



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN  
GESTIÓN PÚBLICA**

Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un  
distrito de Lima, 2023

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:  
Maestro en Gestión Pública**

**AUTOR:**

Amanzo Escalante, Alberto Felipe (orcid.org/0000-0003-2088-9604)

**ASESORES:**

Dra. Silva Narvaste, Bertha (orcid.org/0000-0002-2926-6027)

Mtra. Alza Salvatierra, María Soledad (orcid.org/0000-0001-7639-1886)

Dr. Godoy Caso, Juan (orcid.org/0000-0003-3011-7245)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Gestión Ambiental y del Territorio

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA - PERÚ

2023

## **Dedicatoria**

A mis padres y abuela,  
gestores de mi camino

### **Agradecimiento**

Para aquellos profesores que, con su ejemplo, me inspiraron la importancia y trascendencia de investigar



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, BERTHA SILVA NARVASTE, docente de la ESCUELA DE POSGRADO MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ATE, asesor de Tesis titulada: "Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023", cuyo autor es AMANZO ESCALANTE ALBERTO FELIPE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 20.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He 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 me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 08 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
BERTHA SILVA NARVASTE <b>DNI:</b> 45104543	Firmado electrónicamente por: BSILVAN el 03-08- 2023 08:15:58
<b>ORCID:</b> 0000-0002-2926-6027	

Código documento Trilce: TRI - 0579771



**ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

**Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, AMANZO ESCALANTE ALBERTO FELIPE estudiante de la ESCUELA DE POSGRADO del programa de MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ATE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "

Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Nombres y Apellidos	Firma
AMANZO ESCALANTE ALBERTO FELIPE <b>DNI:</b> 07284067 <b>ORCID:</b> 0000-0003-2088-9604	Firmado electrónicamente por: AAMANZO el 07-09- 2023 21:24:28

Código documento Trilce: INV - 1298676

## Índice de contenidos

Carátula .....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor.....	iv
Declaratoria de originalidad del autor .....	v
Índice de contenidos .....	vii
Índice de tablas .....	viii
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT .....	x
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	7
III. METODOLOGÍA.....	19
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	19
3.1.1 Tipo de investigación .....	19
3.1.2 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 Procedimiento.....	23
3.7 Rigor científico.....	24
3.8 Método de análisis de datos .....	25
3.9 Aspectos éticos .....	25
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	27
V. CONCLUSIONES .....	39
VI. RECOMENDACIONES.....	40
REFERENCIAS.....	41
ANEXOS .....	48

## Índice de tablas

Tabla 1 Matriz Apriorística: Vivienda, planificación urbana .....	50
---	----

## RESUMEN

El presente estudio tuvo como objetivo comprender el significado de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construir en las partes altas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui del distrito de San Juan de Lurigancho. La investigación tuvo un enfoque cualitativo, de diseño fenomenológico, permitiendo conocer las perspectivas de los participantes. La técnica empleada fue la entrevista, para ello se elaboró un cuestionario que permitió recoger la información necesaria, además de observar las emociones, gestos y actitudes de los entrevistados, mientras respondían a las preguntas. Luego del análisis interpretativo se concluyó que la vivienda como espacio físico contribuyó a la realización de la vida familiar, los pobladores conscientes de sus necesidades asumen el trabajo colectivo como oportunidad para la mejora su comunidad. Los hallazgos finales resaltaron la importancia de tomar en cuenta la perspectiva de la comunidad al desarrollar y aplicar políticas públicas relacionadas con la vivienda y la planificación urbana, con el propósito de lograr una mayor eficacia en su ejecución.

Palabras clave: Vivienda, planificación urbana, mercado de suelos.

## ABSTRACT

The objective of this study was to understand the meaning of housing and urban planning for residents in the context of the informal land market and the strategies they assume to build in the upper parts of the José Carlos Mariátegui Human Settlement in the district of San Juan de Lurigancho. The research had a qualitative approach, of a phenomenological design, allowing to know the perspectives of the participants. The technique used was the interview, for which a questionnaire was elaborated that allowed collecting the necessary information, in addition to observing the emotions, gestures and attitudes of the interviewees, while they answered the questions. After the interpretative analysis, it was concluded that housing as a physical space contributed to the realization of family life, the residents aware of their needs, assume collective work as an opportunity to improve their community. The final findings highlighted the importance of taking into account the perspective of the community when developing and applying public policies related to housing and urban planning, in order to achieve greater efficiency in their execution.

Keywords: housing, urban planning, land market

## I. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, las calles, plazas y espacios públicos han desempeñado un papel fundamental en la definición de las funciones culturales, sociales, económicas y políticas de las ciudades. Estos lugares han sido y siguen siendo el punto de referencia para evaluar el estatus y la evolución de un lugar, pasando de ser asentamientos caóticos y desorganizados a ciudades establecidas. No obstante, la calidad deficiente y el escaso mantenimiento de estos espacios a menudo reflejan un declive en las características físicas, económicas y sociales de una ciudad, lo que puede desencadenar una espiral descendente.

Por otro lado, un espacio público de calidad se considera un recurso valioso que ofrece múltiples beneficios a los sectores y áreas donde se encuentra. Estos espacios facilitan la conectividad y el acceso físico, contribuyen a reducir el crimen y garantizan oportunidades para el descanso y el trabajo. En consecuencia, se convierten necesariamente en elementos esenciales para fomentar la integración social, el intercambio económico y la expresión cultural y política de una sociedad (Gehl, 2014).

Según los estudios recientes realizados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través de ONU-Hábitat, se ha revelado que las ciudades en países en vías de desarrollo disponen de una proporción muy limitada de territorio destinado al espacio público, la conectividad y las calles. Por esta razón, la ONU ha incluido en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) una undécima meta que busca "Construir ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles" (ONU, 2016). Esta meta busca abordar los desafíos que enfrentan estas ciudades en términos de desarrollo urbano, garantizando que se promueva la inclusión social, la seguridad, la capacidad de recuperación ante desastres y un enfoque sostenible en la planificación y gestión urbana.

Dentro del contexto del desarrollo urbano, muchos países se caracterizan por adoptar patrones de concentración de población y riqueza debido a un crecimiento acelerado. Estas nuevas urbanizaciones tenderán a surgir sin una planificación adecuada, lo que resulta en la expansión caótica de asentamientos, con cientos y miles de familias estableciéndose en zonas vulnerables (García, et al., 2015).

El enfoque de la problemática internacional relacionada con la construcción de viviendas de autoayuda se centra principalmente en países emergentes, siendo más frecuente en estos contextos. No obstante, es importante destacar que también se presentan casos de autoconstrucción en Europa, Canadá y EE. UU., aunque en menor medida. Históricamente, la autoconstrucción en estos países estuvo más vinculada a las aldeas rurales y a las poblaciones fronterizas.

En las zonas urbanas, las viviendas de autoayuda han sido una característica notable a lo largo del siglo XX, a diferencia de la autoconstrucción y la autogestión que buscaban el desarrollo y expansión de la construcción de viviendas. Estas viviendas de autoayuda siguen siendo el método principal de producción de viviendas en vecindarios periurbanos de bajos ingresos, como es el caso de Texas y otros estados (Ward, 2019).

A nivel nacional, a falta de una planificación adecuada en las ciudades peruanas conduce a un crecimiento urbano insostenible marcado por el desarrollo caótico e informal. En este contexto, se observa la construcción de viviendas inseguras de manera autoconstruida, la provisión precaria de servicios públicos, un sistema de transporte desorganizado y la contaminación del medio ambiente (Zucchetti y Freundt, 2019).

Del mismo modo Espinoza y Fort (2020) señalan que el Estado, a través de la inversión pública en servicios e infraestructura, otorga subsidios indirectos a los hogares que adquirieron terrenos en urbanizaciones informales, lo que fomenta la adquisición irregular de tierras. Estos subsidios indirectos del Estado a las urbanizaciones informales aumentan el precio del suelo urbano y, como resultado, incrementan la rentabilidad de los promotores inmobiliarios informales, aumentando la viabilidad de las habilitaciones urbanas formales. La falta de servicios e infraestructura adecuada en las urbanizaciones informales, donde los hogares deben esperar en promedio 14 años para acceder a agua y saneamiento adecuado, genera costos acumulados que equivalen a la inversión total realizada en el lote.

Cada año, las actividades económicas directamente relacionadas con la expansión urbana representan aproximadamente el 2% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional.

Al respecto, Alarcón (2023) indica que una gran parte de las viviendas se construyen de manera informal, buscando bajos costos, pero sacrificando la calidad. Estas construcciones suelen estar ubicadas en zonas marginales y en suelos inestables, sin acceso a servicios básicos como agua y energía. Lo preocupante es que esta situación se agrava porque no cuentan con la supervisión de profesionales como Ingenieros Civiles o Arquitectos, y en su lugar, recurren a personal no calificado, pero con conocimientos empíricos en construcción para reducir gastos. Este enfoque de abaratar costos en la construcción de viviendas implica ignorar la seguridad, lo que a largo plazo puede generar condiciones de riesgo, incluyendo el colapso de las viviendas u otros eventos negativos.

En Perú, en los últimos 20 años, el 90% del crecimiento urbano se ha dado de manera informal, debido a la ausencia de una política de vivienda inclusiva para todos. Para el año 2001 teníamos que el 93% de nuevo suelo urbano había sido creado para urbanizaciones informales, hoy denominadas agrupaciones familiares, sin contar con habilitación urbana completa o carecer completamente de ellas, sean estas bajo la forma de ocupaciones ilegales o lotizaciones ilegales (Espinoza y Fort, 2020).

Además, el país ocupa el segundo lugar después de Cuba en ocupaciones ilegales y lotificaciones informales, donde las personas viven en condiciones precarias y deben esperar al menos 10 años para acceder a servicios básicos de forma provisional. Esto ha creado un ambiente propicio para el enriquecimiento de personas inescrupulosas, como traficantes de tierras, quienes aprovechan la situación para cobrar sobornos, promover actividades delictivas como el sicariato y fomentar la corrupción en diversos niveles (Requejo, 2020).

Calderón (2016) señala que la ocupación de las laderas de los distritos densamente poblados de Lima ocurre principalmente cuando las áreas planas de la ciudad ya han sido completamente urbanizadas o vendidas, quedando inaccesibles para los sectores populares debido a que son propiedad de grandes empresas inmobiliarias. Esta tendencia de ocupación de las laderas se ha vuelto más evidente desde la década de los años 90. Una visita a los contornos de los distritos más populosos muestra las evidencias de estas invasiones en todos los contornos de Lima en las 2 últimas décadas. Según los especialistas, se observa

que los grupos más desfavorecidos se encuentran ocupando terrenos cada vez más distantes, peligrosos y con pendientes pronunciadas, en lo que se denomina "invasión hormiga" (Fernández, 2019, p. 82).

La ocupación de laderas se presenta en formas diferentes, como la compra-venta y el traspaso de terrenos, cada una con sus particularidades e implicaciones, pero todas reflejan un mismo fenómeno, ya que en todas ellas se lleva a cabo el intercambio de un lote de terreno por una cantidad de dinero. En lo que respecta al control de las laderas y los espacios aparentemente "vacíos" por parte de urbanizadores informales o traficantes, seguido de la posterior venta de lotes por parte de los llamados vendedores de lotes o traficantes, se observa una indiferencia por parte de las autoridades civiles, policiales y judiciales, e incluso por parte de los residentes locales y las comunidades urbanas cercanas que están en proceso de consolidación. De parte de las autoridades, hay una permisibilidad, y la explicación más recurrida se refiere a la falta de recursos y la poca capacidad de atender el Estado el problema de la vivienda, los servicios públicos y el crecimiento no planificado de la ciudad.

En ese sentido se planteó el problema general: ¿Cuál es la relación de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construirla en las partes altas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023? Así también, se plantean los siguientes problemas específicos: ¿Cómo se encuentra la situación de la vivienda en los Asentamientos Humanos (AA.HH.)?, ¿Cómo se explica la planificación urbana en los AA.HH.?, ¿Cómo se explica el mercado informal de tierras en los AA.HH.?

Esta investigación se justificó al proporcionar explicaciones sobre la situación habitacional de los sectores que residen en las laderas de los cerros, abordando su acceso a la tierra y la construcción de sus viviendas. Además, buscó contribuir al conocimiento sobre el crecimiento urbano en los perímetros de la capital, a partir de las experiencias de los pobladores en relación con el problema de vivienda y la falta de planificación, especialmente en contextos informales y con escasa presencia del estado. Asimismo, se buscó indagar en cómo los pobladores perciben a los traficantes y especuladores involucrados en esta dinámica. El objetivo fue

aportar al conocimiento sobre el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el Perú. La justificación social de esta investigación se basó en la magnitud del impacto que el problema de la vivienda tiene en la sociedad. Una tercera parte de la población de Lima reside en barrios urbanos marginales (BUM), que constituye una parte significativa de la fuerza laboral. Los datos indican que hasta el año 2016, en el Perú había 8900 BUM, de los cuales el 50%, es decir 4453, se encontraron en Lima. A nivel latinoamericano, 104 millones de personas viven en condiciones inadecuadas de vivienda, lo que puso de manifiesto la importancia de abordar esta problemática social. Desde el punto de vista metodológico, abordar este problema a través de la participación de los propios actores sociales permitió obtener una comprensión más amplia y profunda de cómo se percibe el problema de la vivienda. Esto permitió entender las actitudes frente al acceso a la tierra y la necesidad de vivienda digna, así como la percepción del papel que no debe tener las autoridades en esta cuestión. Al involucrar a las familias que viven en los cerros, permitió obtener información relevante sobre cómo enfrentar y solucionar estas deficiencias habitacionales, y también permitió conocer su grado de conocimiento sobre planificación urbana, lo que es fundamental para lograr un desarrollo armonioso de la ciudad. Este enfoque metodológico brindó la oportunidad de comprender por qué los actores sociales ven los diferentes aspectos señalados de la manera en que lo hacen, y también permitió explorar sus perspectivas hacia el futuro. De esta manera, permitió obtener una visión más completa de la problemática y, potencialmente, encontrar soluciones más adecuadas y sostenibles para mejorar la situación habitacional en los cerros y en la ciudad en general. En un enfoque práctico, el propósito de esta investigación fue promover la apertura de un debate sobre los desafíos habitacionales y la planificación urbana en Lima, tomando en cuenta la perspectiva y experiencias de los actores involucrados directamente. A través de este conocimiento adquirido, se buscó ofrecer aportes para mejorar las políticas públicas relacionadas con el acceso a la tierra ya una vivienda adecuada para los sectores de menores recursos. Al generar este debate y considerar las voces de las personas afectadas, se buscó impulsar propuestas para contribuir de manera efectiva a abordar las necesidades habitacionales de manera más equitativa y sostenible.

En relación a lo expresado se planteó el objetivo general: Comprender el significado de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construirla en las partes altas del A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023. De igual forma se planteó los siguientes objetivos específicos: a) Comprender las experiencias de los pobladores referidas a las estrategias para acceder a la vivienda en el contexto del mercado informal de tierras en el A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023, b) Conocer como asumen la planificación urbana en el contexto del mercado informal de tierras en el A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023, y c) Conocer las relaciones de negociación que se producen alrededor de un área asignada en las partes altas para lotizarla como vivienda en el mercado de suelos en el A.H. José Carlos Mariátegui en San Juan de Lurigancho.

## II. MARCO TEÓRICO

Entre los antecedentes internacionales se presentan los siguientes estudios:

Villalba (2022) en su estudio sobre el municipio de Puerto Iguazú, que enfrentó diversos desafíos urbanos y sociales debido a la necesidad de reordenar su estructura urbana y la implementación de programas sociales destinados a mejorar la calidad de vida y la vivienda de sus habitantes. Indica que fue crucial contar con políticas públicas que faciliten el acceso al suelo urbano y satisfagan las necesidades básicas de la población. Así también, la abundancia de villas y asentamientos informales o irregulares representaron una constante problemática urbana que afectó el desarrollo y la planificación de la ciudad. La falta de políticas públicas para el acceso al suelo urbano impactó negativamente en el hábitat de los sectores más pobres y vulnerables.

El objetivo fue identificar las políticas de acceso al suelo urbano, analizar el rol del Estado frente a las problemáticas socioespaciales y demostrar la importancia de estas políticas para el bienestar de los ciudadanos. Para lograrlo, se utilizó una metodología basada en el abordaje bibliográfico y exploratorio, consultando la literatura y documentos oficiales de las instituciones involucradas en el tema. Se buscó alcanzar resultados pertinentes y acordes con los objetivos planteados ante la problemática abordada.

Al respecto Fouad y Sati (2022), en su investigación sobre los asentamientos informales, señalan que estos son desafíos y responsabilidades relacionados con la gestión de la tierra urbana. Estos incluyen la inseguridad en la tenencia de la tierra, cuestiones de propiedad, el crecimiento en la demanda de viviendas, el incumplimiento del esquema de uso del suelo y la falta de servicios básicos. Estos aspectos representan las principales áreas de enfoque para abordar y mejorar la situación de los asentamientos informales en las áreas urbanas. La falta de comprensión clara sobre el papel de los programas y estrategias de gestión del suelo urbano en la resolución de los asentamientos informales fue el problema de investigación. Mientras tanto, la hipótesis planteada fue que la solución y abordaje de los asentamientos informales se logran a través de programas y estrategias del sistema de gestión del suelo urbano. Esto incluye programas formales de gestión

de tierras urbanas para asentamientos informales, un sistema sostenible de gestión de tierras urbanas y el desarrollo de la gestión de tierras urbanas en diversas proporciones. Los resultados de la investigación indicaron que la importancia de estos programas y estrategias, como el enfoque formal de gestión de la tierra urbana, un sistema sostenible de gestión de tierra urbana, un sistema descentralizado de gestión de tierra urbana y el desarrollo de la gestión de la tierra urbana, radica en su capacidad para resolver, al menos parcialmente, el problema de los asentamientos informales.

En relación a la situación de las viviendas Rojas et al. (2020) consideran que el proceso de urbanización en las ciudades de América Latina, vivir en una ciudad social y ambientalmente justa no es una posibilidad alcanzable para todos. En este contexto, el artículo realiza un análisis de las condiciones de vida en la ciudad de Valparaíso, prestando especial atención a la precariedad de las viviendas, el hacinamiento en los hogares y la situación socioeconómica de la población. Los resultados de la investigación revelan que las viviendas precarias y hacinadas se concentran en áreas donde también residen la población de bajos recursos, lo que genera zonas de alta vulnerabilidad y exposición a enfermedades, especialmente en contextos de crisis sanitaria.

Por su parte, Herrán (2019) abordó el estudio de la implementación de una estrategia de intervención que buscaba conectar los asentamientos informales con la parte formal de la ciudad en Medellín, durante las administraciones 2004-2011, mediante grandes obras arquitectónicas bajo el concepto de urbanismo social. Esta estrategia reconoció la desigualdad en el desarrollo territorial en las zonas norte, centro oriental y centro occidental de la ciudad, donde se encuentran las comunidades históricamente marginadas y autoconstruidas. El análisis se enfocó en el caso específico del Programa de Mejoramiento de Barrios, con énfasis en la Consolidación Habitacional de la Quebrada Juan Bobo, un proyecto premiado por su enfoque en las mejores prácticas de hábitat. El enfoque de análisis se basó en la dialéctica del espacio de Henri Lefebvre, para comprender cómo el urbanismo social afectó la vida de las personas reubicadas in situ con el fin de mejorar sus condiciones de vida. El estudio profundizó en las tres dimensiones de esta dialéctica en el habitar, permitiendo entender el proceso de construcción del

espacio por parte de la población y su impacto en nuevas relaciones sociales. Se examinaron los supuestos detrás de la consolidación y cómo las familias respondieron a habitar en sus nuevas viviendas formales, revelando que las personas adaptan el espacio según sus necesidades y otorgan significados propios, presentando su propia espacialidad.

Al respecto, Vega et al. (2019) presentaron como objetivo de su estudio el analizar la configuración territorial del hábitat en el barrio Alfonso López, prestando especial atención a la producción social del espacio y describiendo cómo se apropian y controlan las áreas. La investigación presentó un enfoque mixto con un diseño explicativo secuencial, utilizando una hoja de planificación urbana y una encuesta de percepción ciudadana para comprender la imagen del barrio.

El barrio Alfonso López se caracteriza por ser un asentamiento informal con problemas de déficit urbano y aislamiento socio-urbano. Durante el proceso de configuración del hábitat territorial, se eliminó una cobertura insuficiente de servicios públicos básicos, carencia de equipamiento urbano, percepción de inseguridad, condiciones de vulnerabilidad ambiental y una planificación urbana parcialmente desarrollada.

El estudio concluyó que este asentamiento es una amalgama de diferentes grupos sociales, en la cual los actos de habitar se definen en elementos fundamentales para construir el territorio, con el objetivo de integrarse e interactuar con los sectores delimitadores y así disminuir el fenómeno de la segregación social y la fragmentación del hábitat. Por lo tanto, el control territorial se basó en los procesos de organización y liderazgo local, que se determinó en una estrategia para mejorar las condiciones de habitabilidad urbana.

Frank (2019) realizó una investigación que tuvo como objetivo comprender la producción informal de ciudades en Tierra del Fuego, a partir del momento en que se implementó la promoción industrial en 1972 mediante la Ley N°19.640. Esta política del Estado Nacional buscó impulsar el desarrollo del territorio más austral de Argentina, lo que encontró un importante flujo migratorio hacia la región. Esto terminó en un rápido proceso de expansión de los núcleos urbanos, los cuales, debido a la falta de planificación urbana adecuada, se destruyeron, en un lapso de

40 años, en ciudades intermedias con una complejidad urbano-ambiental significativa.

El rápido crecimiento de estas ciudades presentó dificultades para la gestión urbana por parte de los gobiernos locales y dio lugar a conflictos de intereses entre diversos actores que buscaban acceder a suelo urbano. Para esta investigación, se empleó un diseño metodológico mixto que combinó enfoques cualitativos y cuantitativos, con la triangulación de estrategias según la aproximación requerida y el análisis espacial como fuente primaria de información.

A pesar de que las políticas aplicadas tuvieron un impacto homogéneo en todas las ciudades estudiadas, se demostró un gran crecimiento de la informalidad en el acceso al hábitat. Las características geográficas, la estructura de la propiedad de la tierra, la relación con el crecimiento industrial y la capacidad de planificación urbana de cada ciudad resultaron ser factores determinantes para explicar por qué hubo una mayor informalidad en Ushuaia en comparación con Río Grande.

El propósito final de esta investigación fue generar información sobre el estado de la problemática y sus causas históricas, con el fin de proporcionar una base para la formulación de políticas urbanas y habitacionales adecuadas a las particularidades de la región.

Osorio (2015) en su estudio sobre el mejoramiento integral llevado a cabo en proyectos urbanos en la ciudad de Barranquilla (Colombia), centrado en el análisis de contextos urbanos de zonas vulnerables con construcciones informales, el cual tuvo como objetivo generar espacios habitables, propuso el planteamiento del aprovechamiento de zonas urbanas cercanas con el fin de no quebrar el sentido de pertenencia.

Por su parte Camargo y Hurtado (2013) en su investigación sobre las urbanizaciones informales en Bogotá, realizaron un análisis sobre los aspectos como la magnitud y el crecimiento de este fenómeno, los actores involucrados, las lógicas que impulsan la oferta y la demanda, y la intervención estatal. Los resultados indican que la urbanización informal sigue teniendo un gran impacto en la configuración del espacio urbano en la ciudad y que este fenómeno se extiende más allá de los límites urbanos. Se destaca que los agentes que ofrecen espacios

informales se benefician cada vez más de la intervención estatal, especialmente en el proceso de legalización, lo que les permite mantener loteamientos ilegales y obtener beneficios económicos a través de la captura de plusvalías. Asimismo, se evidencia que la demanda de vivienda sigue encontrando ventajas en el mercado informal.

Entre los antecedentes nacionales se tienen los siguientes estudios:

Por su parte, Malpica (2022), en su investigación sobre el crecimiento informal en Chimbote y su impacto en las estrategias de planificación, tras examinar la historia de Chimbote, indicó que la informalidad es el factor primordial en su crecimiento, siendo evidente a través de invasiones que poseen características particulares. El objetivo de esta investigación fue comprender los factores que impulsan el crecimiento urbano informal en Chimbote y su repercusión en las estrategias de planificación. Para llevar a cabo este estudio, se obtuvo un enfoque cualitativo descriptivo, analizando seis asentamientos en las periferias de Chimbote y Nuevo Chimbote, mediante encuestas a sus habitantes y entrevistas a profesionales involucrados en el planeamiento urbano.

Se concluyó que este fenómeno tiene un impacto económico, social y político en la planificación de la ciudad, dado que su consolidación resulta más costosa, afecta negativamente la calidad de vida de sus residentes y deteriora la imagen urbana. También indicó la falta de políticas de gestión municipal que aborden satisfactoriamente esta situación, enfocándose principalmente en el saneamiento físico y legal de las invasiones. Adicionalmente, se llegó a la conclusión de que el Estado, a través de COFOPRI, podría estar fomentando indirectamente esta actividad informal, lo que subraya la urgente necesidad de que el Estado implemente programas integrales de vivienda de fácil acceso para la población.

Torres (2021) en su estudio sobre los procesos constructivos de las viviendas y su relación con la vulnerabilidad de la población, en los asentamientos humanos de las laderas del cerro San Bartolomé, provincia de Tarma, departamento de Junín, tuvo como objetivo principal analizar cómo los procesos constructivos de las viviendas influyen en la vulnerabilidad de la población que reside en los asentamientos humanos ubicados en las laderas del cerro San Bartolomé. Para

ello, se llevó a cabo una investigación de tipo aplicado, utilizando un enfoque analítico sintético y un diseño no experimental. La muestra utilizada fue representativa, compuesta por 79 personas de ambos sexos, y se analizaron los datos mediante métodos estadísticos descriptivos e inferenciales. Los resultados obtenidos permitieron contrastar las hipótesis planteadas. Se concluyó que las edificaciones o construcciones en los asentamientos humanos informales de las laderas de los cerros, como ocurrió en el caso del cerro San Bartolomé, no han sido objeto de ninguna supervisión técnica ni han seguido normas específicas o parámetros que garantizan una ocupación adecuada del suelo.

Cabello y Trujillo (2021), en su estudio realizado en el distrito de San Juan de Lurigancho, presentaron como objetivo analizar la relevancia de la planificación urbana para abordar las construcciones informales de viviendas en dicho distrito. La metodología utilizada fue un enfoque cualitativo y se llevó a cabo una investigación aplicada con un diseño fenomenológico, empleando técnicas de entrevista y análisis documental, junto con sus restantes instrumentos de medición.

Los resultados de la investigación resaltaron la importancia de la planificación urbana desde el inicio hasta la evolución de una ciudad, con el fin de evitar consecuencias negativas en el futuro, como las edificaciones informales de viviendas. Se concluyó que una planificación urbana adecuada es fundamental para garantizar construcciones responsables y seguras, y se destacó la necesidad de buscar asesoramiento profesional para llevar a cabo las edificaciones eficientemente y evitar pérdidas de inversión. En respuesta a la problemática identificada, se propuso un proyecto de Vivienda Social que cumpla con la normativa y brinde una mejor calidad de vida a los pobladores.

Calderón (2019), en su artículo sobre la informalidad urbana y su relación con el Estado en el siglo XXI, presentó como objetivo el análisis sobre cómo las acciones gubernamentales pueden generar la informalidad urbana y sus consecuencias, centrándose en el caso peruano. El enfoque se orientó hacia una reflexión conceptual sobre la relación entre el Estado y la informalidad. Enfatizó sobre la informalidad laboral, que se refiere a las condiciones de trabajo en relación con el marco jurídico vigente, de la informalidad urbana, que se refiere a la forma en que ciertos grupos sociales acceden al suelo, proveen y gestionan servicios

básicos y construyen sus viviendas. Así también, señaló que en el período comprendido entre 1990 y 2019, en el Perú se implementó un modelo económico de mercado libre que buscaba promover la inversión privada y las empresas formales, con el objetivo explícito de reducir la informalidad. Así su artículo abordó cuatro aspectos clave: la política de vivienda y la política de titulación de la propiedad, ambos destinados a frenar la informalidad; la entrega de constancias o certificados de posesión municipal; y, por último, el cambio en el modo predominante de acceso al suelo, desde invasiones hasta la aparición de mercados ilegales de tierras.

Del mismo modo, Izaguirre (2017) en su estudio sobre la construcción informal en las laderas de los cerros y sus efectos en la seguridad de los pobladores, en el distrito de Independencia, tuvo como propósito determinar la conexión existente entre la seguridad y la construcción informal que ocurre en las laderas de los cerros, tomando en cuenta los aspectos socioeconómicos, legales, políticos y los procesos constructivos involucrados. Se empleó una metodología de enfoque cuantitativo, basada en datos estadísticos y un enfoque empírico analítico. El diseño de investigación fue correlacional, ya que busca establecer relaciones y controlar las variables del estudio. Los resultados indicaron que existe una relación significativa entre las variables investigadas y que la construcción informal representa un riesgo para la vida de las personas. En consecuencia, se sugirió que las entidades gubernamentales implementen las medidas adecuadas para garantizar el bienestar de la población, abordando también aspectos relacionados con la gestión política.

Por otro lado, Santa María-Razzeto & Tijero-Pajuelo (2016), en su investigación "Limitado acceso a la vivienda en el Perú: Caso Piura" tuvo como objetivo principal determinar cómo la pobreza y el acceso a la tierra y al financiamiento influyen en las construcciones informales de viviendas. Para ello, se empleó una metodología de enfoque cuantitativo, basado en el análisis de datos estadísticos y utilizó un método empírico analítico. El diseño de investigación fue de tipo correlacional, con el propósito de identificar las relaciones entre las variables y controlarlas en el estudio. Los resultados del análisis indicaron que existe una relación significativa entre las variables investigadas y que la pobreza y el acceso limitado a tierra y el financiamiento están vinculados con las construcciones informales de viviendas. En

base a estas conclusiones, se sugirió que las autoridades estatales tomen medidas adecuadas para mejorar el bienestar de la población, y también se involucren en la gestión política para abordar este problema de manera efectiva.

Del mismo modo se presentan las teorías y enfoques para la presente investigación:

La vivienda es un hecho social pensado y realizado por un sistema cultural, inicial y principal escenario de la vida cotidiana, en tal sentido siendo vital para el desarrollo humano y social en sus múltiples facetas, lleva a considerar la vivienda en sus diferentes aspectos: cultural, social, psicológico y económico de la población. (Guzmán-Ramírez y Garfías-Molgado, 2014).

En ese sentido no hay una sola teoría que explique la complejidad de la vivienda, sino que hay enfoques que abordan la vivienda como indicador social o desde la estructura social, económica y política, la vivienda expresión de la experiencia existencial del hombre o como expresión material.

Al respecto, Varela (1997) señala a la vivienda como un lugar lleno de significado simbólico, cuya construcción no se limita a razones individuales, sino que también refleja aspectos sociales y culturales. Estos símbolos proyectan la identidad de la persona como parte de un grupo o comunidad. De igual forma, Hidalgo y Hernández (2001) indican que la vivienda ocupa un lugar primordial en la vida de las personas, ya que se establece un fuerte vínculo emocional con ella. Entre los aspectos personales asociados a la vivienda se encuentra el apego al lugar, que se refiere al lazo afectivo entre la persona y el espacio físico, mostrando una inclinación a mantener la proximidad con dicho espacio (Hidalgo y Hernández, 2001).

Según Turner (2019), señala que la vivienda debe ser definida considerando su entorno, que incluye ubicación, seguridad y servicios urbanos, en lugar de enfocarse principalmente en su calidad física. Las prioridades de las familias con respecto a la vivienda varían según su situación económica. Turner identificó tres tipos de prioridades: Las personas de ingresos más bajos, conocidas como "cabezas de puente" o bridgeheaders, generalmente migrantes recién llegados, prefieren ubicarse céntricas para no perder oportunidades de empleo. El segundo

tipo, los "consolidadores", ya han alcanzado cierto nivel económico, pero aún son vulnerables, por lo que buscan un hogar seguro. Fue este grupo el que inició la construcción de barriadas periféricas para escapar de los problemas de los tugurios en el centro de la ciudad. El tercer tipo, de ingresos medios, busca fortalecer su estatus socioeconómico, por lo que prioriza contar con un adecuado

Sobre la producción de la vivienda en el Perú, hay tres principales enfoques que han alumbrado los estudios urbanos, así, Calderón (2019) señala que entendemos por enfoque a los procedimientos adoptados frente a un problema o proyecto, que implican una forma de evaluar y abordarlo. Estos enfoques son discursos que tanto describen como prescriben (normativa), y su objetivo es persuadir acerca de la necesidad de aplicarlos en una determinada situación.

Desde el enfoque tradicional hasta el enfoque liberal de mediano plazo, que comprende desde 1930 hasta la actualidad, han surgido diversos modelos de desarrollo urbano en Lima. En la década de los años 50, se estableció el distrito de San Martín de Porres, mientras que en los años 70 se fundó el distrito de Villa El Salvador, ambos como resultado de la intervención estatal en la creación de grandes barriadas. Estos asentamientos se expandieron rápidamente en la periferia de la ciudad debido a tres factores principales: la disponibilidad de tierras baldías, el clima favorable y una política de vivienda flexible (Driant, 1991, citado por Arnillas, 1991).

Se observaron dos enfoques espaciales distintos en el desarrollo urbano: uno formal, liderado por el mercado inmobiliario y basado principalmente en la especulación del suelo urbano; y otro informal, caracterizado por la urbanización en la periferia impulsada por la acción colectiva de personas de bajos recursos económicos.

Enfoque de libre mercado de vivienda, este enfrenta el problema de que sin subsidios, la demanda de viviendas se convierte en un asunto burocrático. Se han construido 600 viviendas bajo este enfoque.

Enfoque de subsidio a la demanda (1997-2002), a partir de 1997, se implementó un enfoque de subsidio a la demanda denominado Ahorro, Bono y Crédito, basado en el modelo chileno. En ese año se creó el Fondo Mivienda, y en 1998 se afectaron

las siguientes, implementándose completamente en 2003. El supuesto de estos modelos es que las soluciones habitacionales deben provenir principalmente del sector privado, mientras que el papel del Estado se limita a ser un facilitador en el proceso.

Otra forma de clasificar los enfoques sobre la vivienda es con dos autores influyentes relacionados en los estudios sobre vivienda en el Perú: Turner y De Soto. Turner obtuvo una amplia aceptación desde la década de 1950 hasta la década de 1980 con su "teoría de vivienda por medio de la auto-ayuda". Por otro lado, De Soto ganó relevancia y tuvo un auge desde los años 90 hasta principios de los años 2000 (Turner, 1969 y De Soto, 1986, citado por Maldonado, 2015)

Al respecto del concepto de la planificación urbana, Sánchez, et al. (2020), señala que las ciudades representan una de las manifestaciones fundamentales de la vida social, donde constantemente se encuentran en conflicto los intereses individuales con los objetivos colectivos de la ciudad. En este contexto, la planificación urbana, que se basa en una serie de instrumentos legales y urbanos, busca conciliar los intereses individuales de los ciudadanos con los propósitos generales y globales de la ciudad como un todo.

La planificación urbana en el Perú, considera diversos tipos de planes: plan de acondicionamiento territorial, plan de desarrollo metropolitano, plan de desarrollo urbano. Así, Zegarra (2023) señala que la planificación urbana se puede describir como una función pública realizada por una administración local mediante procesos establecidos previamente, que integran aspectos técnicos, jurídicos y económicos. Además, tiene la finalidad de establecer objetivos, estrategias, metas y proyectos orientados a garantizar la sostenibilidad de la ciudad y llevar a la práctica mediante la elaboración del plan urbanístico.

Friedmann (1986) indica que la planificación urbana puede definirse como el arte y la ciencia de crear un entorno mejor para que las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar. Así también, se puede concebir como una técnica que propone un modelo para la organización de una zona, barrio o área urbana. A través de su estrecha relación con temas de ingeniería y arquitectura, facilita la ordenación y estructuración de los espacios urbanos (Remy, 2019)

Desde otra perspectiva, Monti (2020) señala que esta planificación es considerada una herramienta fundamental para tomar decisiones y acciones que busquen mejorar y maximizar el bienestar de una sociedad en proceso de transformación. Este enfoque se apoya en el análisis de las proyecciones deseadas, las tensiones, los recursos y las instituciones.

Se entiende también la planificación urbana como el proceso de tomar decisiones sobre el futuro de una localidad o área urbana. Es conocida como la aplicación de conocimientos sociales, económicos y ambientales para el desarrollo futuro de una comunidad, asegurando una gestión adecuada de los recursos y una mejora en la calidad de vida de sus habitantes (Whyte, 1980 y Margerum, 2002).

En relación a los enfoques de la planificación urbana, Castillo-García (2021) señala los siguientes: planificación urbana normativa, planificación urbana estratégica, planificación urbana ambiental, gobernanza urbana y planificación del desarrollo urbano sostenible. Estos enfoques han sido de gran influencia en la planificación urbana desde el año 1964 en que han ido evolucionando de acuerdo a los cambios temporales.

Entre los enfoques que tuvieron mayor evolución en el Perú destacan:

El enfoque de planificación urbana normativa, también conocida como planificación urbana tradicional, se originó en las primeras décadas del siglo XX y se caracteriza por su enfoque en la elaboración de planos principalmente físico-espaciales, con el objetivo de regular normativamente los usos del suelo y una mejor propuesta en la oferta urbana. Esta forma de planificación fue predominante hasta los años 80, pero debido a su falta de adaptabilidad a las nuevas dinámicas urbanas, surgió la planificación urbana estratégica (Castillo-García, 2021).

La crítica al enfoque anterior por estar focalizado en sectores urbanos específicos y su promoción de la segregación urbana, dio origen al enfoque de planificación urbano ambiental, que buscó incorporar la dimensión ambiental en el proceso de planificación de las ciudades. A pesar de este avance, aún quedan temas irresueltos como el crecimiento competitivo, la equidad social urbana y la gobernabilidad (Castillo-García, 2021).

En los inicios del siglo XXI, surgió el concepto de gobernanza (o gobernabilidad) como una forma de gestión urbana que otorga un papel relevante a los actores sociales en el desarrollo de las ciudades, lo que implica una reevaluación de las modalidades actuales de gestión urbana y ambiental. Este enfoque se complementa con la planificación urbana moderna, sin reemplazarla por completo (Castillo-García, 2021).

Actualmente, se busca la planificación del desarrollo urbano sostenible que integre la sustentabilidad ambiental, la competitividad económica y la equidad social en el crecimiento de la ciudad. Sin embargo, la asimilación de este enfoque en términos normativos y su completa aplicación metodológica aún están en proceso (Castillo-García, 2021).

Así también se presenta el concepto de mercado informal, fundamental para la investigación al ser el núcleo del contexto a estudiar, el que se define como la práctica de intercambiar tierra o propiedades sin cumplir con las normas del Estado. Esto da lugar a un conjunto de irregularidades urbanísticas, constructivas y de derechos de propiedad (Cabrera et al., 2022).

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

##### 3.1.1 Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo básica, pues buscó encontrar el significado y sentido del problema planteado de los sujetos involucrados de manera directa e indirecta. Así, Arias y Covinos (2021) indican que este tipo de estudio son de gran ayuda para fortalecer la documentación utilizada en la investigación.

##### 3.1.2 Diseño de investigación

Para la investigación se empleó un enfoque cualitativo. Al respecto Hernández (2014) señala que, mediante la recolección y análisis de datos, se pueden mejorar las preguntas de investigación y descubrir nuevas incógnitas durante el proceso de interpretación.

El estudio fue diseño fenomenológico, porque busca explorar, describir y entender las opiniones, experiencias de las personas respecto a un fenómeno. Lo principal es la perspectiva de los sujetos participantes. Hernández (2014) señala que el diseño de investigación de naturaleza fenomenológica, se caracteriza por su enfoque flexible y abierto hacia el fenómeno bajo estudio. Cada estudio cualitativo se considera un diseño único e individual, sin que existan dos investigaciones cualitativas idénticas (p. 470). El diseño fenomenológico, permitió conocer la perspectiva de los participantes ya sean razonamientos, sentimientos, emociones, visiones, percepciones, etc. Al respecto se consiguió explorar, describir y comprender las experiencias de las personas respecto a la vivienda en el contexto del mercado informal de tierras.

El nivel de la investigación es exploratorio y se aplicó la inducción. Partir de la observación, conocer los hechos y procesos, las relaciones y las personas involucradas. No se trató de medir algunos de los elementos implicados en el fenómeno a estudiar. Al respecto, Pérez (2004) señala que el análisis exploratorio consiste en examinar el contexto con un marco conceptual inicial y desarrollar categorías a partir de los datos recolectados. Luego, se realiza una división del texto en segmentos aplicando estas categorías. La etapa de descripción implica examinar los segmentos para identificar patrones en los datos. Por último, en la interpretación se establecerán conexiones entre las categorías de datos, se

integrarán los resultados y se demostrarán relaciones para generar un entendimiento más completo del fenómeno estudiado.

### **3.2 Categoría, Subcategorías y matriz de categorización**

#### Categoría 1: Vivienda

Vivienda es un lugar central en la vida de las personas, se sienten vinculadas a la misma, es el apego al lugar. (Hidalgo y Hernández, 2001)

Sub categorías: Lugar central en la vida de las personas y espacio cargado de simbolismo

Los espacios simbólicos, da lugar a los individuos y grupos establecer una interacción dinámica con el entorno, apropiarse de él, estableciendo un sentimiento de pertenencia, a la posición de la persona en un lugar trasciende la localización espacial, dado que involucra una posición ontológica en torno a quién es y qué hace en el sitio que habita. (Ramos et. al 2016)

#### Categoría 2: Planificación urbana

Godet (2000), comenta que la construcción del futuro, en cuanto a la prospectiva y estrategia deben encararse dentro de la realidad cotidiana y dar lugar a una movilización de la inteligencia colectiva a través de la apropiación de los involucrados.

Sub categorías: Ordenamiento y sostenimiento de la ciudad

En el contexto de crecimiento urbano como el actual, nos puede llevar hacia un colapso físico ambiental que repercutirá negativamente en el sostenimiento de las ciudades actuales, por ello es necesario un nuevo paradigma de ciudad y tenga como propósito destacar en el ámbito de la sostenibilidad. (Carrasco et.al 2016)

#### Categoría 3: Mercado informal de suelos

Ésta se evidencia a través de dos procesos: la ocupación irregular del suelo urbanizado, y la autoproducción de su vivienda propia, en las clases populares. La que se desenvuelve en el espacio barrial con algunas características diferentes a las reglas de las viviendas formales, manifestó en su libro (Coulomb ,1992).

En lo que respecta al mercado de terrenos, esta noción se refiere a la actividad comercial que se desarrolla al margen del marco institucional establecido por el derecho urbano y otras normativas que regulan tanto las interacciones comerciales como sociales, además de la titularidad de la propiedad del terreno. En términos más simples, el mercado informal de terrenos se origina cuando ocurre el intercambio comercial de terrenos o propiedades inmobiliarias al margen de la intervención del Estado y sus regulaciones, lo que resulta en una serie de irregularidades en aspectos urbanísticos, de construcción y de derechos de propiedad (Cabrera et al. 2022).

Sub categorías: Vendedor informal y comprador informal.

Vendedor informal y comprador informal

El vendedor informal es considerado alguien que se encuentra al margen de la ley, que aprovecha las expectativas de un comprador ansioso, carente de recursos para ofertarle un terreno exacto a su medida, ensayando una disertación de la pronta red de alcantarillado y servicio básicos para el desarrollo de la zona y aumento del valor de la propiedad (Smolka, 2003).

Se entiende por comprador informal aquel que adquiere un terreno al margen de los elementos establecidos por la ley, en el caso de estos en su mayoría lo hacen porque considera que es importante contar con una porción de tierra propia, aunque no cuente con servicios, ni documentos legales, pues están convencido que con el tiempo el Estado lo formalizará (Smolka,2003).

Se presenta la matriz de categorización en anexos.

### **3.3 Escenario de estudio**

El escenario de estudio fue el Asentamiento Humano “José Carlos Mariátegui”, en el Distrito de San Juan de Lurigancho, las partes altas de laderas, sus ampliaciones recientes.

Asentamiento con más de 30 años de fundación y cuyas ampliaciones en la actualidad están llegando a la cima de las laderas circundantes, inclusive ya se

conectan con Comas y Carabaylo, producto del crecimiento informal y tráfico de terrenos.

Agrupaciones familiares ubicadas en las laderas que bordean este asentamiento, cuya fundación no pasa de los 15 años, no tienen título de propiedad y la mayoría de viviendas carece de servicios básicos definitivos. Población de familias relativamente jóvenes entre los 20 y 40 años con trabajos generalmente eventuales y de ingresos variables alrededor del ingreso mínimo.

### **3.4 Participantes**

La unidad de análisis de la presente propuesta de investigación, fue la persona, en su condición de dirigentes, ex dirigentes o líderes de su comunidad, en tanto el enfoque cualitativo que se propuso asumir, parte el estudio de la propia experiencia de las personas en relación a un fenómeno determinado.

Los participantes fueron hombres y mujeres, dirigentes, ex dirigentes y líderes de agrupaciones familiares ubicados en las laderas del Asentamiento Humano “José Carlos Mariátegui”.

La residencia prolongada en el lugar y la participación en roles dirigenciales, ya sea en el pasado o en el presente, de algunos fundadores de agrupaciones familiares, los convierte en valiosos interlocutores con abundante información, conocimientos y experiencia para abordar el tema del significado de la vivienda y el mercado de suelos. Además, su experiencia los ha llevado a desarrollar estrategias que han sido fundamentales para alcanzar sus objetivos en relación a la vivienda y la adquisición de terrenos.

### **3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

La técnica a utilizar será el de la entrevista cualitativa cuyo objetivo último es conocer la perspectiva del sujeto estudiado en relación a la vivienda, la cual debe ser validado por los expertos.

Los datos relevantes en este son aquellos relacionados con la experiencia humana, tales como conceptos, percepciones, imágenes mentales, creencias, estudio emociones, interacciones, pensamientos, experiencias y vivencias, que son expresadas en el lenguaje de los participantes, tanto de manera individual como grupal o colectiva. La recolección de estos datos se realiza con el propósito de analizarlos y comprenderlos, permitiendo responder a las preguntas de investigación y generar nuevo conocimiento (Hernández, 2014, p. 396).

La herramienta aplicada fue la entrevista semiestructurada, con una guía de preguntas orientadas a dar cuenta de las preguntas específicas planteadas en la investigación.

En la entrevista del método cualitativo, es importante tomar en cuenta, el ambiente, la expresiones y actitudes de nuestro interlocutor, con quien se va a producir la información.

Sus emociones y expresiones que pueda aflorar en el curso de las preguntas y respuestas, de las reflexiones que dé lugar los hechos y situaciones vividas, no son para nada descartables. Todo ello permitirá ir construyendo las ideas, conocimientos, respuestas y con todo ese bagaje de información verbal, gestual poder comprender el sentido de las cosas que nos va narrando y respondiendo.

### **3.6 Procedimiento**

En cuanto a la selección de la muestra, a razón que el diseño fue flexible, se pudo modificar en todo el proceso, de manera correspondiente, con la muestra sucede lo mismo.

Las decisiones se tomaron en el campo, en función a la mejor forma de obtener los datos. Se tomó una muestra pequeña no aleatoria. No se optó por la muestra probabilística ya que se buscó personas informadas, reflexivas, dispuestas a compartir lo que sabían sobre la materia de estudio.

Se trabajó con diseños de muestreo no probabilísticos: muestreo por conveniencia, cuando se escoge o convoca a voluntarios; muestreo de avalancha,

muestreo nominado bola de nieve o muestreo en cadena, cuando se pide que recomienden a otras personas para entrevistar; y, muestreo teórico, que es deliberado, intencionado, después de haber realizado los dos anteriores muestreos y obtenida información. (Salamanca y Martín-Crespo, 2007, p. 2).

Dado que es un diseño fenomenológico, se tuvo una muestra mínima de 14 participantes sin que sea representativa de la población, como lo es en la investigación cuantitativa.

Un número que se pudo manejar operativamente, dada su experiencia de los integrantes de la muestra tienen entendimiento del fenómeno (Hernández, 2014, p. 417).

Para efectuar las entrevistas, previamente se seleccionó a las personas que tenían un punto de vista sobre la vivienda y la planificación urbana, por sus propias vivencias y en tanto ser dirigentes o socio de las agrupaciones familiares ya que de manera directa han atravesado esa situación de buscar un terreno y adquirir un lote para edificar su vivienda familiar, han tenido que ver la forma de comprar o adquirir el lote con los recursos y la capacidad adquisitiva con la que cuenta y bajo las condiciones que encontraron esa oferta de lotes.

Luego se coordinó con las personas el día, hora y lugar donde se desarrolló la entrevista, previa aceptación de ello con la firma del consentimiento.

El conocer la zona, permitió la observación en diversos momentos de los problemas y de la forma como acceden al lote los pobladores de la zona de José Carlos Mariátegui.

Al concluir las entrevistas se procedió al análisis de la información, a cotejar con los enfoques sobre el tema, la triangulación de la información, las entrevistas y la observación, terminándose con conclusiones y recomendaciones.

### **3.7 Rigor científico**

La investigación cualitativa se diferencia de la investigación cuantitativa en que prioriza la obtención de datos valiosos más que la exactitud de la medida. En

este enfoque, la confiabilidad se refiere a la precisión, estabilidad, exactitud y consistencia de los resultados obtenidos. Para asegurar un alto grado de confiabilidad en la investigación, se deben utilizar diversas estrategias, como la crítica constructiva de colegas académicos, la grabación y transcripción precisa del material recolectado, el uso de una guía estructurada para obtener información y la triangulación. Estas medidas garantizan la rigurosidad científica del estudio (Izcara, 2014).

### **3.8 Método de análisis de datos**

La recolección y el análisis se dieron de manera paralela, se obtuvo datos no estructurados para que el investigador haga la estructuración, interpretándolos, partiendo de que cada uno tiene su propia perspectiva.

Así, esta investigación utilizó el método de análisis interpretativo y el argumentativo, interpretando el texto y comparándolo con los antecedentes internacionales, nacionales, categorías y subcategorías, para lograr al final el análisis inductivo del tema.

Estos métodos que permiten recoger y producir información desde diferentes fuentes y a este hecho de utilizar diferentes fuentes y métodos de recolección de datos, se le denomina triangulación de datos. (Hernández, 2014)

### **3.9 Aspectos éticos**

Esta investigación se desarrolló siguiendo los lineamientos éticos de la Universidad Cesar Vallejo, respetando las autorías diversas de las referencias y en la toma de información, protegiendo los derechos de las personas involucradas.

En todo el proceso de investigación se procedió con ética profesional de investigador y el compromiso social, lo cual permitió un adecuado trabajo de campo, el análisis de la información con los resultados obtenidos.

Esta investigación se desarrolló siguiendo los lineamientos éticos, respetando las autorías diversas de las referencias y se protegió los derechos de las personas involucradas durante la toma de información.

Los principios que se siguen y respetan se basan en la autonomía, que implican la capacidad de tomar decisiones propias sin interferencia externa. Desde esta perspectiva, se valora la autonomía moral, política y personal como el pilar fundamental de la ética en la investigación. Se guían en todo momento por el respeto a la privacidad, el consentimiento informado y la protección de la confidencialidad (Infante, 2021. p. 3).

En la investigación cualitativa se tiene en cuenta durante todo el proceso los riesgos y daños que podrían conllevar el aplicar técnicas de investigación sobre una persona.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

##### **Vivienda, lugar central de la vida de las personas y espacio cargado de simbolismo**

La vivienda, que es el centro de la vida de las personas y un lugar lleno de significado, ha sido un aspecto crucial para los residentes de José Carlos Mariátegui. Antes de establecerse en estas zonas elevadas del Distrito de San Juan de Lurigancho, muchos vivían como inquilinos o alojados en hogares de familiares o amigos. Sin embargo, diversas circunstancias en sus vidas los llevaron a considerar la idea de tener su propia vivienda, un hogar que les perteneciera.

Lo anterior se contrasta con los resultados obtenidos por Herrán (2019) al afirmar que las familias presentan un apego a sus viviendas otorgándoles significados propios a sus espacios.

Una de las razones fundamentales que motivó a muchos a buscar su vivienda propia fue el hecho de formar una pareja y tener un hijo. Esta nueva situación también inspiró a otros a pensar en su futuro y en la calidad de vida que deseaban para su nuevo hogar. En otras palabras, aspiraban a mejorar la calidad de vida de sus familias al establecerse en una casa propia y proyectarse hacia un futuro mejor.

Durante todo este proceso de búsqueda de un lote propio, se presentaron ciertas circunstancias peculiares y razones específicas que motivaron a las personas a tomar esta decisión. La llegada de un hijo fue una nueva responsabilidad que los llevaron a optar por vivir en esta zona, a pesar de estar alejada y carecer de servicios, ya que no tienen otra opción viable.

En las entrevistas con las familias, se pudo identificar que la razón central detrás de su elección de habitar en estas áreas fue de naturaleza económica. El costo del alquiler y la experiencia de convertirse en padres generaron problemas económicos, entre otros factores. Además, algunos pobladores entrevistados mencionaron aspiraciones de poseer un terreno propio, tener más espacio para sus hijos y mejorar las relaciones familiares como aspectos que también influyeron en su decisión.

En ocasiones, vivir en una casa que pertenece a familiares, aunque sea un lugar conocido, puede generar incomodidad debido a ciertas diferencias con los parientes y la falta de espacio suficiente para los hijos pequeños. Estos factores influyen significativamente en la decisión de buscar terrenos propios. Además, la presencia de algún familiar que ya vive en la zona suele informar a otros sobre la disponibilidad de lotes en venta, y también proporciona un eventual apoyo entre familiares una vez que se mudan a esa área. Otra razón que motiva a mudarse a estas zonas es la pérdida de familiares cercanos, lo que puede llevar a buscar un cambio de entorno y una nueva vivienda.

Las experiencias compartidas por las familias demuestran que la vivienda ocupa un lugar central en la vida de sus miembros, ya que desde allí despliegan su trabajo productivo, educan a sus hijos y desarrollan su vida familiar en el barrio. Por esta razón, los entrevistados expresan sentirse muy satisfechos, contentos y tranquilos.

Es relevante destacar la sensación de alegría que surge al ser dueño de una vivienda propia, ya que esto implica la liberación de pagos mensuales de alquiler y el alivio de no preocuparse por retrasos en los pagos que pueden generar tensiones con los propietarios. Sin embargo, también presentó su preocupación por la inseguridad debido a la delincuencia que afecta a todas las áreas y las dificultades que enfrentan al tratar de acceder a servicios esenciales como agua, desagüe y electricidad cuando no están establecidos de manera permanente.

Valoran la independencia de tener una cocina separada de las habitaciones y algunos mencionan con satisfacción tener una pequeña sala donde pueden compartir momentos en familia durante las comidas.

Por otro lado, expresan sus deseos y necesidades, como la construcción de muros de contención, la obtención de servicios definitivos y la posibilidad de ampliar el tamaño de sus terrenos. También anhelan contar con parques cercanos y una mayor seguridad en el entorno externo de sus hogares.

El simbolismo se manifiesta en la vida diaria de la casa y posee una historia, reflejada en los cambios experimentados por los miembros de la familia en comparación con la situación anterior en la que no tienen una vivienda propia.

En el presente, disfruten de un entorno renovado y la libertad para moverse con comodidad. Ahora pueden reunirse y disponer de más espacio. La sensación de seguridad y protección es notable al tener su propio hogar: "tienes tu casa". Han pasado de vivir en un ambiente desordenado, ocupando solo una habitación, a tener una estructura y organización más definida en su nuevo hogar. No hay comparación entre tener algo propio, como su vivienda, y la situación anterior.

Además, cabe resaltar el estudio de Ñiquén (2017) en relación a este ítem, quien indica que, mediante el análisis de estudios de casos de familias fundadoras en la periferia de Lima, una investigación reveló cómo ha evolucionado la lógica de estas familias en relación con la vivienda. Los resultados muestran que la necesidad de vivienda, que en su momento impulsó a los miembros fundadores a adquirir lotes o casas, ya no es el motivo principal. En la actualidad, la posesión de estas propiedades funciona más bien como un respaldo económico para estas familias. Este es otro factor que se adiciona al hecho de la posesión como bien propio.

### **Autonomía sobre su casa y sus cosas, importante para el desarrollo personal y familiar.**

Vives y experimentas la emoción de habitar en tu casa renovada. Ahora, la tranquilidad reemplaza la preocupación por los alquileres y las dificultades económicas asociadas a trabajos temporales. En algunos casos, cada miembro de la familia disfruta de su privacidad y comodidad al contar con varios espacios como dormitorios, cocina y sala.

Al recordar sus años jóvenes o antes de llegar a San Juan de Lurigancho, algunos se dedicaban a la agricultura, disfrutando de una vida tranquila rodeada de vegetación. que siempre vivían en Lima comentan que en la ciudad se encontraron bodegas, mercados y autoservicios más cercanos, lo que evitaba la necesidad de tomar esos automóviles. Al respecto Kellett y Napier (1995) señalan como la tradición y las costumbres que se crean dentro de un grupo terminan unificándose dando origen a comunidades que comparten las mismas expectativas.

Otros han pasado por situaciones difíciles, como vivir solos debido a ser huérfanos de padre y madre. Estas circunstancias los llevaron a cambiar,

volviéndose personas firmes y protectoras de sus hijos. Sin embargo, han logrado cumplir metas importantes, como terminar la secundaria e independizarse.

Los recuerdos de los lugares de origen son mixtos, con algunos positivos y otros menos agradables, los cuales han influido en lo que son y en lo que han logrado en la vida, incluyendo la obtención de una casa propia.

La casa no está desconectada del barrio, sino que forma una parte esencial del mismo, contribuyendo a la esencia del vecindario. Por esta razón, al referirse a la zona de José Carlos Mariátegui, notan mejoras y consideran que es un lugar bonito y acogedor debido a los cambios que está experimentando. Algunos tienen una visión optimista y ven oportunidades para avanzar en la vida.

A pesar de todo, no niegan la falta de seguridad en la zona, notando que solo hay cerros con casas y extrañando la presencia del verdor de sus lugares de origen, sus terruños. Al respecto, Vega et al. (2019) uno de los antecedentes del presente estudio coincide al afirmar que la idea de vecindario fomenta en la comunidad las expectativas de mejorar sus espacios, por ello está es la razón de las organizaciones comunales para sacar adelante a sus comunidades, trabajando en conjunto para un bien en común.

### **Planificación como ordenamiento y como sostenimiento de la ciudad**

Después de reflexionar sobre sus condiciones de vivienda, llegamos a la conclusión de que falta planificación y organización en este aspecto. Sin embargo, como lo indica Dreifus-Serrano, et al. (2018), el término de vivienda autoconstruida engloba tanto iniciativas individuales como colectivas. Ha sido reconocido como el mejoramiento gradual de una residencia o comunidad ya existente, así como la edificación completa de una nueva. Ha sido empleado para describir un proceso de construcción que surge de manera espontánea en diversos lugares del globo, y también ha sido utilizado en un sentido regulativo para establecer directrices de políticas en el ámbito de la vivienda y la formulación de políticas.

Así también el A.H. José Carlos Mariátegui, reconocen que hay mucho por hacer y luchar para obtener una vivienda digna. Al respecto, Keskin y Erbay (2016),

señalan sobre la importancia de la sostenibilidad para la construcción de casas, las cuales deben ser planificadas y diseñadas en función al contexto y medio en el cual se ubican, teniendo en cuenta el estudio del suelo para el empleo del material idóneo, que garantice así no solo una vivienda digna, sino también sostenible y adaptada a las características medioambientales y de suelo en el cual se ubiquen los terrenos.

Así también, la planificación abrupta y objetivos de desarrollo con enfoques limitados han llevado a una zonificación inadecuada, lo que resulta en una desigualdad en la tasa de ocupación. Esto significa que el espacio utilizado por una sola persona es menor en comparación con las unidades estandarizadas, lo que a su vez afecta negativamente la privacidad de los habitantes (Kondapi et al., 2019).

Existe una desconexión entre las autoridades y la sociedad. Sienten que el gobierno no se preocupa lo suficiente por los más vulnerables, a pesar de saber que construir viviendas en los cerros es más costoso que en áreas más bajas. Son conscientes de que no se trata simplemente de vivir por vivir, soportando carencias. Para que las autoridades tengan un mejor conocimiento de la situación de los pobladores es preciso que se realice un historial de este para que en base a ello sepa cómo actuar y ejecute las acciones pertinentes para la satisfacción de la comunidad, solo conociendo su historia, tendrá esa identificación con los pobladores del asentamiento humanos, así lo concluyó Frank (2019).

Tienen poco conocimiento acerca de los programas de vivienda del estado. Aquellos que han oído algo o han buscado información señalan que existen muchos requisitos que se piden, como el título de propiedad y un sueldo fijo, entre otros. Se quejan de que, debido a la falta de título de propiedad, no tienen oportunidad de acceder a estos programas estatales para construir una vivienda.

Esta situación también revela que viven al margen de las leyes y el ordenamiento urbano de la ciudad debido a la informalidad extendida. Los requisitos para acceder a programas de vivienda les parecen excesivos e inalcanzables debido a esta situación. Frente a esto Cabello y Trujillo (2021) indican que es importante la planificación para evitar el desorden y las construcciones

deficientes, además propone la creación de un Proyecto de vivienda social que permita mejorar la calidad de vida de los pobladores.

Ante la falta de planificación, se siente impotencia frente al crecimiento desorganizado, la presencia de traficantes y la indiferencia de las autoridades. Incluso algunos vecinos de las partes bajas toman terrenos en los cerros y los venden, lo que empeora aún más la situación. Todo esto refleja una sociedad con problemas estructurales. En relación a lo anterior es el Estado, en sus distintos niveles de gobierno, quien actúa como el principal impulsor de las acciones dentro del mercado inmobiliario. A estas dos lógicas de coordinación se agrega una tercera, conocida como "la lógica de la necesidad". Esta última engloba una serie de acciones tanto individuales como colectivas que promueven la producción de la ciudad popular, siguiendo su ciclo habitual de, autoconstrucción, auto urbanización y, finalmente, consolidación de los asentamientos informales (Lara, 2020).

De lo anterior, se encontró coincidencia con la conclusión de la investigación de Osorio (2015) al referirse al aprovechamiento del desarrollo en las zonas urbanas, con la finalidad de lograr espacios comunales compartidos que amilanen sus necesidades y permitan el mejoramiento de sus espacios, valorizando también la propiedad.

Los traficantes se aprovechan de la necesidad de quienes buscan vivienda, actuando sin escrúpulos y abusando de los más vulnerables. ya, las autoridades parecen inactivas frente a esta problemática, lo que perpetúa la corrupción y la injusticia. Hay una gran sensación de falta de liderazgo gubernamental y una aparente falta de reacción de la población ante tantos abusos.

Algunos señalan que la falta de ordenamiento en las viviendas y en la ciudad puede ser atribuida al nivel de conciencia y compromiso de la gente. Mientras que en la zona de José Carlos Mariátegui se lleva a cabo una planificación y ordenamiento más efectivos, en otros lugares esto no ocurre de la misma manera. Esto refleja una falla en la base de la sociedad, donde los dirigentes no cumplen con su deber y buscan obtener beneficios personales en lugar de trabajar para el bienestar colectivo.

La falta de planificación se explica por la débil organización, la carencia de un gobierno efectivo (alcaldes que no trabajan rigurosamente) y el conformismo de la población (la gente no favorece los ordenamientos). Además, técnicamente y económicamente, estar en laderas dificulta o incluso imposibilita la creación de áreas públicas.

Estos factores negativos generan un importante atraso que impide la organización planificada de la vivienda y la ciudad. Por lo tanto, se enfatiza la necesidad de un cambio mental para abordar esta problemática. Como lo indica Villalba (2020), es necesario un reordenamiento de las ciudades, para ello es importante contar con políticas que permitan una mejor ejecución en la distribución de las viviendas, así también, en alguna medida erradicar el comercio ilegal de la venta de terrenos y las invasiones.

La planificación también requiere inversión y mantenimiento de la infraestructura. En el caso de José Carlos Mariátegui, se menciona la próxima construcción del Colegio emblemático “Juan Velasco Alvarado”, así como recientes mejoras en la pista y veredas de la avenida principal realizadas por el gobierno central. También se han llevado a cabo algunas obras compartidas, como la construcción de lozas deportivas. Al respecto, Alabi y Fapohunda (2021) en su investigación sobre los desafíos para la construcción de viviendas asequibles en asentamientos humanos, propusieron un diseño arquitectónico que contemple costos mínimos, priorizando en el sostenimiento y la calidad, para evitar edificaciones que a larga necesiten ser modificadas y/o reparadas por la falta de estudio técnico en su edificación.

En el pasado, un ex alcalde apoyó la construcción de escaleras como parte de su campaña. Sin embargo, algunos vecinos no ven cambios recientes o nuevas construcciones en la zona, lo que resalta la necesidad de una planificación más efectiva y continua.

Se observa que la planificación es esencial para mantener la ciudad. La población comprende y práctica, en cierta medida, el planteamiento de objetivos, la organización y la ejecución de acciones a nivel familiar o comunitario. Para llevar a cabo obras, los habitantes se sacrifican colaborando económicamente y con mano

de obra mediante faenas, previamente acordadas en asamblea general. Cuando reciba apoyo externo, ya sea de origen privado o público, se sentirá más motivado para emprender mejoras en el barrio.

Las manzanas (grupos de vecinos organizados) realizan actividades para obtener el presupuesto necesario, aunque no siempre hay unanimidad: algunos miembros pueden oponerse y la directiva debe actuar con firmeza para mostrar la necesidad. También son conscientes de que, en ausencia de asesoramiento técnico, a veces llevan a cabo obras peligrosas.

Frente a la sustentabilidad de que la ciudad puede subsistir sin planificación urbana, la mayoría de las personas consideran que es importante planificar. Ven el pensamiento de resolver las necesidades de vivienda, servicios y transporte de manera individual como egoísta, y creen que es mejor trabajar juntos para planificar y resolver los problemas. Algunos matizan que, si cada uno debe arreglar sus necesidades por sí mismo, es porque el gobierno no se preocupa lo suficiente.

Además, reconocer la necesidad de contar con orientación técnica para lograr servicios, planos, viviendas y espacios públicos, incluyendo escaleras. En conclusión, la mayoría está de acuerdo en que es mejor planificar y trabajar en equipo, ya que solos no pueden lograr mucho.

### **El mercado de suelos y vendedor informal**

Un pequeño grupo de personas fueron los primeros pobladores en sus agrupaciones familiares, encontraron terrenos vacíos y los tomaron para trabajarlos y construir sus casas.

Hay diversas situaciones en cuanto a si conocían o no al "dueño" del lote que adquirieron. Algunos compraron a la organización vecinal, lo que les resultó confiable y encontraron precios accesibles. Otros compraron a amigos o familiares de confianza.

Solo en un caso, un comprador enfrentó dificultades con el dueño, ya que el lote estaba abandonado y había varios intereses en esa propiedad.

El factor determinante para comprar el terreno en todos los casos fue el precio económico, y esta variable influyó en su elección de adquirirlo a través de la información proporcionada o de la directiva de la comunidad. Los resultados de la investigación de Rojas (2020) y Santa María-Razzeto y Tijero-Pajuelo (2016) quienes coinciden al indicar que el factor económico es preponderante a la hora de adquirir un espacio para habitar, de acuerdo a su investigación las personas que viven en estas zonas tienen en su mayoría necesidad de tener una vivienda, pero a la vez no cuentan con los recursos económicos requeridos para obtener un terreno en zonas menos vulnerables por los altos costos que poseen, de tal manera muchos se encuentra en situación de hacinamiento y vulnerabilidad.

En cuanto a las estafas por parte de vendedores o traficantes, algunos han conocido casos en los que el comprador salió perdido y se vieron engañados. Jicamarca es conocido como un lugar con riesgo de estafas y vendedores ilegales. Al respecto, Camargo y Hurtado (2013), hacen referencia al fenómeno de la informalidad incidiendo en el valor económico de costo y el trámite sencillo que este implica, por otro lado, el desconocimiento de legalidad de los involucrados, todos estos factores agudizan una problemática de informalidad en las zonas urbanas.

Así se explica que, para evitar con la informalidad durante los años 90, el Estado se dedicó a establecer una nueva forma de titulación mediante COFOPRI, con el enfoque de enfatizar el fortalecimiento y la utilización de los derechos de propiedad por parte de los beneficiarios como parte de su política pública (Calderón, 2011, p. 2).

Un vecino sugiere un procedimiento adecuado para evitar tropiezos o estafas: presentar formalmente la solicitud a la directiva y verificar la situación del terreno para asegurarse de que está limpio y libre de problemas antes de comprar.

Mirando desde otro punto de vista, no todos los casos se consideran estafas, ya que también se dan situaciones en el mercado formal de tierras donde, si los compradores no cumplen con los pagos y las fechas establecidas, pueden perder el terreno adquirido.

Finalmente, tanto el mercado formal como el informal del suelo y la vivienda se entrelazan para conformar una metrópoli compleja, donde cada uno responde a sus propias lógicas económicas y de reproducción social (Mehta, 2014).

### **Mercado de suelos y comprador informal**

El comprador informal existe debido a la falta de recursos económicos. Todos coinciden en que la ausencia de empleos estables e ingresos regulares los lleva a recurrir a ese mercado de lotes. Comprar un crédito y pagar durante largos períodos no es una opción viable para ellos, ya que priorizan educar y alimentar a sus hijos antes que endeudarse por una casa. Esto los deja sin la posibilidad de adquirir una vivienda de manera directa.

Al respecto el estudio de Malpica (2022) que se realizó en Chimbote, ante una situación similar al de José Carlos Mariátegui de San Juan de Lurigancho, el cual también tuvo un crecimiento vertiginoso, a raíz de la compra informal de terrenos ilegales, lo que trajo consigo un desorden en la ciudad, debido a la mala planificación, las construcciones sin revisión técnica, entre otras, adicionalmente este problema se agudizó con la inseguridad ciudadana, frente a esta situación se plantea propuesta de políticas de gestión municipal y un empadronamiento para ir menguando esa condición. De igual forma lo dio a conocer Torres (2021)

Aunque reflexionan sobre la situación, no consideraron en ningún momento que estaban comprando a vendedores informales. La falta de recibos por la compra del lote o los pagos se justifica diciendo que "así es como lo manejan", lo que sugiere que es una práctica común. Algunos incluso son más enfáticos y creen que no se garantizan recibos porque los vendedores son traficantes.

Sin embargo, también admitieron que esta falta de documentación podría dejarlos en una situación vulnerable de surgir algún problema con la compra fuera de la formalidad institucional. Aprenden por experiencia que, como compradores, es importante investigar y asegurarse de tener pruebas y documentos que respalden sus transacciones.

El comprador informal se caracteriza por no preocuparse por la irregularidad de la situación, ya que su necesidad de tener una vivienda es más apremiante.

Por otro lado, un invasor que obtuvo su título de propiedad después de una década reflexiona que ahora se siente más seguro y sin problemas legales gracias a este documento. En ese sentido, Espinoza y Fort (2020) indican que el apoyo indirecto que el Estado brinda a las urbanizaciones informales mediante subsidios aumenta el valor del suelo urbano y, como resultado, favorece la rentabilidad de los promotores inmobiliarios informales, al tiempo que afecta la viabilidad de las habilitaciones urbanas formales. La carencia de servicios e infraestructura adecuada en las urbanizaciones informales, donde los hogares esperan en promedio 14 años para tener acceso a agua y saneamiento adecuado, resulta en costos acumulados equivalentes a la inversión total realizada en la compra del terreno.

Se reflexiona sobre las posibles implicancias para sus hijos, ya que se entiende que los niños aprenden de sus mayores y seguir podrían el mismo camino de ser compradores informales de vendedores informales en el futuro. Sin embargo, la mayoría de los entrevistados no cree que sus hijos repitan este patrón al adquirir un lote y vivienda. Al respecto, también subsiste la idea de la posible marginación por su condición de informal, en relación a ello Lombard (2015) señala que, con frecuencia, los asentamientos informales son considerados como complicados debido a la conexión que se establece entre ellos y la pobreza, la falta de regularidad y la exclusión social. En contraparte, Wesam y Walaa (2022) señalan que, en estas áreas urbanas, los espacios son entornos sociales que albergan una diversidad de culturas y valores, y presentan numerosas oportunidades para su desarrollo y mejora.

Expresan su confianza en que sus hijos tomarán decisiones diferentes debido a la mayor disponibilidad de información en la actualidad. Algunos enfatizan que la informalidad e ilegalidad en estas transacciones son peligrosas, y prefieren enseñar a sus hijos a comprar de manera legal y adecuada. Asimismo, están dispuestos a brindarles orientación para que tomen decisiones informadas.

Afirman que sus hijos tienen una visión de futuro y que desean que adquieran sus propiedades de forma legítima. No obstante, algunos padres mostraron tener dudas razonables sobre el comportamiento futuro de sus hijos, ya que este puede depender de diversos factores.

## **V. CONCLUSIONES**

### **Primera**

Acorde al objetivo general trazado de comprender el significado de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construirla en las partes altas del A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023.

Se devela que la relación vivienda y planificación urbana en el contexto del mercado informal de tierras se centra en la vida familiar, que conlleva a buscar el espacio en donde inicia este proceso, sin considerar en muchos casos la forma en que lo consigan; la falta de recursos económicos es un factor preponderante para adquirir el terreno anhelado, lo que consecuentemente termina en construcciones informales, sin estudio técnico, ni planificación urbana.

### **Segunda**

En concordancia al objetivo específico primero de comprender las experiencias de los pobladores referidas a las estrategias para acceder a la vivienda en el contexto del mercado informal de tierras en el A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023,

Se revela que las viviendas en los AA.HH. se construyen sobre terrenos informales, comprados en algunos casos por traficantes de tierras, el Estado a pesar de que ha implementado políticas de formalización de títulos de propiedad no ha logrado dar una solución a esta situación; esta condición conlleva a la construcción de viviendas sin supervisión técnica a razón de la necesidad de tener un techo que los cobije y al no poder contar con un préstamo hipotecario, estas edificaciones resultan ser en muchos casos “trampas mortales” para las familias que las habitan.

### **Tercera**

Por otra parte, en cuanto al objetivo específico segundo de conocer como asumen la planificación urbana en el contexto del mercado informal de tierras en el A.H. José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023

Se descubre que la planificación urbana es casi nula, pues los terrenos lotizados en la mayoría de los casos no son formales, han sido adquiridos por traficantes de terrenos, otros son productos de una invasión; a consecuencia de ello las Municipalidades no han podido realizar la planificación urbana.

#### **Cuarta**

En cuanto al objetivo específico tercero de conocer las relaciones de negociación que se producen alrededor de un área asignada en las partes altas para lotizarla como vivienda en el mercado de suelos en el A.H. José Carlos Mariátegui en San Juan de Lurigancho

Se revela que la informalidad en la adquisición de terrenos persiste, pues mientras haya personas que estén dispuestas a adquirir un terreno a bajo costo, siempre existirán individuos inescrupulosos que los oferten, la necesidad de tener el anhelado “techo propio” e iniciar una vida familiar en un espacio que sientan pertenencia, determinan esta situación.

## **VI. RECOMENDACIONES**

### **Primera**

La vivienda es un bien invaluable para la vida familiar, pero debe prevalecer la vida y la seguridad, se recomienda presencia del Estado para contribuir en las recomendaciones sobre la construcción de las viviendas en zonas vulnerables, como el del A.H. José Carlos Mariátegui., además de concientizar a los pobladores sobre la necesidad de contar con un reporte técnico.

### **Segunda**

Se recomienda implementar políticas de Estado que conlleven a la formalización de los terrenos que así lo ameriten, COFOPRI es una institución que puede apoyar en esta tarea con campañas de formalización, brindando la información requerida para iniciar los trámites de regularización.

### **Tercera**

Se recomienda un mapeo de la Municipalidad para lograr una planificación adecuada de estos Asentamientos Humanos, que permitan una inclusión de estos, acercándolos a la ciudad y no marginarlos por su condición.

### **Cuarta**

Se recomienda la administración de catastro comunal por parte de las entidades del Estado, así como sanciones ejemplares para los traficantes de terreno con la tipificación del delito.

## REFERENCIAS

- Alabi, B., & Fapohunda, J. (2021). Effects of increase in the cost of building materials on the delivery of affordable housing in South Africa. *Sustainability (Switzerland)*, 13(4), 1-12. <https://doi.org/10.3390/su13041772>
- Alarcón, D. (2023). *Implementación del manual build change para el diseño de reforzamiento sismorresistente en una vivienda localizada en Medellín*. Editorial Universidad Cooperativa de Colombia.  
<https://repository.ucc.edu.co/handle/20.500.12494/51373>
- Arias, J. y Covinos, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. (1ª Ed). Editorial Enfoques Consulting EIRL.  
<https://repositorio.concytec.gob.pe/handle/20.500.12390/2260>
- Arnillas, L. (1991). *Jean-Claude Driant*. The neighborhoods of Lima: history and interpretation, Ediciones IFEA-DESCO, Lima, 1991. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 20(2), 628-630.  
[https://www.persee.fr/doc/bifea\\_0303-7495\\_1991\\_num\\_20\\_2\\_1052\\_t1\\_0628\\_0000\\_2](https://www.persee.fr/doc/bifea_0303-7495_1991_num_20_2_1052_t1_0628_0000_2)
- Cabello, W. & Trujillo, R. (2021). *Importancia de la planificación urbana en las construcciones informales de viviendas en San Juan de Lurigancho* [Tesis de Licenciatura, Universidad César Vallejo].  
[file:///C:/Users/51957/Downloads/Cabello\\_CWBL-Trujillo\\_PRA-SD.pdf](file:///C:/Users/51957/Downloads/Cabello_CWBL-Trujillo_PRA-SD.pdf)
- Cabrera, J., Quintanilla, C. y Cabrera, L. (2022). El mercado informal de suelo en Bolivia: Prácticas y estrategias alrededor de la gestión de la tierra en áreas periféricas de Cochabamba. *Lincoln institute of land policy*.  
<https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/el-mercado-informal-suelo-en-bolivia>
- Calderón, J. (2011). Título de propiedad e mercado de terras. *EURE (Santiago)*, 37(111), 47-77.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612011000200003](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612011000200003)
- Calderón, J. y Vega, P. (2016). *La cuestión urbana en Perú: balances y perspectivas para el siglo XXI. La cuestión urbana en la región andina. Miradas*

- sobre la investigación y la formación. (1ª Ed). Editorial Pontificia Universidad Católica de Ecuador.  
[https://aciur.net/images/noticias/La\\_cuestion\\_urbana\\_en\\_la\\_region\\_andina.pdf#page=180](https://aciur.net/images/noticias/La_cuestion_urbana_en_la_region_andina.pdf#page=180)
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3(3), 45–64.  
<https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Camargo, A. y Hurtado A. (2013). Informal urbanization in Bogotá: agents and production philosophies or urban space. *Revista INVI*, 28(78), 77-107.  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582013000200003>
- Castillo-García, R. (2020). Towards the sustainable urban development of the Lima Callao Megalopolis, Perú, to 2050. *PAIDEIA XXI*, 10(1), 149-172.  
<http://revistas.urp.edu.pe/index.php/Paideia/article/view/2980/3153>
- Coulomb ,(1992). Pobreza urbana, autogestión y política. México: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.  
[https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/46082/CONICET\\_Digital\\_Nro\\_e0a20ee5-b804-4a36-9385-59da61351919\\_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/46082/CONICET_Digital_Nro_e0a20ee5-b804-4a36-9385-59da61351919_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y)
- Dreifuss-Serrano C., Schreier-Barreto C. y Jumpa, M (2018). Classification criteria for informal housing: a systematic review PRISMA as a tool for the establishment and analysis of categories. *Textos de investigación*, 10, 98-103.  
file:///C:/Users/51957/Downloads/Dialnet-CriteriosDeClasificacionDeLaViviendaInformal-6760041.pdf
- Espinoza, A y Fort, R. (2020). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú. Editorial Grade. [http://www.adiperu.pe/wp-content/uploads/GRADE\\_ADI.-Expansio%CC%81n-Urbana-en-el-Peru%CC%81-1.pdf](http://www.adiperu.pe/wp-content/uploads/GRADE_ADI.-Expansio%CC%81n-Urbana-en-el-Peru%CC%81-1.pdf)
- Fernández, L. (2019). Los desafíos del México urbano. *Economía UNAM*, 16(46), 183-195. <https://doi.org/10.22201/fe.24488143e.2019.46.444>
- Fouad, Z., & Sati Abbas, S. (2021). The role of urban land management on the informal settlements. *Paper presented at the IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 754(1).  
<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/754/1/012014>

- Frank, L. (2019). Promoción Industrial e Informalidad urbana en Tierra del Fuego: análisis histórico comparativo. *F@ ro: revista teórica del Departamento de Ciencias de la Comunicación*, 2(30), 1  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7871323>
- Friedmann, J. (1986). Planificación en Latinoamérica: de la ilusión tecnocrática a la democracia abierta. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 13(37), 45.  
<https://www.proquest.com/openview/e02e1cc3f3756c977792ff289833ff3e/1?pq-origsite=gscholar&cbl=1816810>
- García, R., Miyashiro, J., Rubio, D., Santa Cruz, P. y Marces , R. (2015). *Desarrollo o crecimiento Urbano en lima: El caso de los distritos del Sur*. Editorial Desco.  
<https://urbano.org.pe/peru-hoy2015/>
- Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. (1ª Ed). Editorial Infinito.  
<https://www.com/file/90642539/Ciudades-para-la-gente-Jan-Gehlpdf/>
- Guzmán-Ramírez, A. y Garfias-Molgado, A. (2014). Enfoques de análisis sobre el estudio de la vivienda popular en México. *Legado de arquitectura y diseño*, 9(15), 93-108.  
<https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/view/14347>
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*. (6ª Ed.). Editorial McGraw-Hill/Interamericana.  
[www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf](http://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf)
- Herrán Cuartas, C. *Intervención del urbanismo social de Medellín y la producción del espacio en el habitar: consolidación habitacional en la Quebrada Juan Bobo* [Tesis de doctorado, Universidad de Antioquia].  
<https://hdl.handle.net/10495/13796>
- Hidalgo, M.C. y Hernández, B. (2001). Place attachment: A consensus proposal. *Estudios de psicología*, 34, 251-259.  
<https://doi.org/10.1174/021093913808295190>
- Hidalgo, M.C. y Hernández, B. (2001). Apego de lugar: cuestiones conceptuales y empíricas.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S027249440190221X>

- Izaguirre, I. (2017). La construcción informal en las laderas de los cerros y sus efectos en la seguridad de los pobladores del distrito Independencia, Lima 2016 [Tesis de maestría, Universidad Cesar Vallejo].  
[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/14961/Izaguirre\\_KIR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/14961/Izaguirre_KIR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Izcarra, S. (2014). *Manual de investigación cualitativa*. (1ª Ed.). Editorial Fontamara.  
<file:///C:/Users/51957/Downloads/Manual%20de%20investigaci%C3%B3n%20cualitativa.pdf>
- Kellett, P. y Napier M. (1995), Squatter architecture? a critical examination of vernacular theory and spontaneous settlement with reference to South America and South Africa. *Traditional Dwellings and Settlements Review*, 6(2), 7–24.  
<http://www.jstor.org/stable/41757181>
- Keskin, K., & Erbay, M. (2016). A Study on the Sustainable Architectural Characteristics of Traditional Anatolian Houses and Current Building Design Precepts. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216, 810-817.  
<https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.078>
- Kondapi et al. (2019). A case-study of slums: An informal housing for people below poverty line (BPL) in India. *Journal of Physics: Conference Series*, 1343(1).  
<https://doi.org/10.1088/1742-6596/1343/1/012152>
- Lara, J. (2020). Contradictions and paradoxes of the urban management model in the metropolitan area of Guadalajara, Jalisco, Mexico. *Cadernos Metr pole*, 22(47), 41-60.  
<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4702>
- Lombard, M. (2015). Place-making and construction of informal settlements in Mexico. *Revista INVI*, 30(83), 117-146.  
<https://www.redalyc.org/pdf/258/25836973004.pdf>
- Maldonado, A. (2015). Las barriadas de Lima como estímulo a la reflexión urbana sobre las viviendas. Revisitando a Turner y De Soto. *Revista de estudios sobre viviendas (WASI)*, 2(3), 18-24.  
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:53578ab9-d734-4d1c-b257-cbc81248cc4c/datastream/OBJ/>

- Malpica, J. (2022). El crecimiento urbano informal y su impacto en las estrategias de planificación en Chimbote [Tesis de Licenciatura, Universidad César Vallejo].  
file:///C:/Users/51957/Downloads/Malpica\_MJC-SD.pdf
- Margerum, R. (2002). Evaluating Collaborative Planning: Implications from an Empirical Analysis of Growth Management. *Journal of the American Planning Association*, 68(2), 179-193.  
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360208976264>
- Mehta, V. (2014) Evaluating public space. *Journal of Urban Design*, 19(1), 53-88, DOI: 10.1080/13574809.2013.854698
- Monti, A. (2020). De la planificación como técnica a la cultura de la planificación. John Friedmann en Chile 1959-1966. *Revista Latinoamericana de estudios urbanos regionales*, 46(137), 27-46.  
<https://www.redalyc.org/journal/196/19660638004/html/>
- Ñiquen, J. (2017). From necessity to accumulation: the residential strategies of the founding families in the periphery of Lima. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 46 (3), 453-469.  
<https://journals.openedition.org/bifea/8731>
- ONU. (2016). Informe de los objetivos de desarrollo sostenible.  
[https://unstats.un.org/sdgs/report/2016/the%20sustainable%20development%20goals%20report%202016\\_spanish.pdf](https://unstats.un.org/sdgs/report/2016/the%20sustainable%20development%20goals%20report%202016_spanish.pdf)
- Osorio, H. (2015). La metodología del mejoramiento integral para el tratamiento espacial y urbanístico de las problemáticas territoriales del Salao II en el distrito de Barranquilla. Editorial Universidad del Norte.  
<http://hdl.handle.net/10584/8216>
- Pajuelo, F. (2016). *Mépolis: luces de non-ciudad*. Editorial Lectura filosóficas.  
<http://hdl.handle.net/10486/677497>
- Pérez, G. (2004) *Investigación cualitativa. Retos e interrogantes*. Editorial La Muralla S.A.  
[https://concreactraul.weebly.com/uploads/2/2/9/5/22958232/investigacin\\_cualitativa.pdf](https://concreactraul.weebly.com/uploads/2/2/9/5/22958232/investigacin_cualitativa.pdf)
- Remy, E. (2019). *Lima ciudad sostenible*. (1ª Ed.) Editorial Lluvias.

- Requejo, L. (7 de julio de 2020). Viviendas: ¿por qué más del 90% de la expansión urbana ha sido informal en los últimos veinte años?. *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/economia/peru/viviendas-por-que-mas-del-90-de-la-expansion-urbana-ha-sido-informal-en-los-ultimos-veinte-anos-noticia/>
- Rojas, L., Corté, A. y Catalán Cabello, F. (2019). Desigualdad normativa en áreas verticalizadas en Santiago de Chile. ¿Tránsito hacia la conformación de un espacio público detraído del negocio inmobiliario? *Andamios*, 16(39), 127-149. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1870-00632019000100127&script=sci\\_abstract&tlng=pt](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1870-00632019000100127&script=sci_abstract&tlng=pt)
- Sánchez, I., Fernández, J. y Devoto, A. (2020). Derecho y Planificación Urbana. Problemas actuales de la planificación de Lima Metropolitana. *Lus et veritas*, (61), 246-262. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/23145/22157>
- Salamanca, A. y Martín-Crespo, C. (2007). El muestreo en la investigación cualitativa. *NURE investigación*, 27(7), 1-4. <https://www.nureinvestigacion.es/OJS/index.php/nure/article/view/340/330>
- Santa María-Razzeto, R. & Tijero-Pajuelo, B. (2016). Limitado Acceso a la Vivienda en el Perú: Caso Piura. [Tesis de maestría, Universidad de Piura]. <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/2966>
- SENCICO. (setiembre, 2019). *Enfoque de la vivienda en el Perú, por el Dr. Julio Calderón Cockburn* [Archivo de vídeo]. <https://youtu.be/ICcnT8uYo3U>
- Smolka, M. (2003). Informality, Urban Poverty and Land Market Prices. *Lincoln Institute of land pólíce*. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/informality-urban-poverty-land-market-prices>
- Torres, R. (2021). Los procesos constructivos de las viviendas y su relación con la vulnerabilidad de la población, en los asentamientos humanos de las laderas del cerro San Bartolomé, Tarma-Junín 2021 [Tesis de Maestría, Universidad Continental]. <https://hdl.handle.net/20.500.12394/10519>
- Turner, J. (2019). Autoconstrucción: por una autonomía del habitar: escritos sobre vivienda, urbanismo, autogestión y holismo. *Revista Planeo*, (40), 13-46.

- <https://revistaplano.cl/2019/06/12/autoconstruccion-por-una-autonomia-del-habitar-escritos-sobre-vivienda-urbanismo-autogestion-y-holismo/>
- Valera, S. (1997). Estudio de la relación entre el espacio simbólico urbano y los procesos de identidad social. *Revista de psicología social*. 12, 17-30.  
<https://doi.org/10.1174/021347497320892009>
- Vega, A, Hernández, E., & Barbera, N. (2019). Configuración territorial del hábitat en el asentamiento informal Alfonso López de la ciudad de Montería- Colombia. *Revista INVI*, 34(97), 81-103.  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000300081>
- Villalba, B. (2022). Políticas de acceso al suelo urbano: rol del estado en el municipio de puerto Iguazú, Misiones. V *Seminario Internacional de Los Espacios de Frontera. (V Geofronteras): Territorialidades y Sujetos Transfronterizos*, (2), 379-388.  
<https://edicionesfhycs.fhycs.unam.edu.ar/index.php/vsidledf/article/view/423>
- Ward, P. (2019). Self-Help Housing. En *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. 1-6.  
<https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0281>
- Wesam M. y Walaa, M. (2022). Place-Making as an Approach to Develop Informal Housing Area's Urban Spaces. *ACE Architecture, City and Environment*, 18(52), 1-22.  
<https://dx.doi.org/10.5821/ace.18.52.11833>
- Whyte, W. (1980). The social life of small urban space. *Project for public spaces*.  
[https://streetlifestudies.files.wordpress.com/2017/06/1980\\_whyte\\_small\\_spaces\\_book.pdf](https://streetlifestudies.files.wordpress.com/2017/06/1980_whyte_small_spaces_book.pdf)
- Zegarra, D. (2023). Ordenación del territorio y planificación urbana en el Perú. (1ª Ed.). Editorial PUCP.  
<https://www.casadellibro.com/ebook-ordenacion-del-territorio-y-planificacion-urbana-en-el-peru-ebook/9786123253448/13702749>
- Zucchetti, A. y Freundt, D. (2019). *Ciudades del Perú. reporte Nacional de indicadores Urbanos 2018*. (1ª Ed.). Editorial Nova Print.  
[https://d2ouvy59p0dg6k.cloudfront.net/downloads/ciudades\\_sostenibles\\_1.pdf](https://d2ouvy59p0dg6k.cloudfront.net/downloads/ciudades_sostenibles_1.pdf)

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

Tabla 1: Tabla de categorización

Categoría de estudio	Definición conceptual	Categoría	Subcategoría	Códigos
Vivienda y la planificación urbana	<p>“un espacio cargado de simbolismo, construido no solo por motivos individuales, sino que también reflejan aspectos sociales y culturales. Dichos símbolos reflejan a la persona como miembro de un grupo” (Valera, 1997)</p> <p>“...la planificación urbana puede ser definida como una atribución pública ejercida por una administración local a través de procesos preestablecidos, en los que se combinan elementos técnicos con los jurídicos y los económicos. Esta sirve, también, para definir objetivos, estrategias, metas y proyectos abocados al sostenimiento de la ciudad y materializarlos en la figura del plan urbanístico.” (Zegarra, 2023)</p>	Vivienda	Lugar central en la vida de las personas	Verde
			Espacio cargado de simbolismo	Azul
		Planificación urbana	Ordenamiento	Rojo
			Sostenimiento de la ciudad	Amarillo
		Mercado informal de suelos	Vendedor informal	Naranja
			Comprador informal	Celeste

## ANEXO 2

### Matriz Apriorística: Vivienda, planificación urbana

Problema de investigación	Pregunta general	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categoría	Subcategoría
Vivienda y la planificación urbana en el A.H. "José Carlos Mariátegui", San Juan de Lurigancho, 2023	¿Cuál es la relación de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construirla en las partes altas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023?	Comprender el significado de la vivienda y la planificación urbana para los pobladores en el contexto del mercado informal de tierras y las estrategias que asumen para construirla en las partes altas del Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023	Comprender las experiencias de los pobladores referidas a las estrategias para acceder a la vivienda en el contexto del mercado informal de tierras en el Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023	Vivienda	Lugar central en la vida de las personas
					Espacio cargado de simbolismo
			Conocer como asumen la planificación urbana en el contexto del mercado informal de tierras en el Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, 2023	Planificación urbana	Ordenamiento
					Sostenimiento de la ciudad
			Conocer las relaciones de negociación que se producen alrededor de un área asignada en las partes altas para lotizarla como vivienda en el mercado de suelos en el A.H. José Carlos Mariátegui en San Juan de Lurigancho	Mercado informal de suelos	Vendedor informal
					Comprador informal

## ANEXO 3

### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

#### GUÍA DE ENTREVISTA

1. ¿En qué distrito empezó a vivir antes de llegar a S.J.L.?
2. ¿Qué pensó antes de adquirir su vivienda en esta zona?
3. ¿Qué influyo para que tome esa decisión?
4. ¿Cómo se siente su familia en la vivienda que tienen?
5. ¿Qué ambiente o lugar de su casa le da comodidad a sus hijos o esposa, y qué cosas les faltaría para vivir más seguro y agradable?
6. ¿Qué cambios experimentó su familia al adquirir el lote y la vivienda que hoy tienen?
7. ¿Puede compartir los recuerdos que le trae la casa donde vivió antes cuando era joven o antes de venir a Lima?
8. ¿Qué dicen sus vecinos acerca de vivir en José Carlos Mariátegui?
9. ¿Qué le parece la situación de las casas de material precario, la falta de servicios, pasajes, áreas verdes de las partes altas en las laderas comparadas a las casas, servicios completos, pistas, veredas, parques, etc. en la parte plana de abajo de San Juan de Lurigancho?
10. ¿Qué sabe de los programas de vivienda del estado, MI VIVIENDA; ¿TECHO PROPIO ...?
11. ¿Qué siente que la ciudad crezca sin medida ni control y muchas veces a manos de traficantes y estafadores?
12. De su experiencia de haber vivido en otros distritos antes de llegar a San Juan de Lurigancho ¿Por qué no hay planificación para el crecimiento de la ciudad, de las casas principalmente, o para contar con áreas verdes, canchitas, pistas, veredas, etc.?
13. ¿A su casa le llegan los recibos de Impuesto Predial?
14. ¿Qué obras ha visto usted en José Carlos Mariátegui y con qué recursos el Municipio lo ha hecho el Municipio?
15. Cuando en su agrupación familiar hacen alguna obra, primero lo acuerdan y ven con que recursos realizarlo. ¿Qué opina de la planificación urbana de acuerdo a su experiencia?

16. Frente a la afirmación de que “La ciudad puede vivir sin planificación urbana, cada quien resuelve sus necesidades de vivienda, servicio, transporte, etc.”  
¿Qué comentario puede hacer usted?
17. ¿Cómo llegó a enterarse que había lotes en venta o en traspaso en esta zona de J.C.M.?
18. ¿Usted conocía o tenía referencias del vendedor del lote antes de adquirir el lote? Que garantía o confianza vio en su oferta de lote.
19. Usted ha sabido de algún vecino que ha sido engañado con la venta de un lote y al final ha perdido su dinero. Coménteme.
20. ¿Por qué no comprar un departamento o un lote en otra parte de S.J.L. o de Lima, que sea de forma más segura, menos alejada y riesgosa para construir y tener servicios en vez de pagar a un informal y gastar mucho dinero para tener servicios básicos y para poder construir su casa en esta ladera de J.C.M.?
21. Qué opinión le merece que no le den recibos por lo que ha pagado no tenga un contrato de compra-venta por el terreno que ha adquirido
22. ¿Sus hijos no estarán aprendiendo a proceder de esa manera -comprar sin papeles, ni garantía alguna- de tal manera que se estará reproduciendo más y más la informalidad e ilegalidad?
23. ¿Qué sería lo positivo y negativo de vivir en las zonas de las laderas?
24. ¿Qué sería lo negativo y lo positivo de vivir en la parte baja del distrito?
25. Nombres y apellidos

## ANEXO 4

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

La investigación está orientada al estudio de la **Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023**. Desearía contar con tu ayuda para lograr esta investigación, las respuestas que brinde serán totalmente confidenciales, el cuestionario es anónimo. Por lo que le solicito, si acepta, se digne en firmar este documento donde se indica y luego responda con total sinceridad el cuestionario que se le entregará. Si en la resolución de alguna pregunta del cuestionario tuvieses alguna duda, en la parte superior derecha del cuestionario se va encontrar un ejemplo de cómo llenarlo.

Atentamente;

Alberto Felipe Amanzo Escalante

Yo, ....., acepto libremente participar en la investigación antes mencionada.

---

DNI:.....

<https://docs.google.com/document/d/1hvhbt3bDRg2V97rkgfDwYY-lvT9sTYFF/edit>

## ANEXO 5

### FICHA DE VALIDACIÓN DE GUÍA DE ENTREVISTAS JUICIO DE EXPERTOS

#### I. DATOS INFORMATIVOS

Apellido y Nombre del Informante	Especialidad del evaluador(a)	Cargo o Institución donde Labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor(a) del Instrumento
Wong Silva Jean Pierre	Dr. En Educación, Maestro en TIC, Ingeniero de Telecomunicaciones, Topógrafo.	Docente Universitario	Entrevista	Amanzo Escalante, Alberto Felipe
Título: Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023				

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21- 40%	Buena 41- 60 %	Muy buena 61-80%	Excelente 81- 100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					X
10. PERTINENCIA	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					X

#### III. OPINION DE APLICACIÓN

Aplicable [ X ]    Aplicable después de corregir [   ]    No aplicable [   ]

#### IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN 99%

Ate, 10 Julio del 2023	70304870		963521647
LUGAR Y FECHA	DNI	Firma del Experto	Teléfono

**FICHA DE VALIDACIÓN DE GUÍA DE ENTREVISTAS JUICIO DE EXPERTOS**

**I. DATOS INFORMATIVOS**

Apellido y Nombre del Informante	Especialidad del evaluador(a)	Cargo o Institución donde Labora	Nombre del Instrumento de Evaluación	Autor(a) del Instrumento
Rondón Rodríguez, Patricia Roxana	Mg en Administración de la Educación	Ministerio de Educación ORCID: 0000-0002-9970-1696	Entrevista	Amanzo Escalante, Alberto Felipe
Título: Vivienda en los cerros, planificación urbana de los pobladores de un distrito de Lima, 2023				

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0- 20%	Regular 21- 40%	Buena 41- 60 %	Muy buena 61-80%	Excelente 81- 100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.				X	
10. PERTINENCIA	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.				X	

**III. OPINION DE APLICACIÓN**

Aplicable [  ]    Aplicable después de corregir [  ]    No aplicable [  ]

**IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN 96%**

Ate, 12 de julio, 2023	07478358		957449489
LUGAR Y FECHA	DNI	Firma del Experto	Teléfono