeoca, M. A. (2020). Fragmentación espacial y segregación social a causa de urbanizaciones cerradas.

Sulmont, D. (2020). Urban growth and voting: Population growth, social segregation, and voting behavior in lima, peru, 1940–2016. by henry A. dietz,. notre dame: University press of notre dame, 2019. pp. 252. \$60.00 cloth. The Americas, 77(4), 649-650. doi:<http://dx.doi.org/10.1017/tam.2020.83>

Tinsa. (2021). Ranking Inmobiliario Primer Trimestre 2021. Tinsa Perú. Recuperado de: <https://www.tinsa.com.pe/wp-content/uploads/2017/01/1Q2021-Ranking-Inmobiliario.pdf>

Varady, D. P. (Ed.). (2005). Desegregating the city : Ghettos, enclaves, and inequality. State University of New York Press.

Wahyuningrum, A. D., Kristanti, N. E., & Widodo, K. H. (2020). Analysis of the influence of marketing mix on the sales online of processed products salak (0RW1S34RfeSDcfkexd09rT2sallaca zalazza1RW1S34RfeSDcfkexd09rT2 (gaert.) voss.). IOP Conference Series.Earth and Environmental Science, 425(1) doi:<http://dx.doi.org/10.1088/1755-1315/425/1/012027>

Xu, Y., Belyi, A., Santi, P., & Ratti, C. (2019). Quantifying segregation in an integrated urban physical-social space. Journal of the Royal Society Interface, 16(160), 20190536.

Olivier de Sardan, J. P. (2020). El rigor de lo cualitativo. Las obligaciones empíricas de la interpretación socioantropológica. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 170(170), 167-171.

ANEXO 1

Matriz de categorización

Línea de investigación	Tema de investigación	Título de investigación	Problema general	Problemas específicos	Objetivo general	Objetivos específicos	Variables	Categorías	Subcategorías
Urbanismo sostenible	Segregación urbana	El impacto del mercado inmobiliario en la producción de segregación Urbana en la zona 10 del distrito De Carabayllo, 2021	¿Cómo impacta el mercado inmobiliario en la producción de segregación urbana en el sector 10 del distrito de Carabayllo en el 2021?	¿Cuál es el impacto del producto inmobiliario en la fragmentación urbana en el distrito de Carabayllo, 2022?	Determinar la influencia del mercado inmobiliario en la producción de segregación urbana del distrito de Carabayllo durante el año 2022	Determinar el impacto del producto inmobiliario en la fragmentación urbana en el distrito de Carabayllo, 2022	Mercado Inmobiliario	Producto Inmobiliario	Equipamiento Tipología de vivienda Acabados
				¿Cuál el impacto de los espacios sociales en la estratificación urbana en el distrito de Carabayllo, 2022?		Determinar el impacto de los espacios sociales en la estratificación urbana en el distrito de Carabayllo, 2022		Valor intangible	Percepción de seguridad Pertenencia
				¿Cuál el impacto del valor intangible en la exclusión urbana del distrito de Carabayllo, 2022?	Determinar el impacto del valor intangible en la exclusión urbana del distrito de Carabayllo, 2022	Segregación urbana	Espacios sociales	Formas de acceso al servicio educativo Formas de abastecimiento Comportamiento deportivo	
							Fragmentación Urbana	Barreras Privilegios.	
							Exclusión Urbana	Libertad de movimiento Interacción social	
								Estratificación Urbana	Nivel socioeconómico Nivel educativo Capacidad de ahorro.

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 2

Perfiles o Actores del caso de estudio

PERFILES/ACTORES	
Procedencia	Detalle
Dentro Condominio	Estudiante Universitario Hombre
Fuera Condominio	Estudiante Universitaria Hombre
Dentro Condominio	Estudiante Universitario Mujer
Fuera Condominio	Estudiante Universitaria Mujer
Dentro Condominio	Hombre Trabajador
Fuera Condominio	Hombre Trabajador
Dentro Condominio	Mujer Trabajadora
Fuera Condominio	Mujer Trabajadora
Dentro Condominio	Encargado del Hogar
Fuera Condominio	Encargado del Hogar
Dentro Condominio	Adulto Mayor Hombre
Fuera Condominio	Adulto Mayor Hombre
Dentro Condominio	Adulto Mayor Mujer
Fuera Condominio	Adulto Mayor Mujer
Fuera Condominio	Dirigente Vecinal
Dentro Condominio	Presidente de la Junta

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 3
Esquema de entrevistas

Esquema de entrevistas			
Fuente de información	Edad	Procedencia	N° de entrevistado
Adulto Mayor	65 años a más	Dentro	2
		Fuera	2
Adulto trabajador	30-64	Dentro	2
		Fuera	2
Adulta trabajadora	30-64	Dentro	3
		Fuera	3
Estudiante universitario	18-29	Dentro	3
		Fuera	3
ENTREVISTAS TOTALES			20

Fuente: Elaboración propia

Guía de entrevista

1. NOMBRE

2. DIRECCIÓN

3. Procedencia

Marca solo un óvalo.

- FUERA DEL CONDOMINIO
 DENTRO DEL CONDOMINIO

4. PERFIL

Marca solo un óvalo.

- ESTUDIANTE UNIVERSITARIO HOMBRE
 ESTUDIANTE UNIVERSITARIA MUJER
 HOMBRE TRABAJADOR
 MUJER TRABAJADORA
 ENCARGADO DEL HOGAR
 ADULTO MAYOR
 DIRIGENTE VECINAL
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

5. ¿Considera que su --Condominio o manzana-- es una zona segura? ¿Por qué?

6. ¿Cree que los habitantes de --Condominio o manzana-- tienen similares características, económicas, educativas y de estilo de vida que usted?

7. ¿De qué manera accede a sus servicios educativos? Describa la institución donde estudia, modalidad de estudio y horarios.

8. ¿Dónde y cómo realiza sus compras de abastecimiento del hogar?

9. ¿Hace uso de espacios comunes para realizar actividades deportivas? ¿Realiza esta actividad en grupo? ¿Dónde la realiza?

10. ¿Considera que su espacio de vivienda le otorga privilegios sobre otros hogares? ¿Qué privilegios percibe?

11. ¿Considera que es necesario crear espacios urbanos privados y restringir el movimiento de personas no autorizadas? ¿Por qué?

12. ¿Realiza actividades sociales en espacios fuera de su hogar? ¿Cuales y con qué persona

13. ¿Considera que el nivel socioeconómico de su espacio urbano es diferente al de otros hogares de esta zona? ¿Por qué?

14. ¿Considera que el nivel educativo de su espacio urbano es diferente al de otros hogares de esta zona? ¿Por qué? ¿Cuál es el máximo grado académico de su vivienda?

15. ¿Considera que puede permitirse ahorrar luego de sus gastos mensuales? ¿Puede darnos un aproximado de su ahorro mensual?

Google no creó ni aprobó este contenido.

Google Formularios

ANEXO 5

				ADULTO MAYOR		ESTUDIANTE UNIVERSITARIO	
Producto Inmobiliario	Equipamiento	Observación de planos o fotografías.	Condominio				
			Fuera				
	Tipología de vivienda	Observación de planos o fotografías.	Condominio				
			Fuera				
	Acabados	Observación de planos o fotografías.	Condominio				
			Fuera				
Valor Intangible	Percepción de Seguridad	¿Considera que su - Condominio o manzana- es una zona segura? ¿Por qué?	Condominio	No. Por la delincuencia	No, muchas delincuencia	No, porque algunos habitantes son jóvenes que por distintas razones se han dedicado a la delincuencia.	Considero que no, porque no hay seguridad Como serenagos cuidando fuera de mi domicilio.
			Fuera	No, porque ya pasé por un robo que lamentablemente seguridad no existe.	si considero, por que aca en mi comunidad los vecino nos protegemos y cualquier eventualidad de riesgo nos comunicamos para salvaguardar nuestra integridad	Maso menos, porque falta mayor seguridad.	No, a pesar de ser una zona urbanizada, me siento al asecho de los delincuentes puesto que, estos individuos se reúnen en los parques de los sectores, además, se dan el tiempo de fumar, tomar y ensuciar los espacios públicos.
	Pertenencia	¿Cree que los habitantes de -Condominio o manzana- tienen similares características, económicas, educativas y de estilo de vida que usted?	Condominio	Si	Si	No, en parte son jóvenes estudiantes y otros no, algunos por las condiciones en las q viven (infraestructura de su vivienda) aparentan ser de un nivel económico mucho más bajo que el mío.	Considero que no porque el estilo de vida de una persona que vive en un condominio es diferente a la de una persona que vive una manzana.
			Fuera	Si, porque yo vivo en casa propia y no tengo las posibilidades de tener un estilo de vida sin ahorros a nada.	Considero que una minoriapresenta un rango diferente, pero la mayoría que vive en mi comunidad presentan las mismas características economica y de nivel educativo la cual nos ayuda para poder entendernos mejor.	Si	No, vivir en un condominio es habitar y desarrollarse en una zona planificada, asimismo, quienes habitan en un condominio tienen altos ingresos económicos, debido al alto costo de los mantenimientos del lugar, así como también la seguridad que brinda la empresa inmobiliaria.
Espacios sociales	Formas de acceso al servicio educativo	¿De qué manera accede a sus servicios educativos? Describa la institución donde estudia, modalidad de estudio y horarios.	Condominio	No estudio . Solo trabajo		Por el momento los servicios educativos son de forma virtual, estudio en el IFB turno noche virtual.	Estudio en la institución Cibertec en modalidad virtual y en horario de noche.
			Fuera	Estudio en un instituto que es virtual. (Turno noche de Lunes a Sábado)	En mis tiempos para acceder a un colegio publico era de manera presencial y de larga distancia, la cual tenia que caminar un aproximado de una hora para llegar ya estando en la capital accedía a mi centro de estudio por medio de transporte publico. estudié en senati en horario nocturno	Universidad, virtual y turno noche	Estudio remotamente en la Universidad César Vallejo, mediante el único herramienta de estudios, laptop, en el turno de la noche.
	Condominio	En el mercado y centro comerciales	Plaza vea	Generalmente los realizo en un supermercado como Metro, Plaza vea o Tottus.	No suelo comprar en los centros comerciales y lo hago de manera presencial cada semana.		

		¿El abastecimiento del hogar?	Fuera	En el mercado porque es más cómodo en todos los productos de primera necesidad.	Las compras del hogar lo realizamos en el mercado de la zona o sino a un mercado mayorista para las compras mensuales	Mercado	Debido a que día a día se va reduciendo el contigido del covid-19, esto me ha permitido realizar mis compras del hogar en el mercado vecinal que se encuentra cerca del lugar donde actualmente resido.	
		Comportamiento deportivo	¿Hace uso de espacios comunes para realizar actividades deportivas? ¿Realiza esta actividad en grupo? ¿Dónde la realiza?	Condominio	Si, lo realizo sola saliendo a correr en la mañanas frente a un parque de mi casa	Si, bailar en casa y Gym	De vez en cuando salgo a correr con algunas amistades, por lo general corremos en un parque o pista.	No suelo hacer actividades deportivas
			Fuera	No, porque no me alcanza el tiempo por tema de trabajo.	todos los días por la mañana salgo a trotar en la zona deportiva de mi comunidad	Salgo a correr por el parque cerca a casa.	A pesar de que cerca de mi vivienda encuentro espacios públicos, diseñados para realizar alguna actividad física, esto no me permite hacerlo debido a la falta de tiempo y una mala organización de mi vida diaria.	
Fragmentación urbana	Barreras	Observación de planos o fotografías.	Condominio					
			Fuera					
	Privilegios	¿Considera que su espacio de vivienda le otorga privilegios sobre otros hogares? ¿Qué privilegios percibe?	Condominio	Si. Creo que una vivienda desde estar dentro ella se convierte en un refugio para quienes los habitan estar dentro mi casa me siento segura cómoda y feliz y sobre todo cuando estoy en unión familiar.	No si	Yo creo q si, ya que en mi vivienda familiar goso de todos los servicios públicos como luz, agua, gas, internet y es un espacio grande, no pequeño como e podido ver en otras viviendas.	El privilegio que puedo percibir viviendo en casa propia es que tengo más libertad.	
			Fuera	Si, porque trabajamos mucho en el tema de valores y respeto ya que la educación es primordial.	Considero que si, pero en algunos casos, ya que tengo vecinos que su casa esta mejor construida y en otros casos su situación es mas precaria. Los privilegios que tengo a considerar es el tacho de material noble la cual me da mayor seguridad.	Si, en tema de internet se puede acceder a fibra optica.	Por una parte si, esto se debe a que mi vivienda fue diseñada para ser un local de eventos, entonces me permite tener espacios amplios en las zonas sociales, el tado negativo es que las habitaciones no cuentan con ventilación (ni artificial, ni natural), ya que el único tragaluz es solo para los servicios higiénicos.	
Exclusión urbana	Libertad de movimiento	¿Considera que es necesario crear espacios urbanos privados y restringir el movimiento de personas no autorizadas? ¿Por qué?	Condominio	La idea de crear más espacios urbanos está genial pero restringirlo para otras personas no estoy de acuerdo porque los espacios urbanos deben ser uso para todos quienes los necesitan	Todos tenemos derecho de salir por cualquier lugar	Considero que si, ya que en mi zona hay algunos que otros parques pero no tienen la seguridad como para ir y libremente estar con el celular, ya que existe mucha delincuencia.	Si viviera en un condominio si me gustaría tener espacios privados para una mayor seguridad	
			Fuera	No, porque si en caso sea un centro comercial creo que eso es libre para todos los usuarios ya que los espacios urbanos puede ser para todos en general.	Considero que no, por que la calle es una vía publica donde todos tenemos derecho a usarlo sin algún tipo de discriminación	Si es necesario crear mayores espacios urbanos sobre todo en vegetación y también el no dejar que cualquier persona sospechosa romba.	No, pienso que todos los espacios deben ser de acceso libre sin restricciones alguna, sin embargo, al primer acto vandálico que dañe el ornato del espacio, debería ser multado y echado del lugar.	
	Interacción social	¿Realiza actividades sociales en espacios fuera de su hogar? ¿Cuáles y con qué personas?	Condominio	Si	Si, familia	Haris veces me reúno con algunos amigos en un parque para hacer música.	Si voy a centros comerciales y suelo salir con mis amistades	
			Fuera	Si, me voy a parques con mi pareja y mi cachorrito y sobre todo los fines de semana.	la verdad que no, las únicas actividades que realizo es en familia	Salgo a correr al parque	No, no realizo dichas actividades.	
Nivel socioeconómico	¿Considera que el nivel socioeconómico de su espacio urbano es diferente al de otros hogares de esta zona? ¿Por qué?	Condominio	Si porque en donde yo vivo somos clase media	No	Si, se puede apreciar que cada habitante de la zona tiene un estilo de vida distinto, las familias.	No considero que mi espacio urbano es diferente a los de los otros		
		Fuera	No, porque mientras tenga las primeras necesidades creo que uno puede salir adelante ya que en mi zona no existe ayuda de la municipalidad.	Considero que no al menos en los hogares mas cercanos a mi comunidad ya que presentan las mismas características de infraestructura en su casa	Considero que es variado porque como en la mayoría de los distritos aun hay zonas que falta mas atención por parte de la municipalidad.	Si, a diferencia de las personas que viven en terrenos inclinados (cerros), ya que estamos rodeados de hitos que son prescindibles de alguna manera, asimismo ser una zona urbanizada conlleva a ser un lugar altamente transitado.		

Estratificación urbana	Nivel educativo	¿Considera que el nivel educativo de su espacio urbano es diferente al de otros hogares de esta zona? ¿Por qué? ¿Cuál es el máximo grado académico de su vivienda?	Condominio	Si, La clase media	No, hay de todo en la zona q vivo	Cada familia es diferente, algunos optan por dedicarse netamente al trabajo y les va mejor q a un propio estudiante, en mi caso como profesional estamos creciendo poco a poco y de la mano buscando un emprendimiento para la estabilidad económica.	No considero que el nivel educativo de mi espacio urbano sea diferente al de otras personas
			Fuera	No, porque en mi zona no existe instituciones con grados académicos altos ya que aún no se urbaniza bien.	La diferencia es minima ya que por mi zona la mayoría somos trabajadores en empresas que exigen un nivel educativo paricido, el rango académico máximo en mi vivienda es de técnico en ingeniería	Yo considero que donde me encuentro y alrededores a algunas familias si tienen estudios superiores como tambien algunos no, en mi vivienda grado maximo es título profesional.	Si, a pesar de que la institución educativa más frecuente de esta zona sea una estatal, esto ha permitido que muchos se terminen desarrollando profesionalmente. El grado mayor era el de mi madre, titulada.
	Capacidad de ahorro	¿Considera que puede permitirse ahorrar luego de sus gastos mensuales? ¿Puede darnos un aproximado de su ahorro mensual?	Condominio	Si 1,000	Si , 300 , 200 , variable	Si puedo, un aproximado de 200 a 300 soles	Si puedo ahorrar , podré ahorrar mensualmente 100 o \$/150
			Fuera	Si, porque apesar de mis gastos siempre considero que los ahorros son necesarios en el momento menos esperado	si puedo ahorrar y generalmente ahorro un promedio de 500 soles mensuales	Siempre es bueno ahorrar	Actualmente no cuento con un trabajo, y esto silviento mis gastos de trabajos que realizo por día.

	HOMBRE TRABAJADOR		MUJER TRABAJADORA		REGISTRO FOTOGRAFICO	IDEAS FUERZA
					Se encuentran piscinas, canchas deportivas, parques, barreras de entrada y bancas comunitarias.	Se encuentran piscinas, canchas deportivas, parques, barreras de entrada y bancas comunitarias.
					No se cuentan con equipamientos urbanos formales.	No se cuentan con equipamientos urbanos formales.
					Distribución apilada por cajas, aprovechando el espacio.	Distribución apilada por cajas, aprovechando el espacio.
					Se encuentran diversos tipos de edificaciones sin un orden urbanístico.	Se encuentran diversos tipos de edificaciones sin un orden urbanístico.
					Material noble, estructura estéticamente adornada y armonía de colores.	Material noble, estructura estéticamente adornada y armonía de colores.
					Se observan acabados irregulares, edificios sin tarrajear o pintados con colores fuertes y sin armonía entre los vecinos.	Se observan acabados irregulares, edificios sin tarrajear o pintados con colores fuertes y sin armonía entre los vecinos.
Si, porque cuenta con cámaras de seguridad y una persona a cargo de ello	No, ya que constantemente pasan asaltando a los transeúntes	Si, por no hay serenagos y hay mucha delincuencia	Si Porque es una urbanización con rejás	Por que hay servicio policial cerca y personal de seguridad dentro de mi vivienda.	Si considero, por que esta cercado y hay personal de seguridad que respalda la integridad de todos los vecinos	Si bien la mayoría manifiesta que la zona no es segura, los estudiantes universitarios y las mujeres trabajadoras manifiestan sentirse más seguras debido a las barreras y el personal de seguridad del condominio.
No porque hay mucha delincuencia	Si porq la delincuencia es muy baja gracias a las casetas de vigilancia	No, porque existen zonas oscuras y no hay control de vigilancia	Considero que los condominios son más ya que cuenta con vigilancia con un cierto control de las personas que ingresan y salen.	No, porque muchas personas cuentan que fueron abordadas en semáforos por delincuentes armados.	No considero un lugar seguro	La mayoría considera que su zona no es segura. Ante esto, la comunidad se ha organizado con rondas vecinales y casetas de vigilancia.
No, porque dentro del condominio los vecinos tienen diferentes estilos de vida en las cuales son estudiantes universitarios, familias con estatus económico medio-alto	No, claramente se nota que hay personas con un nivel educativo distinto y se nota en el vocabulario	Si tienen similares características económicas educativas y sociales	No	Dependiendo la economía de cada persona.	La verdad que si, ya que todos pagamos lo mismo de servicios, y no se visualiza algún problema por ello, además la gente aquí es muy educada	Generalmente, los vecinos del condominio se identifican entre sí como de un estatus "Medio-Alto", identificando a las personas de fuera como de menor nivel educativo y cultural.
Si	si	No, sin embargo, tienen ganas de querer estudiar y generarse sus propias oportunidades	Buena, las personas que viven en un condominio deben tener una solvencia económica un poco alta ya que deben pagar una mensualidad, servicios y entre otros que requiere el condominio, en cambio las personas que viven en un manzana suelen vivir a lo que les alcanzan a su manera ya no pagan una renta la gran mayoría suelen ser dueños, de sus viviendas	Si, porque mis ingresos son fijos y directos para mis ahorros ya que tengo una vivienda propia y no pago ningún impuesto para alquileres o venta de departamentos.	No, no tienen características similares	Los habitantes fuera del condominio consideran que las personas dentro del condominio tienen un mayor nivel socioeconómico pero también manifiestan que a diferencia de ellos, las personas de fuera tienen casa propia y no tienen que estar pagando mensualidades por los departamentos.
Actualmente son de manera remota y en el turno tarde y noche	En mi caso culmine de manera virtual en la universidad cesar vallejo la cual asista en un horario nocturno de 6 a 10 de la noche	Mediante la universidad San Ignacio de Loyola, modalidad virtual para gente que trabaja horario nocturno	De manera virtual		Cuando termine mis estudios en el año 2018 fue de manera presencial y se accedía por medio de transporte público, mi casa de estudio fue la universidad tecnológica del Perú fue de manera presencial de horario nocturno de 6 pm. a 10 pm.	De manera general, los entrevistados manifiestan llevar actividades educativas de manera remota en institutos y universidades de bajo costo.
UNMSM, semipresencial, de L a V		Maestría en arquitectura y sostenibilidad en la URP, sábados y domingos	En la actualidad me encuentro estudiando en la universidad César Vallejo de Lima norte, virtualmente y mis horarios son en la noche.	Estudio en la Universidad Tecnológica del Perú, semi presencial (Lunes, Miércoles y Viernes)	No estudio por el momento	La mayoría de los entrevistados realizan sus actividades educativas en universidades de bajo costo, con una fuerte prevalencia del turno noche.
Cerca al condominio existe un supermercado, mercado, bodegas es muy accesible y seguro	Generalmente, se recurre al mercado de la zona y en otros casos aun centro comercial	Mercado y supermercados	En el mercado vecinal del barrio	Plaza vea, de manera ocasional.	Se compran semanales del hogar se realizan en supermercados por medio de compra presencial y en algunos casos solicito el despacho a domicilio	La gran mayoría de los entrevistados explican que realizan sus compras en supermercados de manera semanal. Un grupo reducido manifiesta que acude al mercado vecinal.

En el mercado o supermercado semanalmente	precio uno	En el centro comercial o mercado local	Las suelo realizar en un mercado que estar cerca a mi domicilio.	En mercados, supermercados como Plaza Vea, Metro (siempre y cuando en oferta).	Del supermercado o mercado del barrio	La gran mayoría manifiesta realizar sus compras de manera diaria en el mercado local. Un grupom reducido menciona que además del mercado también visita supermercados como Plaza Vea y Metro.
Si utilizo las áreas comunes como es un gimnasio y el área libre del parque. Actualmente me gusta realizar deporte en grupo.	En mi casa no hago hago actividades deportivas en grupo, ya que ando saturado en el trabajo, sin embargo los fines de semana suelo ir al parque zonal hacer un poco de estramiento	Actualmente no	No hago uso de espacios comunes	No.	Si hago uso de los espacios comunes que hay en el condominio mayores los fines de semana entro al gimnasio del condominio	La mayoría de entrevistados manifiesta no realizar actividades deportivas. Aquellos que las realizan lo hacen dentro de las fronteras del condominio haciendo uso de las áreas comunes.
No	parquea	Si, en trapiche	Suelo utilizar las alamedas ya que hay 2 por mi domicilio, no hago mucho deporte suelo pasar a mis mascotas y aprovecho para hacer un poco de actividad física.	Mis actividades deportivas lo realizo sola, en casa y solo los fines de semana.	No hago ningún uso	La mitad de los evaluados manifiesta hacer uso de los espacios públicos para realizar actividades deportivas sin así ellos no están diseñados para este fin. La actividad la realizan en solitario.
Si, porque los ambientes son amplios y cómodos, los acabados son muy buenos	Si considero privilegio, ya que es espacios con buena iluminación y ventilación natural	Si tengo más accesibilidad a la avenida, zona más comercial	No considero	En el edificio donde vivo puedo acceder a zona de parrilla, zona de gym.	Considero positivamente que si, por que tengo espacios sociales y de deporte y sobre todo la seguridad	De manera general, los entrevistados explican que el principal privilegio es contar con espacio amplio y de buenos acabados. Específicamente en el perfil de mujeres trabajadoras, se encuentra la valoración de las zonas comunes como parrilla, gimnasio y seguridad como privilegio.
No	no	Si, tengo un balcón y terraza	Los privilegios de mi vivienda sería que hay varios equipamientos cerca, que es una zona accesible ya que vivo en una zona céntrica del distrito.	Uno de los privilegios es tener responsabilidades porque es una parte importante para aprender que la vida requiere trabajo, no solo juegos.	No considero	Los adultos mayores manifiestan que el acceso a la educación y trabajo son privilegios. Por otra parte, los demás entrevistados se encuentran divididos entre no tener privilegios y percibir como privilegio el acceso a servicios básicos, la ubicación de las zonas comunes como parrilla, gimnasio y seguridad como privilegio.
No, porque al crear espacios cerrados no crea una buena comodidad para los usuarios	Yo creo que si, ya que podría reducir un poco la delincuencia	Si conforme, para mayor seguridad de los residentes	Si más mantener el lugar más seguro	Si, crear espacios urbanos es bueno para despejar la mente de persona que vive en el entorno, y solo para permitir autorizadas ya que nos encontramos en momentos de mucho peligro en el País.	yo creo que si, por que vivir en una zona privada con un grupo de personas de la misma clase social ayuda en la integridad, y sobre todo nos protege de la delincuencia y disturbios de la sociedad.	La mayoría de los entrevistados considera que es importante crear espacios privados para crear igualdad entre los habitantes de ese espacio y garantizar la seguridad. Un pequeño grupo considera crear espacios privados atenta contra la libertad de movimiento de la comunidad.
No porque considero que los espacios urbanos pueden ser utilizados por todos sin excepción.	No porq los espacios publicos son vitales	No, creo que debe existir una integridad entre vecinos	No, ya que si se restringen zonas estaríamos separando a las personas y no seríamos parte de la inclusión social que siempre se busca.	No, con los espacios urbanos privados debemos tener en cuenta que a estos lugares se han trasladado interacciones sociales de la vida pública y no debemos restringir el movimiento de personas no autorizadas.	Si es muy necesario para poder tener una privacidad y evitar contacto con personas de otro lado	La totalidad de los entrevistados considera que no se debe crear espacios restringidos ya que esto genera exclusión social. Uno de los entrevistados considero que si era necesario para evitar contacto con personas que vienen de otros lugares.
Si, en el área libre como parques, alamedas, etc. Con personas cercanas a mi entorno como familiares y amistades.	En realidad solo socializo con gente de mi trabajo en un espacio laboral	Si, realizo entrega de juguetes a los niños en zonas más necesitadas en compañía de amigos y familia	No realizo	Zona de gym, familia.	no realizo actividades sociales fuera de mi espacio social dentro de mi condominio	Si bien una minoría no realiza actividades sociales, se encontró que los estudiantes universitarios interactúan con otras personas en centros comerciales, parques y alamedas. Los adultos mayores interactúan con su familia y los trabajadores realizan actividades sociales con personas de su empleo y de afuera.
No	No	Si, deporte y recreación con vecinos	No	Si, en los centros comerciales con mi grupo de amistades de la universidad para ir a comer o de compras.	No realizo actividades sociales	La gran mayoría no realiza actividades sociales. Entre el pequeño grupo que realiza actividades sociales, se encuentran las actividades deportivas con vecinos y salidas con compañeros de trabajo.
Si, porque se encuentra cerca a la zona comercial y el costo incrementa dependiendo el entorno.	Si, por que en mi zona existen diversidad cultural y económica los vecinos suelen ser desde un comerciante local hasta un licenciado	Si es diferente, porque en otras zonas tienen menos accesibilidad lugares céntricos, no hay zonas urbanizadas.	Si, porque es un espacio urbano mejor cuidado por medio de las personas que habitan ahí	No, considero que es común.	considero que si, porque la personas que viven cerca de mi propiedad tienen el mismo estatus social que la mía, mientras que fuera del lugar existen urbanizaciones marginales de clase baja y media	La gran mayoría de evaluados considera que su status social es diferente a aquellos que viven fuera del condominio. Se identifican diferencias culturales, acceso a privilegios y estatus social.
No	no	No	No, considero que todos los de mi zona contamos con casi el mismo ingreso económico.	No, porque cuento con los mismo equipamientos urbanos que me satisficaran mis necesidades básicas.	Así es, es muy bajo	Si bien la gran mayoría considera que no existe diferencia con las personas de su comunidad, aquellos que si encuentran esta diferencia manifiestan que las otras personas viven en cerros y no tienen acceso a servicios básicos, explicando que sus condiciones son superiores.

El nivel educativo es de egresados	Si considero diferente ya que en mi zona hay diversidad sin embargo en otras zona se puede observar situaciones más precarias o como más líquidas. En mi hogar el mismo grado alcanzado por ahora es la licenciatura	Si, en otras zonas no hay variedad de instituciones educativas privadas que ofrezcan mejor enseñanza.	No considero el mejor, el grado académico de mi vivienda es universitario	No. Zona común.	considero que si, ya que en mi entorno, mis vecinos son profesionales mientras que fuera del condominio las personas son de distinto nivel educativo el mismo grado académico en mi vivienda es de grado de magister		La gran mayoría manifiesta que no existen diferencias entre los habitantes del condominio. Al compararse con las personas fuera del condominio si se pueden apreciar diferencias en cuanto a la educación. El mismo grado educativo más recurrente es el de magister.
No	no	No, grado de maestro	Si, ya que en otras zonas tienen más oportunidades uno es por falta de información hay un cierto déficit de uno a pesar que ahora es más fácil acceder a ello, el grado mismo en mi familia lo tiene mi persona ya que me encuentro estudiando en la universidad.	Si, ya que en mi vivienda el grado académico son de escala profesionales como ser titulado .	No considero ni más ni menos, porque todas instituciones educativas son iguales		Los evaluados manifiestan que no existen diferencias entre los miembros de la comunidad, siendo en su mayoría técnicos y titulados. Manifiestan también que la mayoría de estudiantes va a unidades estatales.
El 10% de mi sueldo mensual	En mi caso si se puede ahorrar es solo cuestión de organizarse, y por ahora es un monto de 200 mensuales	Si conforme, ahorro un promedio de 400 a 500 mensuales.	Si me permite ahorrar, un aprox de 500 mensuales	2100 aproximadamente	a considero que puedo ahorrar y el monto aproximado que ahorro al mes es entre 400 a 800 soles		En general, todos los evaluados manifiestan poder ahorrar un promedio 500 soles de manera mensual, encontrándose pocos de 150 y 2100 soles.
No porque por el momento no trabajo	si	Si, mido mis gastos y me alcanza para ahorrar	Algunos meses se puede ahorrar otros no pero siempre se tiene q ahorrar aunque sea poco, un aproximado máximo es de 400 y un mínimo de 50 al mes.	Si, ahorro con total normalidad ya que me programo los ingresos y egresos .	No se puede ahorrar porque todas las cosas han subido y el sueldo mensual no alcanza		La mayoría de entrevistados manifiesta que no tiene una conducta recurrente de ahorro. Aquellos que si ahorran no pueden dar un número concreto. Se encuentra que existen dificultades económicas, teniendo que esforzarse para tener un excedente a fin de mes.

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 6
 Ficha de registro fotográfico

FICHA DE REGISTRO FOTOGRAFICO	
CATEGORÍA	Producto Inmobiliario
SUB CATEGORÍAS	Equipamiento, Tipología de vivienda & Acabados
PROCEDENCIA	
DENTRO DEL CONDOMINIO	FUERA DEL CONDOMINIO
	
HALLAZGOS	HALLAZGOS
<p>Se encuentran piscinas, canchas deportivas, parques, barreras de entrada y bancas comunitarias. Distribución de viviendas apiladas por cajas, aprovechando el espacio. Material noble, estructura estéticamente adornada y armonía de colores.</p>	<p>No se cuenta con equipamientos urbanos formales. Se encuentran diversos tipos de edificaciones sin un orden urbanístico. Se observan acabados irregulares, edificios sin tarrajear o pintados con colores fuertes y sin armonía entre los vecinos.</p>

Fuente: Elaboración propia

FICHA DE REGISTRO FOTOGRAFICO	
CATEGORÍA	Fragmentación Urbana
SUB CATEGORÍAS	Barreras
PROCEDENCIA	
DENTRO DEL CONDOMINIO	FUERA DEL CONDOMINIO
	NO SE OBSERVAN BARRERAS
HALLAZGOS	HALLAZGOS
Se encuentra la presencia de una barrera que rodea toda el área del condominio, contando con garitas resguardadas con personal de seguridad.	Si bien se observan algunas rejas, toda el área es transitable.

Fuente: Elaboración propia



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE, docente de la FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA de la escuela profesional de ARQUITECTURA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "El Impacto del Mercado Inmobiliario en la Producción de Segregación Urbana en la Zona 10 del Distrito De Carabaylo, 2021", cuyos autores son CALCINA APAZA MAYRA ISABEL SILVANA, TORRES VASQUEZ ANA CECILIA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 5%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

Hemos revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 04 de Diciembre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE : 08518979 ORCID: 0000-0001-7733-7558	Firmado electrónicamente por: JESPINOLAV el 04- 12-2022 00:28:07

Código documento Trilce: INV - 1167764