



ESCUELA DE POSGRADO

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Espacio colectivo - programa Mi Vivienda: caso
condominio las Torres, Los Olivos, Lima, 2017

TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACÁDEMICO DE:

Maestro en Gestión Pública

AUTOR

Br. Ricardo Javier Ugarte Chamorro

ASESORA:

Dra. Mercedes Nagamine Miyashiro

SECCIÓN:

Ciencias empresariales

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Control Administrativo

PERÚ - 2018

Dr. Joaquín Vertiz Osores
Presidente

Mgr. Cristian Medina Sotelo
Secretario

Dra. Mercedes Nagamine Miyashiro
Vocal

Dedicatoria

A mis padres que me encaminaron, a mis hermanos por estar ahí, a mi esposa por su apoyo y a mi hija por motivarme

Agradecimiento

A los vecinos del condominio las Torres de Los Olivos

A los Catedráticos de la Maestría de la UCV quienes contribuyeron a la calidad del presente trabajo.

Declaración de Autoría

Yo, Ricardo Javier Ugarte Chamorro, estudiante de la Escuela de Posgrado, Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo, Sede Lima Norte; declaro el trabajo académico titulado “Espacio colectivo - programa Mi Vivienda: caso condominio las Torres, Los Olivos, Lima, 2017” presentada, en 119 folios para la obtención del grado académico de Maestro en Gestión Pública, es de mi autoría.

Por tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Lima, 10 de marzo del 2018

Ricardo Javier Ugarte Chamorro
DNI: 09148963

Presentación

Señor presidente

Señores miembros del jurado

Presento la Tesis titulada: “Espacio colectivo - programa Mi Vivienda: caso condominio las Torres, Los Olivos, Lima, 2017”, en cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo para optar el grado académico de Maestro en Gestión Pública.

Esperamos que nuestros modestos aportes contribuyan con algo en la solución de la problemática de los condominios en especial en los aspectos relacionados con el espacio colectivo.

La información se ha estructurado en siete capítulos teniendo en cuenta el esquema de investigación sugerido por la universidad.

En el primer capítulo se expone la introducción. En el segundo capítulo se presenta el problema de investigación. En el tercer capítulo se presenta marco metodológico. En el cuarto capítulo se muestran los resultados tanto del análisis documental como de las entrevistas. En el quinto abordamos la discusión de los resultados para ver el tema normativo y el del efecto en los usuarios. En el sexto capítulo se precisan las conclusiones, luego del análisis de las categorías emergentes. En el séptimo capítulo se adjuntan las recomendaciones que hemos planteado Finalmente presentamos las referencias bibliográficas y anexos de la presente investigación.

Índice de contenido

	Página
Páginas preliminares	
Página de jurados	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Declaración jurada	vi
Presentación	vii
Índice de contenido	viii
Lista de tablas	x
Lista de figuras	xi
Resumen	xii
Abstract	xiii
I Introducción	14
1.1 Antecedentes	15
1.2 Marco teórico referencial	24
1.3 Marco espacial	34
1.4 Marco temporal	35
1.5 Contextualización histórica, política cultural, social. Supuestos teóricos	35
II. Problema de investigación	38
2.1 Aproximación temática, observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras	39
2.2 Formulación del problema de investigación	41
2.3 Justificación	41
2.4 Relevancia	42
2.5 Contribución	42
2.6 Objetivos	42
III. Método	43
3.1 Metodología	44
3.1.1 Diseño	44

3.2	Escenario de estudio	45
3.3	Caracterización de sujetos	45
3.4	Trayectoria metodológica	45
3.5	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	46
3.6	Tratamiento de la información	46
3.7	Mapeamiento	47
3.8	Rigor científico	48
IV	RESULTADOS	50
4.1.	Descripción de resultados	51
4.1.1	Análisis documental	51
4.1.2	Entrevistas a usuarios	54
4.1.3	Entrevistas a especialistas	66
V.	Discusión	71
VI.	Conclusiones	76
VII.	Recomendaciones	79
VIII.	Referencias	82
Anexos		87
	Entrevistas a especialistas	88
	Entrevistas a usuarios	103
	Artículo científico	120

Lista de tablas

	Página
Tabla 1 Cuadro de áreas	30
Tabla 2 Confiabilidad y Validez para cualitativas	49
Tabla 3 Matriz de categorización – Usuarios	56
Tabla 4 Matriz de categorización - Especialistas	67

Lista de figuras

	Página	
Figura 1	Planta general del Condominio Las Torres de Los Olivos	29
Figura 2	Esquema de ubicación	34
Figura 3	Vinculación de normas	39
Figura 4	Gestión para resultados	40
Figura 5	Mapeamiento	48

Resumen

La presente investigación se centró en los espacios colectivos de los proyectos de conjunto residencial tipo condominio analizando tanto la coherencia de la normativa como su efectividad en relación con sus objetivos y su efecto sobre los involucrados. Esta investigación buscó analizar la coherencia de las normas desde el punto de vista de su aplicación y sus resultados con el objetivo de contribuir a mejorar la calidad de vida en los proyectos del Programa Mi Vivienda.

La metodología usada fue de enfoque cualitativo, tiene el diseño de un estudio de caso para lo cual se usó la técnica de recolección de datos recurriendo al uso de entrevistas y al análisis documentario de las normas y planos involucrados en el caso.

Con referencia al objetivo general se encuentra que las intenciones de la ley se diluyen en el camino por vacíos y contradicciones lo cual, a pesar de la gestión municipal, no permite se alcance a controlar los resultados en el tema de la calidad de los conjuntos residenciales promovidos por el programa del Fondo Mi Vivienda. Si bien el fin de este programa es facilitar el acceso a la financiación de las viviendas y a la municipalidad le corresponde gestionarlás, la labor de ambas entidades debiera ser complementario para lograr un equilibrio en las fuerzas del mercado entre los inversionistas por un lado y los intereses de la ciudad y de los que buscan vivienda por otro.

Precisamente se observó que a pesar de la estricta aplicación de las normas por parte de la municipalidad se dificulta cumplir los objetivos por algunos vacíos de la normativa. Generalmente se busca dar seguridad en vez de lograr espacios de encuentro donde se genere la integración y cohesión necesaria para lograr la calidad de vida y la consecuente seguridad. Los usuarios finales requieren más atención en la definición de un espacio dedicado a las actividades de recreación tanto pasiva como activa, que no sólo se limiten a las superficies verdes y estacionamientos y que considere a los diferentes grupos etarios y de género en estos condominios.

Palabras Clave: Condominio, Espacio colectivo, normativa, área común, recreación, integración.

Abstract

The present investigation focused on the collective spaces of condominium-type residential complex projects analyzing both the coherence of the regulations and their effectiveness in relation to their objectives and their effect on those involved. This research sought to analyze the coherence of the norms from the point of view of their application and their results with the aim of contributing to improve the quality of life in the projects of the My Housing Program.

The methodology used was a qualitative approach, it has the design of a case study for which the data collection technique was used, resorting to the use of interviews and the documentary analysis of the norms and plans involved in the case.

With reference to the general objective, it is found that the intentions of the law are diluted along the way by gaps and contradictions which, despite the municipal management, does not allow the results to be controlled on the issue of the quality of the residential complexes promoted by the Fondo Mi Vivienda program. Although the purpose of this program is to facilitate access to financing of housing and the municipality is responsible for managing them, the work of both entities should be complementary to achieve a balance in market forces between investors on the one hand and interests of the city and those who seek housing for another.

Precisely it was observed that despite the strict application of the rules by the municipality it is difficult to meet the objectives due to some gaps in the regulations. Generally, security is sought instead of meeting spaces where the integration and cohesion necessary to achieve the quality of life and the consequent security are generated. End users require more attention in the definition of a space dedicated to both passive and active recreation activities, which are not limited to green areas and parking lots and that consider the different age and gender groups in these condominiums.

Keywords: Condominium, collective space, regulations, common area, recreation, integration.

I. Introducción

1.1 Antecedentes

1.1.1 Antecedentes Internacionales

Salinas (2016) en su artículo *Deterioro urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México*, busca relacionar diversos factores responsables del deterioro de la zona central con las intervenciones realizadas para revertirlo< para ello realiza una investigación cualitativa de estudio de casos pero además expone cómo dicho deterioro urbano se usa para justificar las medidas adoptadas. Según Salinas tanto las intervenciones impulsadas por el sector público como las realizadas con participación del sector privado han afectado a sectores de bajos ingresos con una estrategia selectiva en las intervenciones habitacionales. Destaca cuatro razones de dicho deterioro urbano y entre ellas menciona la desconcentración de espacios recreativos y de ocio por la importante interacción social que mantienen. Como conclusión señala la gran cantidad de intervenciones en espacios seleccionados por su potencial económico, sin considerar su valor físico o funcional o las consecuencias sociales para los residentes; mientras que por otro lado hay muy pocos casos con éxito justamente por haber evitado desplazamiento de población. Palabras clave: Deterioro urbano; Desarrollismo; Ciudad neoliberal; Ciudad de México.

Santana (2013) en su tesis *Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá (1990-2010)*, analizó la ubicación de los conjuntos cerrados, el contexto en el que se dieron y lo que produjeron en la trama urbana, encontrando dos tipos: los conjuntos cerrados subsidiarios de bajos recursos con desplazamientos largos y costosos y los conjuntos cerrados de lujo bien conectados; para ello diseñó una metodología cuantitativa y cualitativa a la vez que terminó relacionando una descripción de los conjuntos, su relación con dinámicas socioeconómicas y las estrategias de producción del contexto del sector inmobiliario. Finalmente ambos tipos de conjuntos se conectan con la ciudad pero fragmentándola gracias a las inmobiliarias que aprovecharon la flexibilidad o falta de normativa pues al analizar los planes de ordenamiento territorial y la normativa municipal se encontraron tres grupos de municipios: uno de ellos es muy exigente en la reglamentación para los proyectos de interés social con lo cual los limita, otro es relativamente menor y el tercero es muy laxo lo cual

termina incentivando su construcción. En el caso de los exclusivos barrios cerrados para grupos de altos ingresos es a la inversa, lo cual demuestra el contexto de la geopolítica, la forma de actuar de las empresas inmobiliarias y la falta de consenso en un modelo de planificación a nivel metropolitano que actúan simultáneamente y en vez de corregir lo observado los empeoran. A pesar de haber normas municipales la legislación metropolitana no es clara ni contundente al momento de definir el derecho que tiene la ciudad para acceder una vivienda de calidad y a un entorno con cohesión. Palabras clave: precariópolis, privatópolis, barrios cerrados, metropolización, globalización, región metropolitana, Bogotá.

Fernández (2015) en su artículo *Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clube na Zona Sul de Natal*. Analiza las razones por las que la tipología de condominio club se difundió rápidamente en Natal, Rio Grande do norte, Brasil, así como las estrategias que usaron los empresarios para lograrlo, dando como resultado la segmentación urbana, clave para el negocio inmobiliario. La metodología usada fue la revisión de literatura relacionada y entrevistas a gerentes de bienes raíces para relacionar el entorno construido y el discurso dominante de ese mercado residencial. Como resultado se evidencia la coincidencia que existe entre los objetivos de los empresarios inmobiliarios y los criterios de diseño inmobiliario en la manera de aprovechar innovaciones espaciales y manejar estrategias comerciales para la ubicación, logrando una tipología homogenizada a costas del resto de la ciudad. Se afecta a las zonas medias donde se pueda ofrecer en un gran terreno la imagen de condominio club con torres de muchos departamentos, en cambio no funciona en barrios de elite pues ahí se busca la exclusividad de grandes espacios privados. Palabras clave: Innovación espacial; Convención urbana; Segmentación espacial; 'Condominios-club'; Producción de espacio.

Morcillo (2016) en su tesis doctoral *Nueva York, la revitalización del espacio público a partir de 1950* analiza como la alcaldía de Nueva York ha respaldado la incorporación de nuevos espacios al disfrute de uso público siendo el resultado de la negociación entre la legislación urbana, intereses privados de

promotores y las demandas de ciudadanos. Sin embargo descubre dos cosas: lo primero que los resultados son muy distintos pues unos potencian la interacción social entre los usuarios y otros no aunque atraen al público externo pero rechazando al vecino local. Lo segundo es que el equilibrio de la vida urbana es mantenido gracias a los espacios de interacción y es posible gracias a la diversidad de usos, la sensibilidad social, la supervisión adecuada y el mantenimiento que la pequeña escala permite. Morcillo resalta la importancia del apoyo de las políticas públicas al comparar las mejoras con las diferentes gestiones ediles y la presión permanente del mercado inmobiliario y los intereses privados y políticos. Reflexiona sobre cómo explorando el uso y la participación cívica en el entorno construido se puede revitalizar lo público que fomenta las interacciones más allá del proyecto arquitectónico mismo.

Ricart (2013) en su *Reflexiones sobre el espacio público* presenta al espacio público como un articulador de lo que sucede en la ciudad, señala varias problemáticas para su estudio principalmente los límites entre el espacio público y la esfera pública, su dimensión social y el tema de la gestión de las ciudades. Identifica entre el espacio público y el privado a los espacios colectivos que son ese espacio que es de propiedad privada pero que permite el uso público y los denomina espacios colectivos, la restricción o permisividad al uso público dependerá de las políticas urbanas. Si para la cohesión social la política de espacios públicos era básica en el siglo veinte, a fines del siglo veintiuno cambia con la influencia del neoliberalismo que transfiere del estado a los operadores privados la toma de decisiones en el tema urbano basado en la gentrificación que obliga a la exclusividad, cuando lo requerido es articular la alteridad de la ciudad precisamente con un lugar neutro como el espacio público.

1.1.1 Antecedentes Nacionales

Bernales (2017) investiga los cambios en el modo de vida de quienes se mudan de un barrio típico con problemas a un condominio con reglas impuestas por la constructora. Hace un estudio de caso del “Los parques del Agustino”. Se basa en la interacción social para poder analizar su vida cotidiana y entender como

construyen su modo de vida. El objetivo general fue explorar los cambios en la vida diaria de estos nuevos propietarios respecto a su barrio anterior y en el uso de sus espacios comunes. Es importante por ser uno de los pocos estudios urbanos que tratan sobre lo que pasa a raíz del boom inmobiliario reciente. Para el objetivo general se analizaron cómo cambió el uso cotidiano del espacio y su percepción de su modo de vida a través de entrevistas. Primero se realizó una revisión de los documentos como normas y planos y luego entrevistas semi estructuradas a especialistas y a los usuarios para ver cómo les afectó el cambio y para entender cómo se apropian del espacio. Se hicieron 14 entrevistas semi estructuradas a adultos de cada zona. Las conclusiones fueron a los habitantes aprecian como se han distribuido los ambientes de sus departamentos a pesar de ser pequeños pues también consideran al entorno como una ventaja adicional, sin embargo las inmobiliarias no se preocupan de la calidad de vida sino sólo cumplir con sus intereses, todo ello trae malestar que al final genera conflictos entre los habitantes y segregación. La constructora subrayó que el condominio iba a estar rodeado de áreas verdes y recreación, obra que se realizaría con los aportes reglamentarios, sin embargo los aportes fueron subastados por la municipalidad para construir más edificios. Al prometer lo que no controlaban generaron un malestar. Actualmente se relacionan con los vecinos sólo por temas de pagos de cuotas de mantenimiento pero no existe intimidación como en sus barrios anteriores. A pesar de no conocerse con los vecinos de la zona fuera del condominio dan por hecho su peligrosidad y no desean que usen sus instalaciones, se consideran un enclave sin serlo. El modo de vida se vende como ordenado y moderno pero el paso de barrio a condominio supone un cambio de conducta con los vecinos con quienes a pesar de tener más relación, esta es impersonal y superficial. Las normas de convivencia limitan esa relación

Roca (2012) indica que la segregación espacial es inherente a las metrópolis y en el caso de Lima se asocia a los ingresos y a los factores sociales por eso aplica la visión geográfica para estudiarla pues permite el conocimiento del espacio y articula el sustento para la inclusión social. Utiliza tres dimensiones para el estudio de las ciudades: El nivel de concentración espacial de cada grupo social, la homogeneidad social que presentan cada área de la ciudad y el prestigio

social que pueda representar un determinado barrio. El estudio considera toda la ciudad de Lima en dos niveles, una comparación entre puntos de la ciudad internamente y otra comparación con otras ciudades de Latinoamérica. La segregación en sí misma no es una barrera pues con la movilidad espacial y los puntos de encuentro hay momentos y lugares donde se puede dar esa interrelación; por lo cual hay que verlo como un fenómeno inherente a la formación de la ciudad y por lo tanto hay que saber vivir con él y convertir el problema en oportunidad. Si bien las municipalidades han usado las políticas públicas para solucionar el tema han caído en una generalización que nos lleva a la burocracia, tan negativa como manejarlo sólo con la teoría y los conceptos sin una aplicación en la práctica. Descarta la teoría del espejo por ser muy simple y sin rigurosidad al no tomar en cuenta la heterogeneidad que se puede encontrar, pues los pobres segregados tienen menos oportunidades, se aíslan en barrios marginales donde suele cultivarse la delincuencia y la informalidad. Por su parte la teoría de la identidad relaciona directamente la segregación con la diferenciación social, es decir si las diferencias son claras la segregación es menor y si son borrosas es mayor, sin embargo cuando las diferencias son claras el espacio urbano es compartido por esos grupos y los grupos de alta renta son bienvenidos pues es un indicativo de la llegada también de mejores servicios. Los agentes inmobiliarios usan dos estrategias radicales para aumentar el valor del suelo e incrementar sus ganancias pero influyen en la segregación: la verticalización influye en forma positiva pues produce mayor diversidad y heterogeneidad aunque densifica los barrios de elite y la otra es la exclusión social de efecto muy negativo pues genera resentimientos y conflictos sociales. Se apoya en la teoría según la cual el crecimiento de Lima es influenciado por el modelo económico imperante, primero el mercantil, luego el espontáneo y al final el estatal. La tipología de barrio cerrado se produce al combinarse la ineficacia del Estado y la acción de los inversionistas inmobiliarios generando segregación socio-espacial a veces para protegerse y otras para ayudarse. Concluye afirmando la característica natural del ser humano en agruparse con sus iguales pues la desigualdad siempre va a estar pero la segregación es dinámica y cambiante. La segregación debemos tomarla como una oportunidad potenciándola con lugares de interacción.

Meza (2016) en “La vivienda social en el Perú Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa Techo Propio”, evalúa las políticas y la gestión de ese programa y analiza sus variaciones en el tiempo para recoger tanto lo mejor como las deficiencias para poder buscar soluciones considerando el concepto de vivienda social. La metodología usada fue el análisis documental de leyes, programas y bibliografía sobre vivienda social para entender la situación del país y para definir un concepto, luego se hace una revisión de los programas y su evolución para entrar de lleno a revisar si el programa cumple con los objetivos y finalmente señalar sus virtudes para continuarlas y los errores para corregirlos. Señala que el aumento de población urbana sin planificación afecta principalmente a los sectores de menores ingresos y los sucesivos gobiernos queriendo revertir el déficit de viviendas plantean soluciones muy superficiales que a veces causan más daño. Al investigar el programa Mi Vivienda encuentra muchas limitaciones debiendo usar medios indirectos debido a que este programa se desarrolla a través de varios actores y escenarios, como el fondo, el banco, el promotor y la municipalidad. Llama la atención sobre la necesidad de desarrollar programas que eviten a la población la necesidad de migrar a la capital y también usar la vivienda social como un laboratorio para mejorar la vivienda. Aunque el Fondo solo ve la parte económica y deriva al Reglamento Nacional de Edificaciones el tema de diseño, se recomienda que haya un control sobre la aplicación del reglamento de habilitaciones por parte del Fondo y de la Municipalidad también, el control debe incluir una encuesta para medir la satisfacción de la obra entregada. Concluye que Construcción en sitio propio y Mejoramiento de Vivienda si contribuyen a solucionar la autoconstrucción. El reglamento operativo del bono Familiar habitacional debe considerar un seguimiento durante y después de la ejecución que certifique la calidad. En cuanto a los espacios públicos los constructores cumplen con el reglamento nacional de Edificaciones pero debe exigirse la inclusión del equipamiento o su cercanía al proyecto como requisito. El enfoque del Fondo es en el financiamiento y deriva la obra al RNE y las constructoras pero debería responsabilizarse de capacitar sobre la aprobación para su funcionamiento correcto, promover la innovación en vivienda social en todos los

programas e incluir soluciones sostenibles. Respecto a la mixtura e inclusión social debe promover la variedad de tipos de viviendas considerando espacios que incentiven la convivencia sin enrejados, para poder insertarse en la trama urbana y podría generar identidad desarrollando actividades que contribuyan a la convivencia entre los usuarios que eviten su aislamiento y enrejado, creando pertinencia y vecindad. Palabras clave: Caso de estudio, vivienda social, programa techo propio, evaluación.

Consiglieri (2016) presenta un caso de gentrificación donde los eventos que apelan a la integración y al sentimiento de nación también pueden ocultar el desplazamiento de personas generado al transformarse su medio como en el caso de la urbanización Santa cruz donde la gente residente por más de 40 años ha debido ir mudándose al no poder mantener el ritmo de encarecimiento de sus gastos. Este encarecimiento se produce al ir apareciendo locales comerciales orientados a usuarios de capacidad de consumo más alto. Nos recuerda la distinción entre la percepción del espacio por parte de sus usuarios y la concepción del espacio por los agentes del negocio inmobiliario que lo fragmentan y cuantifican como mercancía que es la natural tendencia global. Intenta sustentar que celebrar el orgullo por la gastronomía del Perú por un lado apela a la integración pero por otro esconde la salida involuntaria de peruanos de ingresos bajos junto con toda su historia de barrio. Destaca el apego generado por el tiempo y el esfuerzo para las mejoras en la zona como depósito de recuerdos y experiencias. Concluye que el neoliberalismo asocia ser pobre con ser delincuente y conformista y por eso validar la gentrificación y los dispositivos de gentrificación generan personas irreflexivas que confunden el desarrollo con el crecimiento de la economía. Este tipo de cambios generan desencuentros porque nadie se cuida de ello y cuando un vecino se ve afectado busca defenderse individualmente usando también algún tipo de distinción. Propone estudiar interdisciplinariamente la gentrificación para entender sus dispositivos. Defiende el formar parte como investigador de la cultura observada pues le permitió conocer información adicional para buscar encuentros entre lo académico y lo activista. Lamenta que para tener estatus prefiramos perder la libertad y para tener tranquilidad tengamos que estar incomunicados. Palabras clave: Estudios

Culturales, producción del espacio, gastronomía, nación, discurso, segregación urbana, estigmatización de la pobreza.

Erazo y Ospina (2010), en *Ciudad Afuera, mercado al centro, vivienda adentro*, la segregación generada en las grandes ciudades al producir los conjuntos cerrados cambió los patrones de uso de suelo por la percepción de control y apropiación del entorno, la privatización del espacio público y la remembranza del barrio. Siendo la seguridad una de las principales preocupaciones de los ciudadanos ha terminado siendo explotada por las inmobiliarias justificando incluir esa variable en la oferta de conjuntos. Cuando los ciudadanos se encierran y se apropian de lo público están evidenciando el desgaste de su identidad y su ciudadanía. Este distanciamiento social resta esencia a la ciudad, este auto encierro sin control de los que pueden y la falta de seguridad para los demás evidencia la ausencia, ineficiencia, incapacidad e informalidad del estado.

Armijos (2009) en *Lima: una metrópoli cercada* recuerda que en Lima poner tranqueras y cerrar calles fue en respuesta al terrorismo de los años 90, los que podían se fueron del país y otros se mudaron a condominios cerrados y en general todas las casas pusieron muros y todos los barrios colocaron vigilantes. Fueron tantas tranqueras que la municipalidad tuvo que sacar la ordenanza 690 en el 2004 con los requisitos para poner esos enrejados. Incluso más adelante tuvo enmiendas en cuanto al costo del trámite y los elementos constitutivos de seguridad. Fue una ordenanza innovadora en el sentido de tratar de normar una excepción que se volvió regla de comportamiento, aunque siguen aumentando sin autorización. Palabras clave: inseguridad, vivienda, dispositivos urbanos de seguridad.

Vega (2006) en *Lima: Espacio público y ciudad sostenible* señala que para lograr la sostenibilidad de la ciudad se requiere no solamente tener infraestructura y equipamientos, sino también poder desarrollar en las generaciones de limeños ese sentimiento de responsabilidad con su ciudad y es en los espacios públicos donde los habitantes pueden hacerlo al socializar, identificarse con su ciudad y

ejercer su ciudadanía, haciendo uso de ese espacio con libertad pero también compartiendo la responsabilidad de su mantenimiento y compartiéndolo incluso con extraños al permitir que también se apropien del espacio. En Lima estos espacios públicos realmente raros, pero en los distritos periféricos es mucho más grave pues la ausencia de una política urbana que defienda el espacio público y el escaso equipamiento no facilitan que los ciudadanos se apropien de los espacios. A manera de ejemplo se ve que a pesar de la gran notoriedad que los grandes centros comerciales le han dado al distrito de Los Olivos es evidente la falta de verdaderos espacios públicos de escala distrital; pero al recorrer las urbanizaciones residenciales más consolidadas de este distrito se observan sus parques pero casi todos sus cercados completamente como si fueran propiedad de los que habitan allí. En todo lugar la población con más recursos tiene sus espacios privados de reunión además de su vivienda para afirmar su calidad de vida, para ellos los espacios públicos son una opción más, pero para los de menos recursos esa es la única alternativa de afirmarse como ciudadanos, por ello la necesidad de apropiarse del espacio libre más cercano. Vega concluye señalando la necesidad de tener escenarios urbanos generando áreas de gran impacto usando los planes de desarrollo y en las zonas de periferia recuperar espacios para la ciudad para erradicar esa cultura de segregación y de polarización de la ciudad con las consecuentes tensiones y conflictos sociales actuales que siempre terminan en violencia.

Pereyra (2006) en su artículo *Forma urbana y segregación residencial en lima* intentó observar cómo funciona el mercado inmobiliario de Lima y las fuerzas que operan sobre él, la unidad de estudio es la vivienda y la variable usada es el nivel socioeconómico para definir los grupos pobre y no-pobre. Algunos espacios dentro de los conos han ido formalizándose mejorando el valor de las propiedades pero en otras zonas el desempleo y la criminalidad han generado un deterioro social que puede llevar como en el gueto norteamericano zonas de desesperanza y reproducción de la pobreza. El neoliberalismo ha copado la sociedad y el Estado ha entregado la responsabilidad de intervención en la economía y de asegurar el bienestar de sus ciudadanos a los particulares, sumado al debilitamiento de sus instituciones permitiendo la aparición de una nueva forma de segregación

residencial pero de menor escala como es la proliferación de condominios cerrados. Sin embargo al contrario del resto América Latina donde las clases altas y medias están ocupando las áreas antiguas o marginales en Lima la urbanización de elite está avanzando al sur como La Molina, Lurín y hacia las Playas del Sur y las clases medias más bien se han mantenido en sus distritos tradicionales y lo demuestran la cantidad de departamentos del programa Mi Vivienda de las zonas de los distritos de alta renta como Jesús María, Pueblo Libre, San Miguel, Miraflores, hasta La Molina y Barranco, que han sido ocupados por vecinos de zonas cercanas, en cambio los edificios de Mi Vivienda en Los Olivos han sido comprados casi todos por la gente del mismo distrito, San Martín de Porres, el Rímac e Independencia. La maquinaria de los países del norte es institucionalmente más fuerte y produce una segregación a mayor escala, aquí en América Latina no es tanta y la segregación está relacionada con el tema socioeconómico y no tanto con el racial, nuestro mestizaje nos da ventaja para solucionar ese problema.

1.2 Marco teórico referencial. Análisis documental.

Convenciones Internacionales.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 25, se proclama el derecho a un nivel de vida adecuado considerando los servicios básicos y los servicios sociales necesarios. En la II Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Habitat II (1996) realizado en Estambul los gobiernos empiezan a reconocer a la Municipalidad como parte vital para promover el desarrollo sostenible y deben formular y aplicar políticas que garanticen el mantenimiento y la accesibilidad a espacios abiertos y zonas verdes incluso deben diseñar, crear y mantener espacios públicos y fomentar su uso para evitar germine la delincuencia. Advierte el gran desarrollo de edificios altos para vivienda que puede traer inconvenientes ambientales y sociales por consiguiente, es preciso cuidar y promover el buen diseño y la planificación. Posteriormente en la declaración de Quito correspondiente a Hábitat III (2016) los gobiernos enuncian que la calidad de la vida va más allá que atender solamente la satisfacción de las necesidades básicas de cada ciudadano, reconocen que la

organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, entre otros, así como pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, también pueden obstaculizarla y se comprometen a promover el desarrollo con políticas y enfoques para el fortalecimiento de la relación espacial de las viviendas con el resto de la trama urbana, principalmente promoviendo espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad y que estén bien diseñados para promover la convivencia, la conectividad y la inclusión social. Además añaden recomiendan mantener la escala humana y buscar medidas que permitan el mejor uso de los primeros pisos de los edificios para sus uso comercial permitiendo reunir a la gente en los espacios públicos y promuevan andar a pie y en bicicleta pensando en su salud y su bienestar.

Organización Mundial de la Salud

Según la recomendación de la Organización Mundial de la Salud en el informe de Sorensen (1998) debiese haber 9,2 m² de áreas verdes por habitantes en una ciudad, pero conforme al Instituto Nacional de Estadística cada vez se reduce más pues solo en Lima alcanza el 1.2m² por habitante de área verde y 2.4m² de espacio público. Sin embargo hay que precisar que en Los Olivos indicador de área verde es de 3.7m² por habitante y 4m² de espacio público.

Centro Nacional de Planeamiento Estratégico

Los indicadores de CEPLAN (2014) muestran que la percepción que tiene la población sobre si el gobierno tiene la capacidad para desarrollar políticas de promoción del sector privado está por encima del promedio mundial, sin embargo el índice del control de la corrupción es menor que el promedio. Por otro lado el índice de desarrollo humano ajustado por desigualdad refleja gran desigualdad en la población en cuanto a las dimensiones de salud, educación y calidad de vida y se recomienda una mejora del 29% para cubrir la brecha para el año 2021. Otro indicador interesante es el spread bancario para medir la utilidad bancaria por hacer la intermediación financiera y el Perú tiene una de las más altas en el mundo ubicándose en el puesto 109 de 112 países, lo cual significa que el gobierno podría proponer un menor interés hipotecario para reducir el precio de la vivienda social lo cual podría permitir dejar más área libre en los proyectos, pero

la dificultad está en la marcada ineficiencia del sector bancario debido al alto poder de negociación producto de la gran concentración del poder de mercado de este sector mostrado por el índice de Lerner ubicando al Perú en el puesto 104 de 115 países, lo cual hace difícil proponer una reducción pero si cabría una excepción para temas de interés social.

Normativa en habilitaciones urbanas.

Cuando se quiere habilitar terrenos el Reglamento Nacional de Edificaciones (2016) en su norma GH.010-I.2-b,c, para Habilitaciones Urbanas busca darles acceso a servicios y espacios públicos dentro de los cuales se consideran los espacios para recreación pública y para ello se obliga a los aportes de 8% dirigidos a asegurar recreación pública y equipamiento social. Sin embargo en algunos casos cuando el área es muy pequeña en vez de hacer el aporte de terreno la norma GH.020-IV.27 permite al promotor redimirlo en dinero perdiéndose dicho espacio público.

Normativa en edificaciones.

En el Reglamento Nacional de Edificaciones (2016) se tiene la norma A.010 exigiendo calidad arquitectónica en los casos de edificaciones y cumplir con dotar de ambientes funcionales para todas las actividades y en la norma A.020-I.1,2, se especifica satisfacer las funciones de recreación para vivienda y además en la norma A.020-IV.29 se explica que la tipología de conjunto residencial es para posibilitar el acceso a los servicios de recreación activa y pasiva, además de seguridad y actividades sociales. En la norma no se señala cómo se va a verificar si se cumple ni en qué medida se debe cumplir ese acceso a recreación, y tampoco cuales son las referencias para los proyectistas o los revisores de proyectos de la municipalidad para determinar si se cumple con la norma A.010 y A.020 mencionadas

El Programa Mi Vivienda.

Este programa se creó como un Fondo Hipotecario para promover la Vivienda (1998), mediante la Ley N° 26912 y se convirtió en Sociedad Anónima por la Ley de Conversión N° 28579 (2006), y según el Decreto Supremo N° 024-2005-

VIVIENDA, posteriormente por la Ley N° 28579 se convierte en una empresa estatal de derecho privado y queda comprendido bajo el ámbito del FONAFE - Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Tiene el objetivo principal de promover y financiar a quienes quieran comprar, mejorar y construir viviendas, sobre todo de interés social pero también con sesgo más financiero, a fomentar de flujo de capitales para financiar viviendas, participar en el mercado de créditos hipotecarios y desarrollar el mercado de capitales. Además por el Decreto Legislativo N° 1037 (2008) se amplía la promoción y el financiamiento a las habilitaciones urbanas. Es supervisada en sus actividades financieras y en sus actividades del mercado de valores. Como toda entidad pública tiene un sistema de control interno cuyo objetivo es prevenir los riesgos que puedan afectarla. El beneficio es tener una razonable seguridad por ejemplo de reducir riesgos de corrupción, lograr objetivos y metas con actuando eficientemente, eficazmente y con transparencia. Se basa en sus componentes: Ambiente de control, Control gerencial y Supervisión así como Evaluación de riesgos, Información y Comunicación

Labor Municipal.

Según García (2011) los objetivos por lograr tener democracias más vigorosas y un desarrollo socioeconómico así como una gestión pública más eficaz y eficiente animan últimamente a los países a transferir del nivel central al local tanto recursos como competencias, si bien las leyes y los reglamentos los dicta el gobierno central son las municipalidades quienes los aplican

Según su ley orgánica, ley N° 27972 (2003) las municipalidades tienen autonomía para realizar sus funciones y sus fines son representar a los vecinos, promover los servicios públicos adecuados y preocuparse por el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción. Así mismo según el capítulo VII debe gobernar evitando la superposición y la duplicidad de funciones considerando la preeminencia del interés público. Las relaciones entre gobierno central, regional y distrital deben darse con cooperación y coordinación, asumiendo la principal responsabilidad la administración más cercana. La

administración municipal tiene una estructura gerencial (art. 26) con el círculo virtuoso de programación, dirección, ejecución, con supervisión y control y además se rige por los principios de eficacia, eficiencia, legalidad, economía, transparencia, simplicidad, participación y seguridad ciudadana. Dentro de su sistema de planificación tiene como instrumentos de administración y gestión a los presupuestos participativos anuales (art. 53) en cuya formulación interviene la participación vecinal regulada por la municipalidad

Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana LEY N° 29415. (2010)

El fin principal de la presente Ley es superar las condiciones de vida de los que habitan en viviendas tugurizadas, haciendo mantenimiento, mejoras y modernizándolas según sus necesidades en un proceso preventivo y correctivo, considerando los planes de desarrollo urbano. Estas viviendas se caracterizan por sus deficiencias de agua, desagüe y energía eléctrica así como iluminación y ventilación naturales y por no poder ampliarse ni remodelarse por el abandono generalizado típico de estos casos.

Reglamento especial de habilitación urbana y edificación. Decreto supremo N° 013-2013-Vivienda. (2013)

El decreto legislativo N° 1037 busca promover la inversión privada en viviendas de interés social con un reglamento especial para las Habilitaciones Residenciales estén o no en laderas y a Multifamiliares, conjuntos Residenciales y remodelaciones con algunas modificaciones que se deben revisar. Para habilitaciones reafirma el aporte del 8% para recreación pública; pero para el tema de las edificaciones y conjuntos residenciales una de las modalidades no exige el área libre mínima pues sólo piden resolver la iluminación y la ventilación, olvidando mencionar el área para recreación pasiva o activa. Esta norma olvida la consideración de las áreas libres como aporte para poder realizar actividades tanto de recreación pasiva como recreación activa precisamente como la novedad en Conjuntos Residenciales, la cual no llega a plasmarse en la práctica por la prioridad que se le da a reducir costos y a mitigar la sensación de inseguridad de la población que busca encerrar sus propiedades aislándose de lo circundante.

Modelo de Reglamento Interno en condominios.

El modelo oficial de Reglamento Interno (2000) en su artículo trece, pone en peligro las pocas áreas comunes al darle a la junta de propietarios la atribución de determinar si son esenciales o no y definir si se pueden vender o alquilar bastando para ello el voto conforme de las dos terceras partes de los propietarios, lo cual aparte de los bienes comunes incluye a las áreas verdes, placitas, sala de reuniones o canchas deportivas.

Condominio las Torres de Los Olivos.

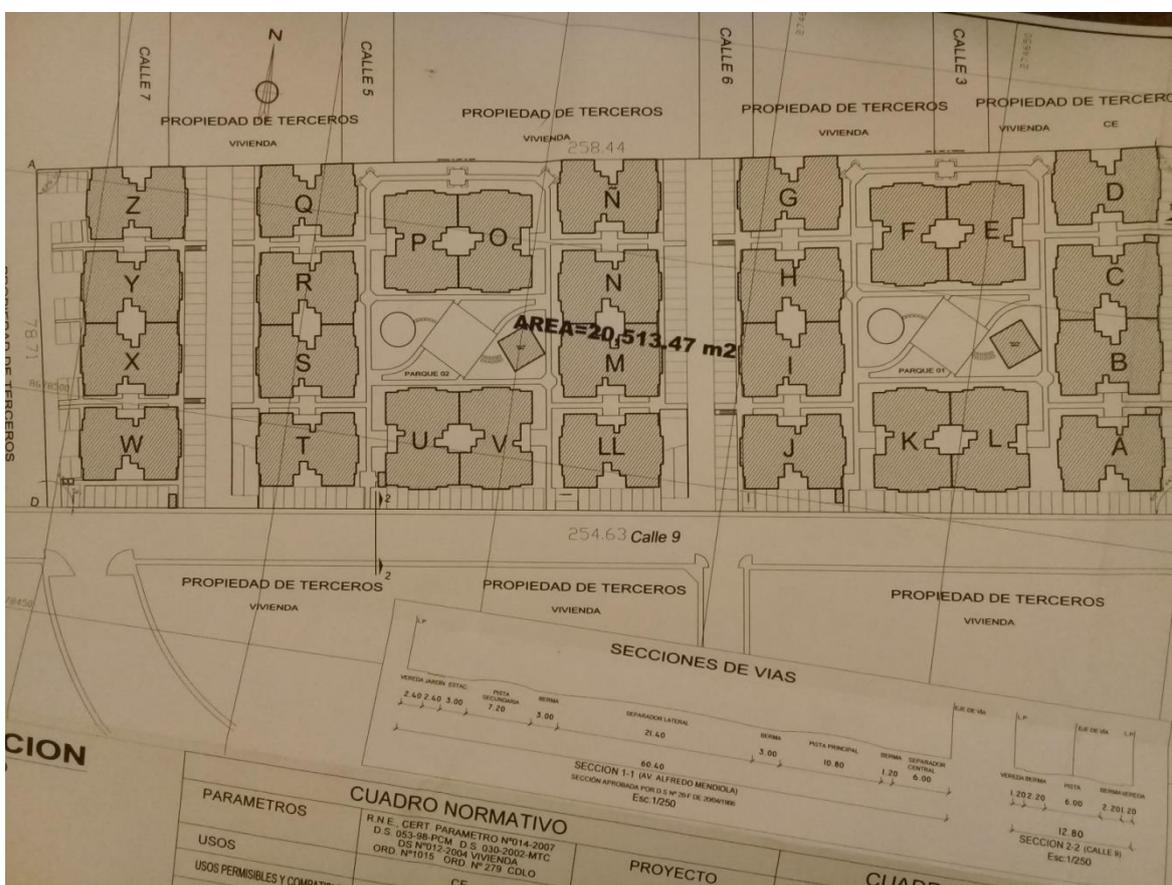


Figura 1. Planta General del proyecto aprobado del Condominio Las Torres de Los Olivos

En el caso de estudio, el área total del terreno según el acta de aprobación municipal (2009) es poco más de veinte mil quinientos metros cuadrados (figura 1), de los cuales se dejan cincuenta y cuatro por ciento de área libre, área aparentemente considerable si no se descuenta la parte de estacionamientos con 26%, el área dedicada a veredas de quince por ciento, dedicada a jardines once y

medio por ciento quedando sólo dos y medio por ciento para lugares de encuentro. Además debe aclararse que de ellos medio por ciento corresponde a la casita solo para quienes la alquilan, quedando sólo medio por ciento para los niños y uno y medio por ciento realmente de espacio colectivo para los demás es decir cuatrocientos doce metros cuadrados para aproximadamente cinco mil personas. Menos de tres milímetros por persona. No hay ningún lugar para recreación activa. (ver Tabla 1)

Tabla 1
Cuadro de áreas. Elaboración propia a partir del plano aprobado en la Municipalidad

CUADRO DE AREAS		
CONCEPTO	m2	% del terreno
Área Total	20,513	100 %
Area Libre	11,158	54 %
- Estacionamiento	5,237	26 %
- Veredas	3,021	15 %
- Area verde	2,370	11.5%
- Lugares de Encuentro		
<i>Plazas</i>	306	1.5%
<i>Casita en alquiler</i>	124	0.6%
<i>Para Niños</i>	100	0.4%
<i>Deporte</i>	0	0 %

Cámara Peruana de la Construcción.

Para fomentar la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas la Cámara Peruana de la Construcción (2009) a través de su Instituto de la Construcción y el Desarrollo realiza anualmente un estudio de mercado para orientar a las empresas inversionistas a tomar mejores decisiones al conocer cuáles son los requerimientos de vivienda de la gente. Al revisar el estudio se puede concluir que la aceptación de vivienda para diferentes usos de US\$60,000 para abajo prácticamente no es importante (72%) y recién adquiere importancia a partir de los US\$60,000 de lo cual se infiere que en viviendas de menos de esa cantidad no se va a exigir mucho. De los servicios comunitarios todos piensan en la recreación tanto pasiva como activa siendo los preferidos tener zonas verdes (18.90%) y portería (17.04%) que casi todos los condominios tienen, seguido por

Canchas deportivas (14.28%) que casi ninguno posee. Las inmobiliarias priorizan las zonas verdes y la portería pensando que con ello ya cubrieron las expectativas y no se requerirán canchas deportivas o en todo casos puede ser prescindible. La preferencia en el área de la vivienda compite entre el 42.24% que prefiere 76 a100m² y un importante 40.20% que no le interesa el área, demostrando que postulan por un crédito más que por un confort; lo cual se ratifica cuando en la preferencia del número de habitaciones sobresale un 55.58% que no le importa frente a un 71.21% que prefiere un irreal 5 habitaciones. Todo esto si lo cruzamos con el 42.24% que prefiere 76m² es una incongruencia por falta de conocimiento.

Teoría sobre Espacio público y Espacio privado.

Desde que se introduce el concepto de imagen como la relación entre el espacio y el comportamiento del hombre, algunos urbanistas (Lynch, 1960) se preocupan de identificar sus componentes que sumados a los aportes de la psicología ambiental (Jiménez, 1986) generan múltiples enfoques por las complejas interrelaciones, entre los cuales destaca Aragonés (1986) señalando que conociendo como percibe la gente el medio que la rodea tendremos la clave para resolver la conducta humana proponiendo mapas cognitivos para analizar dichas percepciones.

En ese sentido Rangel (2005) opina que para medir la calidad del espacio público el método más adelantado es la investigación documental y el análisis situacional de casos de estudio pues se busca generar indicadores para medir la calidad del espacio público en la vida urbana y la dignidad ciudadana.

Carmona (2003) y otros en su trabajo *Public Places Urban Spaces The Dimensions of Urban Design* Oxford, Architectural Press, confirma el fuerte vínculo entre el espacio público y la sociedad luego de estudiar esa relación desde la perspectiva del urbanista que diseña el espacio tratando de transformarlo. Configura seis dimensiones para observar, analizar y evaluar el espacio público y a su vez define una de ellas, la dimensión social, a través de cinco conceptos: las relaciones entre espacio y sociedad, las relaciones entre

dominio público y esfera pública, la noción de barrio, la noción de seguridad y la noción de accesibilidad.

Por otro lado para Rapoport (1974) esa interacción entre la gente y el espacio físico es una relación bidireccional y es importante señalar ello pues si bien el hombre tiene un efecto sobre su entorno al diseñarlo y modificarlo también el entorno, luego de ser modificado, influye sobre la conducta del hombre, aunque no la determina. Sin embargo según Gehl (2006) así sean muy superficiales las actividades realizadas por las personas en estos espacios públicos deben tener la posibilidad de darse, pues el sólo hecho de estar ahí es una actividad social y además genera otras actividades más complejas

La doctora Amerigo (1995) señala que la satisfacción residencial es, para la psicología ambiental, un indicador social de la calidad de vida subjetivo. Como poseer un bien no es garantía de satisfacción se obtiene información muy valiosa de los análisis de índices de descontento o de satisfacción aunque no reflejan variables objetivas. Resalta la importancia de incluir la opinión del usuario respecto a la percepción que tiene de su entorno residencial pues es diferente a la del investigador o el urbanista que analiza datos estadísticos.

Semeco (2009) en su ponencia “El espacio público, en el proceso de fragmentación urbana”, señaló que los seres humanos al apropiarse del espacio natural establecen múltiples relaciones en lo que territorialmente se llama el espacio público, pero con las grandes transformaciones recientes han generado una ciudad fragmentada a partir de la cual se adoptan nuevos modelos como el condominio por el tema de seguridad. La ciudad se fracciona y al enrejarse se aleja de los vínculos que deben existir generando segregación, polarización, exclusión y sus consecuencias, secuestrando los espacios públicos. Los puntos de encuentro de las esquinas se han transformado en puntos de acceso a condominios, la calle se debate entre lo privado-semiprivado y lo público-semipúblico. Para ello analiza cuatro casos de barrios que por diferentes razones han cerrado sus espacios. Unas por evitar el ingreso de intrusos han querido tener seguridad, otra con un gran parque pero por aislarse de un barrio marginal colocó un muro que los aísla de ellos pero también del acceso a dicho parque. La

tercera concebida desde el principio como cerrada pero utiliza los servicios de las urbanizaciones vecinas. La cuarta es un barrio de autoconstrucción pero lo cercaron a manera de condominio por moda. Resalta las consecuencias de la diferencia entre la ciudad diseñada por el especialista planificador desde su oficina y la ciudad cuya dinámica depende de la percepción y la apropiación de los espacios por sus pobladores. Semeco observa que al fragmentarse la ciudad los espacios así logrados son tal vez más seguros pero dejan de ser lugares de encuentro, función que cada vez más es asumida por los centros comerciales. Se pregunta si la municipalidad permite esto para trasladar a los intereses del mercado su responsabilidad de conservar los espacios públicos.

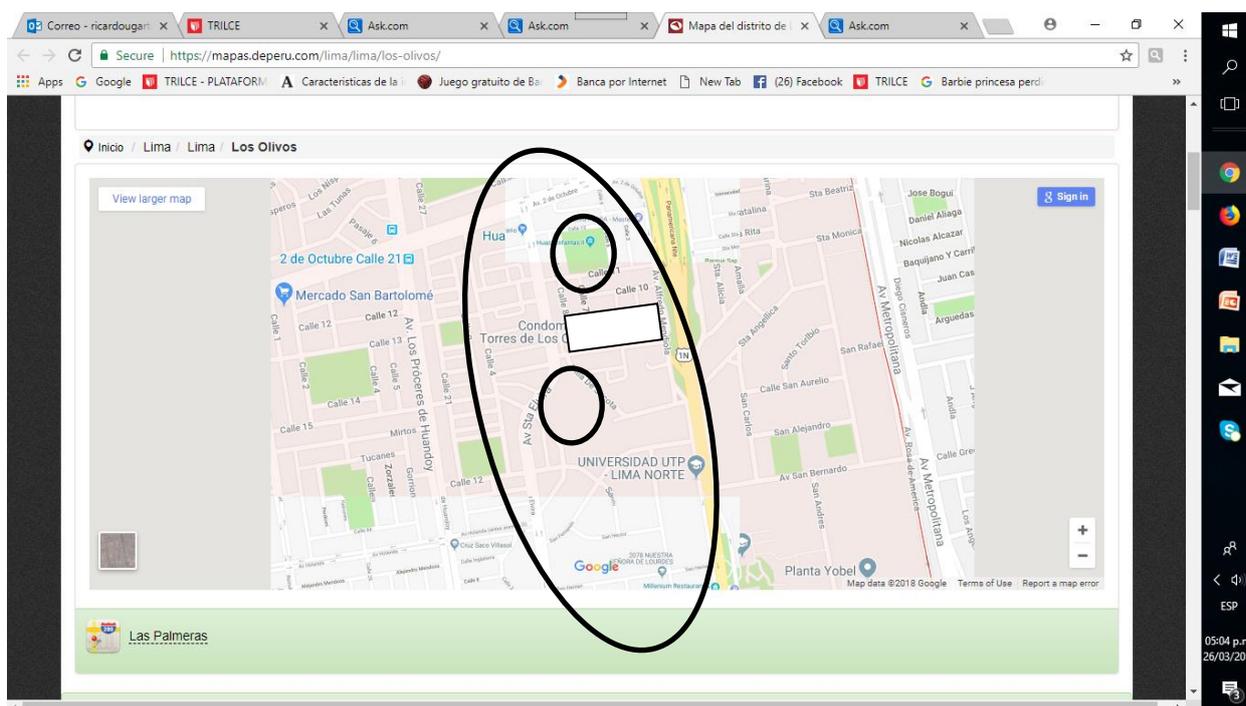
Perahia (2007) en “Las ciudades y su espacio público” en el marco del IX coloquio internacional de geocrítica -los problemas del mundo actual, soluciones y alternativas desde la geografía y las ciencias sociales-, partiendo de la importancia del espacio público como proveedor de identidad y carácter de la ciudad, analiza la intervención de los gobiernos locales a través de normas y proyectos urbanos a nivel macro que sin embargo no pudieron impedir el deterioro de la ciudad causado por eventos diversos. En la década de los 90 los municipios dejan al mercado encargarse de crear los nuevos lugares de encuentro distrital invirtiendo en grandes centro de consumo y recreación y por otro lado los espacios privados de uso público en las urbanizaciones. La autora presenta algunas experiencias, manejadas a nivel micro, que tuvieron mejores resultados. Señala dos potenciadores de las intervenciones público privadas: la relación con la red de circulación y los espacios cotidianos, que permiten procesos de autogestión, pues la fuerte participación ciudadana amplía la posibilidad de soluciones diversas asegurando la aceptación de los resultados y el mantenimiento posterior. Palabras clave: Espacio público. Gestión. Alternativas.

Robles (2005) en su artículo “Conflictos Urbanísticos En Barranquilla”, analiza los antecedentes normativos de la ciudad de Barranquilla e identificando los espacios colectivos y los principales problemas que afectan la coexistencia en la ciudad y su desarrollo, en el tema del espacio público señala la falta de autoridad en la ciudad, poca participación de los ciudadanos y la falta de políticas

adecuadas. Su principal conclusión para permitir el desarrollo de la ciudad es señalar la necesidad de revisar el plan de ordenamiento territorial con el fin de incluir estrategias integrales para administrar el espacio físico, mejorar el control reformando la normatividad cuyos objetivos se encuentran sujetos siempre a excepciones para beneficiar a la propiedad por encima de otros valores sociales permitiendo el abuso de empresas inmobiliarias con la indulgencia de las autoridades municipales; y adoptar una estructura organizacional adecuada, resaltando el respeto que se merece este espacio colectivo el cual se cultiva desde lo público. Palabras clave: Territorio, urbanismo, derecho urbano.

1.3 Marco espacial

El distrito de Los Olivos es un distrito pujante, aún en proceso de urbanización que se ha convertido en el preferido de los proyectos inmobiliarios en condominio. Tiene un trazo de vías complicado y una dotación de parques aceptable en algunas zonas pero inexistente en otras. La zona donde se ubica el condominio



Las Torres de Los

Figura 2. Esquema de Ubicación, el condominio es el rectángulo y los círculos son dos huacas considerada una de ellas como parque sin serlo.

Olivos es la urbanización Santa Ana al borde de la Av. Alfredo

Mendiola, es decir la carretera panamericana, relativa mente cerca a grandes centros comerciales y muy cerca de universidades; lamentablemente a diferencia

de otras zonas aledañas no tiene más parques que un pequeño triángulo de aproximadamente 350m² pero que ha sido apropiado por los vecinos inmediatos y no dejan que otros lo usen y además lo tienen en situación de abandono pues lo utilizan como cochera, depósito y basurero por lo que en la práctica el parque más cercano está a 600m y dos huacas que no se pueden considerar espacio público (Figura 2).

En parte, ello justifica el modelo de condominio con área común restringida para aislarse de esas condiciones urbanas y tener las propias. Sin embargo los nuevos ocupantes al adquirir estas viviendas se encuentran rodeados de una realidad diferente a la ofrecida y con un contraste frente a la realidad exterior con efectos diferentes en ambas partes.

El terreno era usado antes para almacenar granos de maíz, luego se vende y la construcción del condominio trajo como consecuencia un gran movimiento generando que los vecinos cambien el uso de su vivienda a comercio local o a vivienda comercio. El lugar era un corralón con casas de adobe unas y ladrillo otras y con camino de acceso de tierra, sin luz ni agua, ni desagüe y con el condominio se convierte en una calle asfaltada y con postes de alumbrado público, dotación de agua y desagüe generando un impacto violento aunque relativamente positivo en los ocupantes iniciales.

1.4 Marco temporal

El trabajo de investigación se realizó durante 4 meses, desde el mes de noviembre 2017 a marzo de 2018. Se inició con el análisis documental y la observación del uso del espacio y en enero con las entrevistas aprovechando mayor disposición de la gente y mayor presencia en el condominio por época de vacaciones escolares. Los resultados se analizaron y discutieron al final.

1.5 Contextualización histórica, política, cultural y social. Supuestos teóricos

La familia se considera el núcleo de la sociedad y una parte importante de su bienestar radica en la obtención de un lugar de residencia donde asentarse y desarrollar sus lazos familiares. En los últimos cincuenta años se ha agudizado el déficit de vivienda digna y es la labor del estado garantizar que los ciudadanos

tengan acceso a ella. Los distintos gobiernos han tratado de dar solución al déficit de vivienda con distintos proyectos y programas. Principalmente han trasladado la responsabilidad a la actividad privada que ha optado por proyectos diseñados para cubrir la cantidad de viviendas calculadas pero no se tiene parámetros para medir la calidad de su impacto en la población y si los objetivos macro se logran lo cual permitiría darle una solución más adecuada a sus requerimientos.

La opción de la empresa privada de viviendas de propiedad horizontal a bajo precio y la dificultad de encontrar una zona seguras en la ciudad ha convencido a muchos ciudadanos ansiosos de obtener una vivienda, sobre todo cuando se tiene niños en la familia, de optar por vivir en condominios, cerrados a la ciudad y abierto hacia dentro de sí mismos, buscando un espacio público o colectivo donde relacionarse con los demás; pero esos demás son escogidos por entidades ajenas a ellos y a través del único filtro de pertenecer a un grupo que pueda pagar el costo de vivir allí. Ello ha generado diferenciarse muchas veces del entorno urbano inmediato creando una fragmentación con la ciudad. Además se sacrifica el tamaño de la vivienda para obtener bajo precio y trata de compensarse con áreas de esparcimiento compartidas en el área común. Esta situación podría justificarse si al interior se lograra crear ese espacio colectivo deseado y entonces la inquietud que origina este trabajo de investigación es saber si se logra y qué características permiten crear el bienestar buscado.

Ya en otros países se ha generado situaciones controvertidas dependiendo de cada realidad y de las soluciones urbano arquitectónicas propuestas lo cual ha llevado a empezar investigaciones al respecto. La mayoría ha estado a cargo de especialistas urbanos pero muy pocos han involucrado la opinión de los usuarios. Ya Rapoport (1974) ha advertido de la necesidad de un análisis empírico teniendo en cuenta el efecto del hombre sobre el entorno al diseñarlo y por otro el efecto del entorno sobre el hombre que lo usa, para entender si la vida social en una ciudad es como la ha previsto el urbanista

Con la intención de darles posibilidades de acceder a dicha vivienda el gobierno peruano ha diseñado programas desde el año 2008 y aunque ha tenido buena acogida interesa saber en qué medida se logra tener la satisfacción de la

población con el producto entregado y si se cumplen los objetivos buscados. Por ello es importante conocer cuáles son esos objetivos y cómo verificar que se cumplan. En diferentes distritos se ve el aumento de proyectos de vivienda económica que trae consigo el aumento del precio de terrenos lo cual va generando a su vez un aumento del precio de las viviendas debido a la misma demanda. Sin embargo al tratar de equilibrar los costos se sacrifica muchas veces la calidad de la vivienda en detrimento de los usuarios finales que van a vivir allí.

En Los Olivos está empezando a suceder el efecto de aumento de precios de terreno y se infiere que pasará lo mismo que en otros distritos. Precisamente este distrito ha obtenido demanda a partir de los grandes centros comerciales pero carece de espacios públicos importantes, sin embargo tiene parques que como si fueran propiedad privada han sido cercados por las urbanizaciones fundadoras ((Vega, 2006) Cuando se investigue cuáles son esos aspectos que fueron sacrificados con el fin de reducir el impacto del aumento de precios, podremos medir simultáneamente cómo afectan al usuario final, en qué medida se logran los objetivos de calidad planteados en la normativa y buscar soluciones que lo mitiguen pues de lo contrario pueden terminar generando violencia (Vega, 2006).

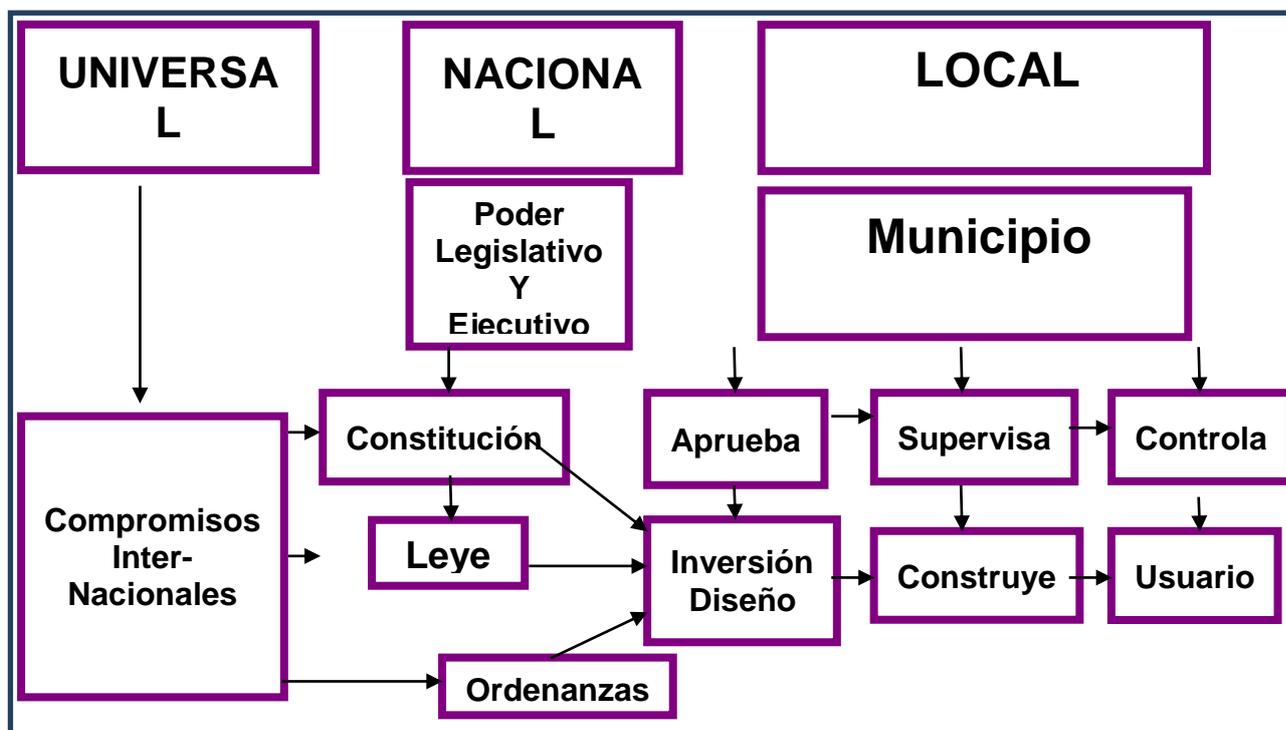
Desde la vigencia del programa Mi Vivienda a partir de la ley N° 26912 (Ministerio de Vivienda, 1998) se han construido varios condominios o conjuntos residenciales con áreas comunes de esparcimiento. El supuesto teórico que nos llevas a realizar el presente caso de estudio es que hay cierto malestar entre los usuarios de dichos condominios o conjuntos residenciales que pueden ser generados por varias causas, entre ellas algún vacío o contradicción en la normativa y una mala aplicación de la normativa en el control por parte de los revisores municipales. Estos supuestos serán revisados contrastando los resultados del análisis documental, con los comentarios de los especialistas y las entrevistas a los usuarios para obtener los hallazgos que puedan servir para entender mejor el problema.

II. Problema de investigación

2.1 Aproximación temática, observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras (Diseño de investigación)

Ante la necesidad de reducir la brecha de la vivienda el gobierno ha terminado cediendo esta responsabilidad a la iniciativa privada y la normativa ha sido diversa principalmente generada por los grandes inversionistas inmobiliarios, a través de la Cámara Peruana de la Construcción. A pesar de las correcciones planteadas por las instituciones profesionales como son el Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú se han producido solo algunos cambios quedando algunos vacíos e incoherencias aparentes en el tema del espacio privado de uso público pero restringido o espacio colectivo como le llama Robles (2008). Sin embargo la intención es descubrir si se pueden lograr los objetivos anhelados con la normativa en vigencia o existe algún vacío o contradicción en ella o recurrir a una mejor interpretación por parte de los actores del proceso.

Al momento de confeccionar una norma el legislador busca obtener un resultado que debe ir dirigido al bienestar del administrado y en concordancia con la estructura legislativa, esta última considera invariablemente los artículos de la constitución pero también debe tener en cuenta los convenios internacionales realizados por el Perú. Cuando se presenta un proyecto edificatorio o de



habilitación

Figura 3. Vinculación de normas. En la estructura legislativa son vinculantes la constitución, las leyes y las ordenanzas. Fuente: Elaboración propia

urbana el proyectista debe saber interpretar las normas para aplicarlas logrando cumplir con la intención de los legisladores (figura 3) y con sus clientes también por supuesto. Cuando se presenta el proyecto o el anteproyecto a la municipalidad el funcionario de la comisión revisora de proyectos y los representantes de los colegios profesionales de arquitectos y de ingenieros deben revisar que dicho expediente cumpla con todas las normas generales y las específicas incluyendo las ordenanzas de la localidad. Por último cuando un constructor edifica una obra también debe regirse por esas normas y es la municipalidad quien es responsable de permitir o no la violación de esa normativa, por el bien de la ciudad y de sus habitantes, de lo contrario deja a merced del caos el desarrollo de quienes construyen la ciudad y por ende el espacio donde habitan sus ciudadanos y se generan acercamientos o segregación, acuerdos o enfrentamientos, lugares de encuentro o desencuentros lugares vacíos o sobre saturados. Dentro de su labor de control y aplicando la lógica gerencial de eficacia, la municipalidad puede monitorear los alcances de la aplicación de la normativa para buscar su mejor aplicación para lograr sus fines o recomendar el replanteo de la normativa que debe regir en sus funciones (figura 4).

	MODELO ADMINISTRATIVO	MODELO GUBERNATIVO GERENCIAL
Lógica	De rutinas, normas y procedimientos. <i>Legalismo</i>	De eficacia y performance. Evaluación y monitoreo
Principios	Centralismo, verticalidad, jerárquico, sectorialización	Descentralización. Trabajo en equipos, horizontalidad, <i>flexibilidad, implicación del</i>
Presupuestación	Ausencia de programación del gasto y caja, alta deuda. <i>Presupuestación general</i>	Cierre de cuentas, presupuestos por programa, base cero y <i>participativos</i>
Lógica política	Acumulación vía punteros, Clientelismo y centralismo partidario. Liderazgo tradic.	Acumulación vía eficacia en la gestión, nueva articulación público-privado, descentralización, nuevo liderazgo
Control	Escasa cultura de control y evaluación	Nuevos roles de auditoría y control. Acercamiento de las <i>estructuras a usuarios y clientes</i>

Figura 4. Gestión para resultados. Fuente: Fernando Zambrano Legislación y organización municipal, coyuntura económica municipal - "Capacitación y especialización en gestión territorial" Diplomado en gestión territorial y urbana. Barranca-lima, del 28 de marzo del 2009

El gobierno ha dado una Ley N° 29415 y su Reglamento (2010) de saneamiento de predios tugurizados para recuperar las zonas deterioradas de la ciudad sin embargo, simultáneamente se pueden estar generando zonas deterioradas si no se controla esa cadena de acciones guiadas por la normativa. Si se logra averiguar los factores que conducen al deterioro de esas zonas el trabajo de prevención sería muy productivo.

Se trata de averiguar cómo mejorar la labor de la municipalidad y del mismo programa Mi Vivienda para lograr la eficiencia y la eficacia esperada o si es necesario completar o corregir la normativa para lograr alcanzar los objetivos que la misma norma se fija. Para todo ello se necesita también de la colaboración de los usuarios pero esa labor es muy delicada y hay que saber leer entre líneas como les afecta cada una de las características del espacio colectivo estudiado

Para el análisis documental las preguntas orientadoras empiezan por buscar cual es el objetivo de la norma y de dónde se desprende institucionalmente para hacer el seguimiento y buscar su coherencia, luego buscar otras normas relacionadas para ver si coadyuvan al objetivo o se obstaculizan.

Para las entrevistas semi estructuradas las preguntas orientadoras son para saber cómo percibe el usuario el espacio y a través de ello saber si se cumple el objetivo de la normativa en cuanto a la seguridad, la interacción y la calidad de vida. En el caso de los especialistas nos dan su punto de vista como actores de diferentes partes del proceso.

2.2 Formulación del problema de investigación

¿Se logran los objetivos de la normativa en el espacio colectivo en el caso del condominio Las Torres, programa Mi Vivienda, Los Olivos, Lima, 2017?

2.3 Justificación

Esta investigación, permite incrementar el conocimiento relacionado al diseño del espacio colectivo en condominios y su reglamentación pues si no está clara la normativa y la relación entre las normas o no se evidencian sus resultados se tendrá dificultades para lograr sus objetivos vinculados al bienestar de la ciudad.

2.4 Relevancia

Considerando que la familia es el núcleo de la sociedad y una parte importante de su bienestar radica en la obtención de un lugar de residencia donde asentarse y desarrollar sus lazos familiares y teniendo en cuenta que es la municipalidad quien se encarga del desarrollo integral de la ciudad, es importante conocer y analizar cómo incide la normativa en esa labor considerando que en nuestro medio hay pocas referencias y estudios sobre este tema especialmente desde el punto de vista del usuario.

2.5 Contribución

Los resultados de la investigación podrán incorporarse al conocimiento científico. Contribuirá a descubrir o comprobar la influencia de los diversos factores que afectan en el diseño de los condominios y sus espacios colectivos y de esta manera servirá de apoyo para orientar futuras investigaciones encaminadas a buscar mejoras en la normativa y su aplicación.

2.6 Objetivos

Objetivo General.

Analizar cómo se aplica la normativa sobre el espacio colectivo en el caso del condominio Las Torres, programa Mi Vivienda, Los Olivos, Lima, 2017

III. Método

3.1 Metodología

La investigación fue de enfoque cualitativo pues de acuerdo a Nuñez (2008) la investigación cualitativa no requiere de un diseño establecido previamente y no se proponen relaciones de causa y efecto que estén sujetas a control ni a prueba. Se realiza de este modo para describir, a través de un hecho arquitectónico construido, los problemas y responsabilidades que enfrentan las municipalidades sin pretender generalizar ni comparar este condominio con otros. Se tomaron en cuenta simultáneamente tres enfoques: el de creación de valor público, el de gestión por procesos y principalmente el enfoque de la gestión para resultados diferenciando los medios de los fines. Para ello se analizó a través del análisis documental y de la entrevista semi-estructurada la relación entre las normas y su aplicación al espacio colectivo del condominio en estudio.

3.1.1 Diseño

Esta investigación es un Estudio de Caso cuyo propósito como explica Salas (2011) es dar a conocer una situación problemática de manera lógica centrándose en el análisis primario del objeto de estudio y además tiene como propósito añadir y ejemplos ilustrativos y realismo a la información complementaria acerca de un programa. Este estudio de caso tiene una óptica instrumental de acuerdo a Stake, mencionado por Arzaluz (2005), ya que se analiza el caso particular de un problema para generar ideas alrededor suyo. El caso mismo es sólo de apoyo por ello tiene solamente un interés secundario y de esa forma facilita entender cómo se aplica la normativa sobre el espacio colectivo en un condominio. El paradigma es crítico con una estrategia documental y la hipótesis de que hay inconsistencia en la normativa.

Se escoge el caso del condominio Las Torres de Los Olivos por ser un proyecto ubicado en un distrito en crecimiento, por tener la totalidad de viviendas ocupadas y una densidad considerable residiendo más de cinco años lo cual permite cierta consolidación. Por consideración ética se les explicó el fin del estudio a todos los entrevistados. Finalmente se aplicó la triangulación y se revisó por colegas Muñiz (2008)

La orientación fundamental de este caso es tomarlo como ejemplo para mostrar el tipo de problemas que se puede encontrar en este proceso en el cual está vinculado una extensa normativa, la gestión municipal y la intervención del fondo Mi Vivienda además de instituciones privadas como el banco y las empresas constructoras y para ello se basó en la observación de las experiencias recogidas para destacar las especificidades encontradas.

Con este motivo se revisaron normas y planos y luego entrevistas semi estructuradas a especialistas y a usuarios para ver el efecto del cambio y cómo hacen suyo el espacio.

3.2 Escenario de estudio

El escenario físico es el condominio Las Torres de Los Olivos ubicado al borde de la Av. Alfredo Mendiola que es el tramo de la carretera Panamericana Norte a 12km del centro de Lima. Tiene 28 torres de departamentos con 9 pisos cada una y 4 unidades de vivienda en cada piso, totalizando 1,008 viviendas con un aproximado de 5,000 personas en un área de terreno de 20,151 metros cuadrados.

3.3 Caracterización de sujetos

Las entrevistas se hicieron a tres grupos intervinientes del proceso: los especialistas, los usuarios del condominio y los vecinos antiguos de la zona. Los especialistas son los que de algún modo participan en el proceso de producción de lo construido, es decir profesionales ambientalistas, arquitectos proyectistas, promotores de proyectos inmobiliarios, constructores, especialistas de seguridad, evaluadores de proyectos y funcionarios municipales. Por otro lado se consideró el grupo de vecinos usuarios del condominio tanto propietarios como inquilinos y trabajadores; y al grupo de vecinos externos al condominio residentes desde antes de la construcción del condominio

3.4 Trayectoria metodológica

El análisis de las normas se hizo para detectar la vinculación de las normas de distinto nivel respecto a cómo definir y diseñar el espacio público colectivo. También se entrevistaron a especialistas relacionados al tema con entrevistas

semi estructuradas. Luego se buscó, entre las opiniones subjetivas de los usuarios directos de ese espacio del condominio, los efectos sobre su dimensión espacial y social tratando de cubrir una muestra significativa entre hombres, mujeres, propietarios, inquilinos, adolescentes, jóvenes, adultos, adultos mayores, dirigentes y empleados y se contrastó además su relación con el entorno entre las opiniones de los vecinos externos al condominio.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Solis (2003) define el análisis documental como la operación de seleccionar ideas de un documento, con el fin de recuperar sin ambigüedades la información que contiene. En la recolección de datos para el análisis documental se hizo una selección de normas relacionadas al tema en forma directa o indirecta, tanto a nivel internacional como la declaración de los Derechos Humanos, Organización Mundial de la Salud y Hábitat III, como a nivel nacional la Constitución del Perú, el informe de CEPLAN, el Reglamento Nacional de Edificaciones, leyes específicas relacionadas, la Ley de Municipalidades y las ordenanzas respectivas, buscando el derrotero que nos permita mejorar la normativa relacionada a los espacios colectivos de encuentro.

Para recoger la opinión de especialistas se realizaron entrevistas semi estructuradas sobre la normativa y para los usuarios se usó también una entrevista semi estructurada sobre su percepción del espacio cuyas categorías tentativas fueron definidas de acuerdo a la definición de Carmona (2003). Los resultados de las entrevistas fueron vaciadas a una matriz de resultados para su análisis.

3.6 Tratamiento de la información

Para el análisis documental se revisa cada documento para realizar un resumen considerando lo relacionado al tema del caso, sea área común, área libre, espacio colectivo, espacio público, espacio público privado o espacio para recreación activa o recreación pasiva; luego se relacionan estos datos para enumerar las contradicciones y los vacíos. En cuanto a los planos se revisan las áreas respectivas y considerando las actividades permitidas. Respecto a las entrevistas se pidió la colaboración de los vecinos a través de sus dirigentes y realizando una

grabación de cada una de ellas para su posterior transcripción con las respuestas de todos los entrevistados tal como fueron expresadas, seguidamente se procedió a asociar las respuestas por similitud y a realizar un resumen de ellas considerando los porcentajes de aparición lo cual produjo varias categorías emergentes con las cuales se construyó una matriz de resultados de usuarios y otra matriz de resultados de especialistas.

Finalmente se procedió a realizar una triangulación con los resultados considerando las tres matrices asociando las categorías y los hallazgos de cada una de las matrices con las obtenidas en las otras dos para obtener las conclusiones lo más objetivas posibles. Eventualmente se aportó alguna consideración cuando se observaron respuestas sesgadas por la actitud o por las circunstancias para finalmente esbozar algunas reflexiones o recomendaciones.

3.7 Mapeamiento

Al considerar a quienes se entrevistan se ha tomado en cuenta los diferentes grupos pero considerando abierta la posibilidad de entrevistar a algún miembro más si se requiriera contrastar algún hallazgo o profundizar más un tema no cubierto lo suficiente por las respuesta dadas por los entrevistados.

El condominio tiene veintiocho torres y está dividido en tres zonas, la zona A con torres alrededor de una placita A, la zona B alrededor de otra placita B y la zona C aislada, construida donde inicialmente se propuso un área deportiva y finalmente se optó por hacer más departamentos.

La primera etapa fue el análisis documental que consistió en recopilar toda la información documental relacionada al caso para encontrar la ilación normativa en relación al espacio de recreación, espacio de encuentro o espacio colectivo. En la etapa de campo la primera labor fue solicitar permiso para hacer las entrevistas, luego se procedió a buscar en cada zona a la gente que usaba el espacio colectivo entrevistando primero a los dirigentes y luego a representantes de cada edad y sexo de cada una de las zonas A, B y C escogiendo intencionalmente entre los que se encontraban tanto en las placitas como en las vereda y la puerta de ingreso, para finalmente entrevistar al vigilante y al personal de limpieza.

Cabe mencionar que al encontrar algún hallazgo en la entrevista con algún entrevistado se optó por buscar un tercero que permita aclarar, confirmar o extender el tema. Posteriormente se entrevista a los vecinos de la zona desde antes de la construcción que nos dieron una perspectiva del cambio producido.

En la etapa de gabinete se transcribieron las entrevistas, se hizo una Matriz de comparación buscando similitud de temas en las respuestas para finalmente reunirlos por su similitud y sacar las conclusiones más objetivas para su triangulación (figura 5)

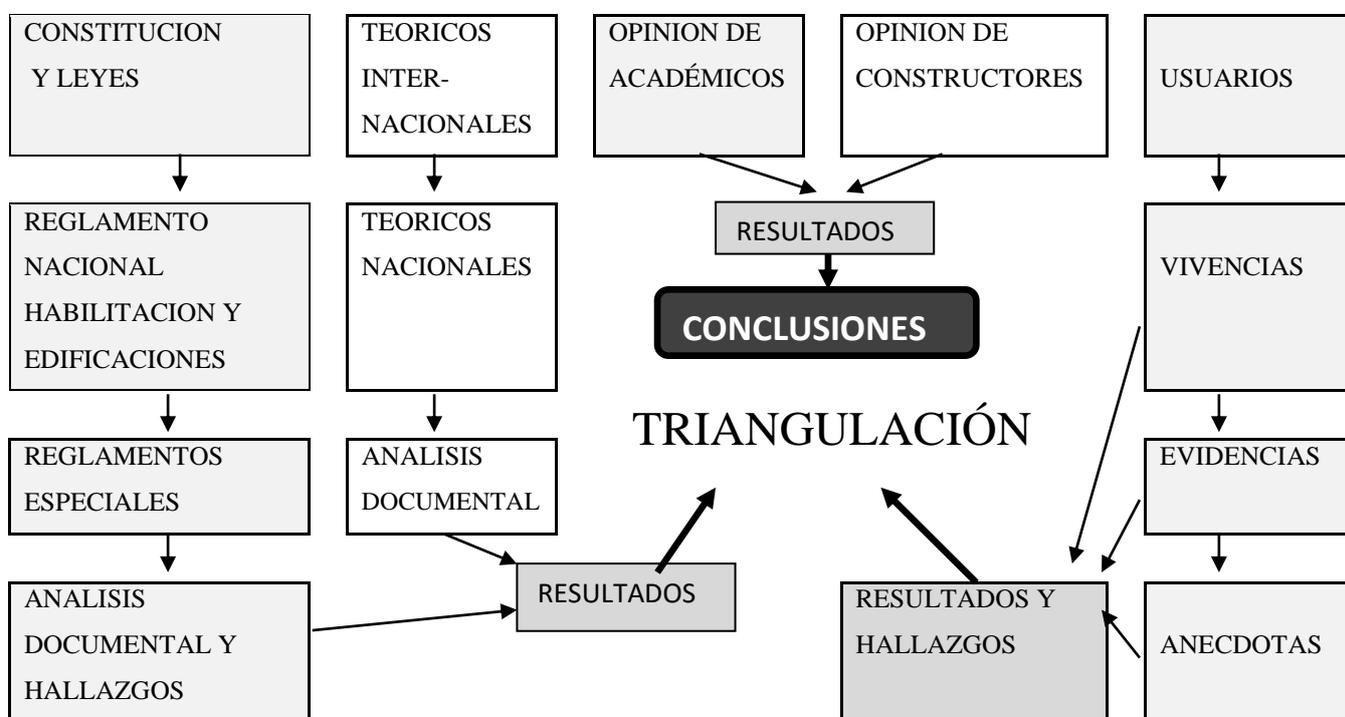


Figura 5. Mapeamiento. Elaboración propia. Trazabilidad y triangulación

3.8 Rigor científico

La validez y la confiabilidad si bien es cierto no se exigen en una investigación cualitativa se pueden sustentar según una orientación comprensiva utilizando el esquema de Skrtic, mencionado por Gunderman (2001).

La validez se sustenta con la validez interna y la externa: la validez interna consiste en la credibilidad o valor de verdad de la investigación que se consigue con la triangulación o contraste de datos y el control de miembros. La Validez externa comprende la Transferibilidad o la posibilidad de aplicarlo a otros resultados lo cual comprende el muestreo en este caso intencional para maximizar la amplitud de la información y la descripción densa es decir completa y profunda para trabajar el juicio de semejanza.

Por otro lado la confiabilidad se sustenta en la fiabilidad de la información y la objetividad o neutralidad. La fiabilidad se logra demostrando la dependencia o consistencia de datos a través de la auditoría del asesor para examinar si el proceso es aceptable. Y la objetividad o neutralidad se logra con la Confirmabilidad garantizada por la auditoría del asesor para revisar la relación entre la información obtenida en bruto y las deducciones e interpretaciones del autor. (Tabla 2)

Tabla 2

Confiabilidad y Validez para cualitativas. Elaboración propia a partir de definiciones de Gundermann (2001) "El método de los estudios de caso"

VALIDEZ Y CONFIABILIDAD para cualitativas		
Validez interna	Credibilidad o valor de verdad de la investigación	Observación enfocada Triangulación (contraste de datos) Control de miembros
Validez externa	Transferibilidad es posible aplicarlo a otros resultados	Muestreo intencional (maximizar la amplitud de la información) Descripción densa, (completa y profunda) para juicio de semejanza
Fiabilidad de la información	Dependencia o consistencia de datos	El proceso es práctica aceptable de investigación
Objetividad o neutralidad	Confirmabilidad	Existe relación entre información y deducciones e interpretaciones

IV. Resultados

4.1 Descripción de resultados

El análisis se hizo teniendo en cuenta los objetivos que debe cumplir. Para empezar se ha tomado el componente normativo para analizar su coherencia, el componente técnico sobre cómo se aplica y luego el componente social para explorarlo y encontrar su relación con la normativa, reglamentación, diseño y uso de dichos espacios. La información obtenida sirvió para evidenciar los aspectos donde hay la necesidad de proponer mejoras y así asegurar requisitos normativos e incluso formas de interpretar las normas que contribuyan a dotar de mejores herramientas a diseñadores, promotores y funcionarios municipales para mejorar las condiciones espaciales y redunden en beneficio de la ciudad y la calidad de vida de los usuarios.

4.1.1 Análisis documental.

A. 1 Espacio colectivo. Después del análisis de los documentos comentados en el capítulo correspondiente al marco teórico referencial observamos que en Habitat II se reconoce a la Municipalidad como la promotora del desarrollo sostenible, la organización Mundial de la Salud recomienda 9.2m² por persona de área verde que es parte del espacio público y en la Declaración Universal de Derechos Humanos se proclama el derecho a un adecuado nivel de vida que asegure a toda persona todos los servicios básicos y los servicios sociales necesarios (art° 25) lo cual es una exhortación que recoge nuestro Reglamento Nacional de Edificaciones cuando exige dotar de ambientes funcionales para todas las actividades (RNE III-A.010-I.3) y específicamente cuando para vivienda se pide satisfacer, entre otras, las funciones de recreación (RNE III-A.020-I.1,2). Refiriéndose a nuestro caso de Conjunto Residencial se busca posibilitar el acceso, además de seguridad y actividades sociales, a los servicios de recreación activa y pasiva (RNE III-A.020-IV.29) que tanto se reclama para la necesaria interacción, para compensar la idea de barrio. Está aclarado entonces el tema sobre que nuestra normativa exige satisfacer las actividades, en esta caso compartidas, de recreación activa y pasiva además de seguridad y actividades sociales pero en el Reglamento Nacional de Edificaciones sólo se especifica el porcentaje de área libre mas no se especifica el porcentaje ni la cantidad de área para recreación activa ni pasiva. Al crearse la figura de conjunto residencial

cerrado tipo condominio no se ha identificado claramente en la norma que tipo de espacio es el área libre que es común sólo a los propietarios del condominio: espacio privado- público, espacio público-privado, espacio semi público, espacio semi privado o espacio privado de uso público restringido. Hemos dado por llamarle espacio colectivo como lo llama Robles (2005) en vista que lo usa un colectivo determinado, en este caso un condominio y debe usarse para recreación pasiva y recreación activa, son espacios privados de uso público restringido. Dicha área libre debería estar destinada para circulación, áreas verdes, estacionamiento, recreación pasiva y recreación activa, sin embargo hay casos donde no se exige un área mínima y en ningún caso se exige áreas para cada uno de las actividades mencionadas pudiendo quedarse como sucede en muchos casos simplemente sin área dedicada más que para estacionamiento, guardianía y circulación como hemos visto en este caso.

A.2 En cuanto a aportes teóricos de estudiosos del tema Guillermo Takano y Juan Tokeshi acentúan esta necesidad cuando nos señalan que además de la escala metropolitana, distrital y zonal, la escala barrial es la más asociada a la vivienda, tanto así que termina siendo una extensión de este espacio doméstico. Según Lucia Burneo en la medida que el diseño del espacio ofrezca actividades más diversas y de mejor calidad permitiremos que por lo menos intercambiamos miradas al cruzarnos en el camino y poco a poco podremos llegar a la integración social a través de una mayor interacción entre las personas. Y por último Pablo Vega Centeno nos dice que se necesitan en las zonas de periferia recuperar espacios para la ciudad para erradicar la cultura de la segregación y de la dualización de la ciudad junto con las tensiones y conflictos sociales actuales que siempre terminan en violencia. La poca relación existente entre los usuarios nos dice de la falta de identidad y pertinencia, la poca cohesión existente entre ellos.

A. 3 Al observar los planos del condominio conjunto residencial de Los Olivos encontramos que no hay espacio destinado a recreación activa y el espacio para recreación pasiva llamado placita, es muy limitado, son sólo dos, se restringe su uso y se excluyen los deportes por lo cual sólo se usan sus bancas mas no el espacio central. Junto a estas dos placitas están los juegos como espacio destinado a los niños menores de 8 años y es insuficiente pues se ve totalmente rebasado en días feriados y en vacaciones por los aproximadamente 400 niños.

En este espacio es donde se dan la mayor cantidad de encuentros después del estacionamiento, pues para cuidar a los niños esta la compañía de las madres quienes aprovechan y conversan con las madres de los amiguitos de sus hijos. Los estacionamientos, que cubren el 26% de la superficie total y el 47% del área libre, son los espacios usados por los niños y adolescentes que quieren hacer deporte con el consecuente peligro para ellos. Los adolescentes que buscan reunirse no encuentran donde pues los vigilantes no les permiten jugar y los vecinos ni siquiera conversar y terminan saliendo del condominio cuyas rejas ya no ofrecen seguridad ante ello. Como vemos si por un lado se trata de corregir con ley 29415 zonas degradadas por el abandono, simultáneamente la normativa actual permite que se estén diseñando y construyendo conjuntos residenciales que por falta de espacio de recreación, interacción e integración social pueden terminar turgizadas casi como las zonas que dicha ley quiere renovar. He aquí una contradicción aparente que habría de profundizar más. Lamentablemente también en este decreto supremo N°013-2013-Vivienda en su artículo 12 se considera el caso de lotes en zonas especiales que no se les exige área libre mínima poniendo como única condición que solucionen sólo el tema de ventilación e iluminación y ninguna mención a la recreación ni siquiera cuando se detecte falta de espacios públicos en el entorno.

A.4 Analizando la publicación de la CAPECO, (2009) “El mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y el Callao” en la edición en que el condominio de nuestro caso se proyectó se concluye que es una guía para que las empresas inmobiliarias inviertan en un producto que con poca inversión salga más rápido sustentándose en los datos de la encuesta donde se aprecia que la gente que pagaría menos de US\$60,000 no exigirían usos adicionales. De todos los servicios comunitarios la preferencia es por zonas verdes en primer lugar, que todos los condominios tienen, y portería relacionada a seguridad, que también todos los proyectos incluyen, sin embargo en tercer lugar solicitan canchas deportivas y las constructoras no atienden dicha expectativa pensando que con las primeras será suficiente. Es más se ofrece inicialmente una zona deportiva aparentemente dentro del proyecto o que existirá un equipamiento de este tipo al alcance del conjunto residencial y finalmente terminan usándolo para hacer mas edificios. Al analizar las preferencias tanto del área de la vivienda como del

número de habitaciones se puede concluir que la mayoría de los encuestados tiene gran desconocimiento de lo que se habla pues a una gran mayoría no le interesa el área (40%) pero quiere 5 habitaciones (55%) y finalmente lo que buscan no es área si no obtener el crédito.

A.5 Reglamento especial de Habilitación Urbana. Cuando se quiere habilitar terrenos la normativa para habilitaciones urbanas busca darles acceso, servicios y espacios públicos dentro de los cuales se consideran los espacios para recreación pública y para ello se obliga a los aportes dirigidos a asegurar recreación pública y equipamiento social (RNE II-GH.010-I.2-b, c). Cabe aclarar que los parques y las plazas destinadas para recreación activa y pasiva son una parte del espacio público que además comprende a las vías vehiculares y a las vías peatonales (RNE II-GH.020-I.1). Lamentablemente en algunos casos, como la zona donde se ubica nuestro condominio, cuando el área es muy pequeña en vez de hacer el aporte de terreno se redime en dinero. (RNE II-GH.020-IV.27) que no se usa en la zona por lo tanto se pierde la oportunidad de dotarla de espacio público. Vemos la normativa para habilitaciones urbanas busca darles acceso, servicios y espacios públicos dentro de los cuales se consideran los espacios para recreación pública (RNE II-GH.010-I.2-b, c), pero en algunos casos ese aporte nunca llega como espacio público (RNE II-GH.020-IV.27) pues se redime en dinero y finalmente la ciudad pierde ese espacio.

A.6 El acuerdo N°100 de Hábitat III celebrado en Quito en noviembre del 2016 se propone generar normativas que permitan el mejor uso comercial de los primeros pisos de los edificios en clara concordancia con el concepto de residencial San Felipe, en el distritito de Jesús María, para evitar situaciones de inseguridad y permitan el tránsito de personas ajenas al conjunto residencial.

4.1.2 Entrevista a usuarios.

Los temas de conversación durante las entrevistas se desprenden de los supuestos o categorías tentativas de acuerdo a la definición de espacio de Carmona (2003):

Categoría tentativa 1. Relaciones entre espacio y sociedad

Categoría tentativa 2. Relaciones entre dominio público y esfera pública

Categoría tentativa 3. Noción de barrio

Categoría tentativa 4. Noción de seguridad

Categoría tentativa 5. Noción de accesibilidad

Las categorías y hallazgos resultantes son los siguientes:

U.1 Usan el espacio colectivo pero es muy poco para la cantidad de gente que hay, piden cancha de fútbol, gimnasio, piscina, lugares para conversar.

U.2 Se conocen muy poco entre los usuarios del condominio por falta de espacio donde encontrarse. El ascensor es el lugar más frecuente de encuentro pues de alguna forma obliga a tomar un tiempo antes de terminar dicho encuentro. Con los vecinos del entorno no hay espacio de encuentro y por eso no conocen a nadie salvo a los dueños de los locales comerciales que frecuentan.

U.3 El lugar es considerado seguro por la existencia de las rejas. Pero no logra tanta confianza ni identificación como el barrio anterior

U.4 Hay mucha restricción: en el caso de niños sólo pueden usar los juegos hasta las ocho de la noche, en el caso de jóvenes casi no los dejan ni caminar y terminan reuniéndose fuera del condominio, en el caso de la placita no se puede usar para juegos por el riesgo de maltratar las cercanas áreas verdes, reclaman que haya tanto espacio para estacionamiento que no se pueda usar para recreación.

U.5 La gran mayoría está de acuerdo en reducir el estacionamiento para tener área de recreación pero muy pocos en sacrificar el área verde.

U.6 Muy pocos aceptan retirar las rejas pues la consideran una condición imprescindible para mantener la seguridad.

U.7 El hallazgo principal fue el hecho que reclaman los primeros compradores sobre la oferta de la constructora de una zona de recreación activa mostrada en la maqueta inicial que al final nunca se construyó sustituyéndose por cuatro torres adicionales de viviendas. Y el condominio se quedó sin área deportiva.

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - Niños a 14 años		
	10 años	10 años	10 años
	10. Alvaro Rubio	21. Elena Ugarte	11. Luis Gadiel
Espacios suficientes	No hay espacio suficiente	Solo hay para menores de 11 años	No hay espacio
	Falta espacio para jugar futbol. Pista de patinaje	Juegos aparte para mayores de 10, futbol, voley y piscina.	
Conozco gente	tengo un amigo a una cuadra	Conozco a los de las tiendas	Soy amiguero pero no conozco más
Me siento mejor	En mi barrio anterior había plantas y cancha de futbol y vóley, acá no es lo mismo	Había más espacio y juego para grandes, podía patinar, no nos chocábamos	Acá no es tan hermoso como mi ex barrio, le falta el parque
Espacio social	Converso con mis amigos de bicicleta	Nos reunimos en casa, nos conocemos en zona de niños	Uso la cochera para jugar, pero medimos el peligro.
Algo peligroso	es peligroso porque es un poco resbaloso	Las veredas estrechas son peligrosas	El problema es que la gente se me mete en el camino cuando monto bicicleta
Espacios para cada grupo	No podemos jugar, a los vecinos les molesta el ruido.		No se ve a los ancianos que salgan
	Es peligroso, pero Jugamos en el estacionamiento	La pelota malogra las plantas por eso van a la cochera	jugamos en la cochera, pero es peligroso
Intolerancia grupal	No les hacemos nada, solo caminamos y nos dicen que no hagamos ruido.	Sólo hay espacio para menores de 11 años	No nos dejan jugar en el área para niños menores de 10 años, no se puede correr, o bici, la gente se mete en el camino.
Recreación por verde o garajes	me parece que hagan un parque más, con verde y cancha		Sacar el estacionamiento para jugar
	si me parece bueno cambiar por garajes	Sacaría el estacionamiento pero no el verde	Verde puede ser
Sacar rejas	me parece bueno dejar entrar pero no cualquier extraño	No sacar las rejas pero si dejar entrar a los niños	Sería un poco peligroso

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - Adolescentes 14 - 20		
	15 años	15 años	14 años
	9. Alexandra Huertas	17. Leonardo Jair	20. Stefany Cossiola
Espacios suficientes	El lugar es muy pequeño, falta otro parque	Es muy limitado	No hay suficiente
	Falta cancha de futbol y zonas deportivas, una piscina	para correr, jugar futbol	para deporte
Conozco gente	Conozco a la señora de la tienda	Los jóvenes salimos en la noche pues hay menos gente y las bancas están libres	A nadie
Estoy mejor	En mi barrio no hablaba mucho pero se lleva bien como aquí	En mi barrio no hay seguridad pero hay parque y gimnasio	Me llevo bien con todos aquí, es mejor, se puede caminar libre
Espacio social	Es bueno para caminar, pero no para jugar	No permiten nada sólo conversar	los vecinos nos limitan, nos botan aunque sólo conversemos
Algo peligroso	Es bueno para caminar, pero no para jugar	Si es seguro	Si es seguro
Espacios para cada grupo	(La vinieron a buscar para salir a otro lugar)	salimos en la noche porque no hay nadie	
			No nos dejan ni sentarnos en zona de niños
Intolerancia grupal	Los vecinos no dejan jugar pelota por las ventanas y el ruido	No te permiten jugar ningún deporte	Una Sra. dijo que la vereda no era un parque para conversar
Recreación por verde o garrajes	No, atrae mas el lugar	menos verde y estacionamiento para mas espacio libre y losas	Quitaría estacionamiento pero verde solo un poco
Sacar rejas	Sería arriesgado pues no conocemos a la gente	Sin rejas sería peligroso	Sería peligroso por los niños

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - Jóvenes 20 - 35	
	Analista Sistemas	Universitaria
	2. Edgard Alama	18. Lorena Valeriana
Espacios suficientes	El espacio es insuficiente para todas las actividades	Es reducido, en evacuación no alcanza
	Faltan ambientes para deporte de jóvenes y niños	Falta mobiliario, bancas Crear espacios diferentes para cada grupo
Conozco gente	Se relacionan sólo con comerciantes	Solo converso con los que tienen tienda
Estoy mejor	No es lo mismo que un barrio, no es tan bueno	En el proyecto había canchita, al final no hubo
Espacio social		Conoce gente en el ascensor y puerta de condominio, pero en la placita nada
Algo peligroso	Los espacios son seguros de usar, no tienen riesgos	Cuando mojan la vereda es resbaloso. Las puertas de garaje también son peligrosas
Espacios para cada grupo	No se permite jugar pelota a jóvenes ni a niños, genera enfrentamientos	El condominio debe dar seguridad también para caminar y conversar
	Los jóvenes sólo pueden jugar en el estacionamiento	Es más seguro pero hay menos comunicación
Intolerancia grupal	Los niños son amonestados por invadir el jardín	Los adultos y jóvenes no se toleran entre sí
Recreación por verde o garajes	Estacionamiento en sótano para espacio de deporte	
	Prefiere disminuir áreas verdes para dar espacio a áreas deportivas	
Sacar rejas		

	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - Jóvenes 20 - 35	
	Empleado	Economista en banco
	16. José Luis Fernández Taype	5. Patricia Burgos
Espacios suficientes	No es suficiente	Falta espacio para los de la tercera edad
	Área para deporte y gimnasia y para tercera edad	No hay amistad con los de afuera, solo compras
Conozco gente	Conoce solo a los de las tiendas	la vida es diferente que un barrio, acá es más fría
Estoy mejor	No, esto es muy cerrado	Acá el espacio colectivo está más "lejos"
Espacio social	Saludo solo a los que viven en mi piso	Nos llevamos bien aquí, pero no se socializa pues no hay espacio para ello
	Conocerse con los vecinos solo en la casita de eventos en la reuniones de junta	El área de juegos para niños si permite un momento para socializar
Algo peligroso	cuando mojan la vereda es resbaloso	el espacio es seguro, solo hay bicis pero no pasa nada
Espacios para cada grupo	Jóvenes no están cómodos pues quieren hacer deporte	Restringen horarios para juegos, y la casita ahora se restringe para alquilar.
		Bicicleta para adultos no hay espacio no dejan jugar futbol con pelota. No hay canchas
Intolerancia grupal	Los jóvenes salen para deporte y afuera es inseguro	No hay espacio para actividades de jóvenes
Recreación por verde o garajes	Reubicando estacionamiento habría más espacio y no tendríamos que salir	No reduce áreas verde para deporte por que dan vida
Sacar rejas		Estacionamientos en sótano para deporte y seguridad
	Abrir calles interrumpidas para más tránsito	Siempre y cuando no saturen podría ser

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - Mayores 35 - 60		
	Técnico electricista	Enfermera	Ingeniero
		3. José Quiroz	23. Doris Lino
Espacios suficientes	El espacio es insuficiente para todas las actividades	No es suficiente por la cantidad de personas	
	Faltan ambientes para deporte de jóvenes y niños	Falta para jóvenes y adultos. Hay que buscar darle actividades	Falta pero han buscado un estándar y lo han optimizado bajo las expectativas
Conozco gente	No se relacionan mucho con vecinos de fuera, sólo con comerciantes	Solo a los de las tiendas	
Estoy mejor	No es lo mismo que un barrio, no es tan bueno		Hay similitud, pero menos comunicación, pensada para familias con niños pequeños
Espacio social	El área de deporte inicial se anuló para construir más departamentos	Nos reunimos en casa, nos conocemos en zona de niños o por actos de solidaridad	los espacios para niños permite socializar entre adultos
			con los de afuera socializas a través del comercio
Algo peligroso		Es peligroso por ser muy reducido	Los espacios son seguros de usar pero depende de uno mismo
Espacios para cada grupo	No se permite jugar pelota a jóvenes ni a niños, genera enfrentamientos	No dejan jugar a la pelota cuando los niños sean jóvenes querrán salir y la reja ya no protegerá, solo dividirá	había cierta segregación pero el dialogo permitido organizarse y dar comodidad
	Los jóvenes se ven obligados a jugar en el estacionamiento		Falta un espacio para reunirnos todos
Intolerancia grupal	Los niños son amonestados por invadir el jardín		
Recreación por verde o garajes	Prefiere disminuir áreas verdes para dar espacio a áreas deportivas	dar prioridad al espacio público, luego al área verde y luego al estacionamiento	Sería mejor todos los estacionamientos en el sótano
	Prefiere estacionamientos en sótano para dar espacio a áreas deportivas		
Sacar rejas		la reja no puede salir, la intención es proteger no dividir	Podría manejarse sin rejas pero si la delincuencia disminuya

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN – Mayores 35 - 60	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN – Adulto mayor 60 a +
	Abogada	Ama de casa
	14. Erika Tornero w-302	13. Carmen Terrones
Espacios suficientes	El espacio es insuficiente para todas las actividades	El espacio es insuficiente para todas las actividades
	Faltan ambientes para deporte de jóvenes y niños	Solo hablamos los que trabajamos (niñeras, etc.) los que viven no se hablan
Conozco gente	Solo salgo para comprar, pues todo es comercio	No se comunica con los de afuera
Estoy mejor	Es diferente al barrio, aquí hay más profesionales, otro nivel que los hace más parcos. Son más distantes	No es lo mismo que un barrio, la gente es muy creída
Espacio social	Si hay espacio para conversar y caminar	Aquí la gente ni se saluda
Algo peligroso	Los espacios son seguros de usar, no tienen riesgos, pero con tanta gente puede pasar algo, los niños se golpean entre si	Los espacios son seguros de usar, no tienen riesgos
Espacios para cada grupo	Si hay espacio para conversar y caminar, pero los jóvenes solo salen de noche pues no les gusta que los miren.	No se permite jugar pelota a jóvenes ni a niños, genera enfrentamientos
Intoleran cia grupal	Los jóvenes salen de noche porque nadie los molesta	
Recreación por verde o garajes		El estacionamiento al sótano para dar más espacio para los niños y también podrí ser disminuir áreas verdes
Sacar rejas	Las rejas son indispensables. Las barreras son importantes	Abrir rejas y dejar entrar para compartir el espacio público podría ayudar a que la gente se comunique

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - DIRIGENTES	
	torre 4	torre 2
	Profesor Secundaria	Jubilado
	8. Teodoro Sánchez	22. Adrián Yabar
Espacios suficientes	Para niños hay pero falta espacio	No es suficiente, son muy generales
	falta para atletismo, fulbito, básquet, voleibol y piscina	Falta para los adolescentes y los adultos mayores
Conozco gente	Con los vecinos de fuera solo a comprar, con las justas con los de adentro	Barrio anterior era mejor, más respeto
Estoy mejor	En el proyecto inicial estaba deporte y piscina, en el camino se cambió al final	Hay mucha discrepancia
Espacio social	Me conozco con la gente en el ascensor y me siento identificado con el condominio.	Han mejorado gracias a nosotros, los de afuera no dejan usar la berma
Algo peligroso		No se respetan las normas
Espacios para cada grupo	Los de la tercera edad necesitan su espacio	
Intolerancia grupal	No se permite hacer fiestas en la casita.	Con los vecinos de afuera no hay problema pero, creen que la pista es de ellos y no dejan que nadie se estacione
Recreación por verde o garajes	Reducir las áreas verdes para ampliar las veredas que son angostas para que los niños puedan pasar con sus bicicletas y sería bueno tener más áreas verdes en vez de estacionamientos.	
Sacar rejas	Difícil	Reja es imprescindible, difícil que municipalidad se encargue

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - INQUILINOS	
	Hombre	Mujer
	ingeniero	Ama de casa
	Rocky Bernal	1. Carmina Suarez
Espacios suficientes	Es insuficiente y el de niños no es apropiado	El espacio es insuficiente para todas las actividades
	Los jóvenes	Faltan ambientes para deporte de jóvenes y niños
Conozco gente	A los de la tienda	No se relacionan mucho con vecinos de fuera, sólo con comerciantes
Estoy mejor	Es seguro pero no es accesible	No es lo mismo que un barrio, no es tan bueno
Espacio social	Las señoras en juego de niños pero la mayoría en el ascensor	No se permite jugar pelota a jóvenes ni a niños, genera enfrentamientos
	Afuera ni te miran ni saludan.	
Algo peligroso	La zona de niños no es segura por sardineles de cemento y grass sintético no protege	En el jardín hay alambres para que los niños no entren podrían cortarse.
Espacios para cada grupo	Jóvenes no tienen a donde ir se reúnen con amigos afuera	Los jóvenes se ven obligados a jugar en el estacionamiento
Intolerancia grupal	No han pensado en la convivencia	Los niños son amonestados por invadir el jardín
Recreación por verde o garajes	sacar estacionamientos para tener espacio Lo verde da confort no deben reducirse.	Prefiere estacionamientos en sótano para dar espacio a áreas deportivas
Sacar rejas	No deben retirar las rejas	Podría ser pero asegurando que siga siendo tranquilo

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - TRABAJADORES	
	5 años	5 años
	Vigilante	Limpieza área común
	4. Pedro Serrano	12. Gladys Huamán
Espacios suficientes	El espacio es insuficiente para todas las actividades	No es suficiente
	Faltan ambientes para deporte de jóvenes y niños	En su barrio se ha cercado el parque por la delincuencia y tienen su cancha
Conozco gente	Con los que tienen negocio.	No hay relación con los vecinos de afuera, hay diferencia
Estoy mejor	Hay ciertas normas de convivencia que en un barrio abierto no hay	Aquí no hay unión, se forman grupos. La educación viene de casa y no están acostumbrados a mantener limpio
Espacio social	Se relacionan en los pasillos pero también en la placita	los niños quieren su espacio para jugar pelota pues a los vecinos les molesta
Algo peligroso	Los espacios son seguros de usar, no tienen riesgos	La inseguridad es por la cantidad de personas que se chocan
Espacios para cada grupo	El área de deporte inicial se anuló para construir más departamentos	No quieren ver grupos de jóvenes se van a ir a la calle y ahí no hay nada bueno
Intolerancia grupal	Hay zonas restringidas	Los vecinos no quieren bulla
Recreación por verde o garajes	Debería hacerse estacionamientos en sótano para dar espacio a áreas deportivas	No se puede evitar que jueguen los niños. Si no los dejan se van a otro lado
Sacar rejas	No	En la vida deben retirar la reja pues esto es seguridad

Categorías	MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN - VECINOS ANTIGUOS	
	Negocio de Internet	Negocio de Juguería
	Liliana Santos	Máxima Contreras
Espacios suficientes	No hay parques cerca	El único parque ha sido apropiado por un grupo y al condominio no dejan
Conozco gente	Conoce gente del condominio por el negocio, se lleva bien	Conozco algunos, conversamos y nada más.
Me siento mejor	Antes era un corralón y ahora hay negocio	Siente que ya no es su barrio, ahora es el barrio de los del condominio
Espacio social	Todas las viviendas se convirtieron en negocio	Las viviendas se volvieron negocio
Algo peligroso	Antes era tranquilo y nos chocó el cambio pues no pensamos que vendría tanta gente	Antes era tranquilo pero desolado, ahora es mas dinámico, mejor
Faltan espacios para cada grupo	No hay parques cerca.	No hay parques cerca , el único está secuestrado por los más cercanos
Intolerancia grupal	Si compartieran el parque nos conoceríamos, pero lo ve difícil	Mejoraría el barrio si compartieran el parque, pero lo ve difícil
Recreación por verde o garajes	Se lleva bien con vecinos del condominio pero no como para ser unidos	
Sacar rejas	Nos conoceríamos más pero no sé si nos uniríamos más.	creo que nos conoceríamos más pero no nos dejarían usar ese espacio

4.1.3 Entrevista a especialistas.

La entrevista fue en base a los siguientes temas:

Tema 1.- La Normativa lo dicta y los especialistas lo recomiendan pero cómo se puede verificar en qué medida se cumple la aplicación del acceso a recreación

Tema 2.- Qué referencia tienen los proyectistas o los revisores de proyectos de la municipalidad para determinar si se cumple con la norma A.010 y A.020 mencionadas para dotar de forma efectiva de áreas o ambientes para las actividades de recreación activa y pasiva que beneficien a las familias de un conjunto residencial

Tema 3.- Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva proporcional al terreno o número de familias.

Tema 4.- Le parece que exista la posibilidad de compartir las áreas de recreación de un Conjunto Residencial como espacio público, con la ciudad evitando poner restricciones al uso de su área común

Tema 5.- Si se busca tener mayor espacio interior (Ley 29415 Cap. II art. 28) se supone que es para la gente. Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos o se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos

Y los comentarios mayoritarios fueron:

E.1 El 45% donde están ambientalistas, teóricos y de defensa civil recomienda especificar el área de recreación sin embargo otro 45% del grupo de inversionistas, proyectistas y funcionarios de la municipalidad no lo cree necesario.

E.2 El 60% opina que la calidad del diseño es más importante que la norma.

E.3 Reconoce que las áreas de recreación no son prioridad para el estado.

E.4 Piensa que será muy difícil que se pueda compartir las áreas de propiedad privada con las de propiedad pública.

E.5 Ninguna norma obliga a cumplir con áreas específicas y el estado mantendrá su tendencia de reducir áreas

MATRIZ DE CATEGORIZACION - ESPECIALISTAS		
CATEGORIAS	Gerente proyectos	Proyectista
	LAGESA	Independiente
	Jorge Vergel	Juan Aybar
Requiere norma con área mínima de recreación activa y pasiva y área verde	Requiere norma con área mínima de recreación activa y pasiva en Conjunto Residencial.	Depende del proyectista determinar esas áreas
La sostenibilidad reclama recreación	La recreación en un condominio evita ocio y delincuencia	Cada conjunto residencial tiene su propio espacio así como los barrios.
Existe tendencia a disminuir áreas	Existe tendencia a disminuir áreas, cree difícil que el estado lo revierta	Hay una tendencia general a disminuir áreas
Falta control urbano		La municipalidad no tiene capacidad para controlar todo
Los aportes deben ser obligatorios	Los aporte deben ser efectivos físicamente para evitar degradación	Muy difícil
El promotor aprovecha el tema de seguridad ofreciendo exclusividad	El promotor explota el tema de seguridad ofreciendo exclusividad	El mercado es el que manda
Falta creatividad para dar seguridad sin enrejar los Condominios	Falta creatividad para dar seguridad sin enrejar los Condominios	Las rejas son necesarias y lo pide la gente

MATRIZ DE CATEGORIZACION - ESPECIALISTAS		
CATEGORIAS	Empresario	Funcionario Municipal
	COPREX	Callao
	Carlos Mendo	José Vásquez
Requiere norma con área mínima de recreación activa y pasiva y área verde	Se debe normar con límites y condiciones	No necesariamente debe estar en área techada
La sostenibilidad reclama recreación	Los espacios de recreación son necesarios socialmente	Depende de cada zona y cada barrio
Existe tendencia a disminuir áreas	Hay tendencia en el Estado y en constructoras a disminuir áreas	Hay zonas donde no se puede
Falta control urbano	La municipalidad controla sólo a los formales Debería controlarse el crecimiento	
Los aportes deben ser obligatorios	Los aportes deben ser obligatorios	A veces no alcanza el área
El promotor aprovecha el tema de seguridad ofreciendo exclusividad	El inversionista se acomoda a las normas	Lo principal es dar vivienda lo demás es complementario
Falta creatividad para dar seguridad sin enrejar los Condominios	Debemos buscar soluciones innovadoras para el tema de seguridad	Es imposible dar seguridad sin las rejas

MATRIZ DE CATEGORIZACION - ESPECIALISTAS		
CATEGORIAS	Docente	Especialista en Gestión de Riesgos
	Diseño Arquitectónico	Investigadora. Ambientalista.
	Cynthia Elías	Gina Chambi
Requiere norma con área mínima de recreación activa y pasiva y área verde	Se debería sustentar las áreas recreativas pasivas y activas para que después no se ocupen con otros usos.	Se requiere una política clara con normas, incentivos y sanciones muy claras, separando área verde y áreas recreacionales y áreas de circulación
La sostenibilidad reclama recreación		El urbanismo sostenible reclama el espacio de barrio, de esparcimiento y recreación y área verde.
Existe tendencia a disminuir áreas	Con el crecimiento vertical el área verde actual va seguir disminuyendo	Se ha ido perdiendo el equipamiento que antes de daba en los conjuntos residenciales.
Falta control urbano	El estacionamiento no puede quitar espacio a la recreación.	El cambio de uso y zonificación no cumple un proceso adecuado No se debe permitir edificaciones ni asentamientos informales
Los aportes deben ser obligatorios	Depende del área	No se debe permitir el pago en dinero, debe exigirse la implementación de esas áreas
El promotor aprovecha el tema de seguridad ofreciendo exclusividad	El proyectista se preocupa más de la cantidad de viviendas que del tamaño o la calidad de áreas recreativas	
Falta creatividad para dar seguridad sin enrejar los Condominios	Los proyectistas deben ser más innovadores y pedirles más área recreativa	En algunos casos no es tanto la norma, si no la calidad del diseño y las propuestas urbanas del proyectista

MATRIZ DE CATEGORIZACION - ESPECIALISTAS	
ESPECIALISTAS	Delegada Ad Hoc de INDECI
	CENEPRED
	María Elena Soto
Requiere norma con área mínima de recreación activa y pasiva y área verde	El tamaño de las áreas de recreación debe ser proporcionado al número de personas
La sostenibilidad reclama recreación	La recreación pública contribuiría a que los jóvenes desarrollen actividades orientadas a la lucha contra la delincuencia juvenil.
Existe tendencia a disminuir áreas	La recreación pública no constituye prioridad para el estado.
Falta control urbano	La municipalidad sólo cumple con la normativa no tiene responsabilidad de cambiarla
Los aportes deben ser obligatorios	
El promotor aprovecha el tema de seguridad ofreciendo exclusividad	La falta de espacios no es problema del constructor
Falta creatividad para dar seguridad sin enjear los Condominios	La seguridad depende de la vigilancia permanente y las rejas son necesarias

V. Discusión (Triangulación)

Triangulando los resultados del análisis documental con los resultados de las entrevistas a especialistas y a usuarios se llega a las siguientes reflexiones que permitirán conclusiones finales:

1a. A.1/U.1/E.1/E.5

En el Reglamento Nacional de Edificaciones sólo se especifica el porcentaje de área libre mas no se especifica el porcentaje ni la cantidad de área para recreación activa ni pasiva. Como no hay obligación las constructoras se guían por las recomendaciones de CAPECO cuyo fin es buscar cual es lo mas comercial y construyen para menos de US\$60,000 con un poco de área verde, confundiendo área verde con recreación pasiva y algo que les de seguridad, pero no recreación activa pues sale eleva los costos. Según los teóricos si no velamos por ese espacio asociado a la vivienda, disminuimos la integración social generando segregación y dualización lo cual concuerda con la declaración de los usuarios pues dicen no tener donde distraerse, donde conversar ni donde conocerse; el lugar más común de encuentro es el ascensor pues el resto son la placita donde las bancas son muy escasas y el 80% restante del espacio está conformado por veredas de circulación muy estrechas en donde muy pocos vecino se intercambian las miradas al cruzarse y menos el saludo.

El Estado ha promulgado normas y programas que se contraponen a las leyes vigentes en materia de recreación pública, irónicamente para dar acceso a los sectores populares a una vivienda digna. Existe una tendencia a disminuir las áreas y espacios de los ambientes públicos y privados y si la normatividad no lo expresa, los promotores inmobiliarios no se encuentran obligados a proponer un equipamiento mínimo, además hay falta de control urbano, débil capacidad de gestión de los gobiernos locales con respecto a la gestión del territorio y está la corrupción.

1b. A.1/E.1.2/U.3.4

Sólo se tiene esta placita como espacio destinado a los niños menores de 8 años y es insuficiente pues se ve totalmente rebasado en días feriados y en vacaciones

por los aproximadamente 400 niños. En este espacio es donde se dan la mayor cantidad de encuentros después del estacionamiento, pues para cuidar a los niños esta la compañía de las madres quienes aprovechan y conversan con las madres de los amiguitos de sus hijos. Los estacionamientos, que cubren el 26% de la superficie total y el 47% del área libre, son los espacios usados por los niños y adolescentes que quieren hacer deporte con el consecuente peligro para ellos. Los adolescentes que buscan reunirse no encuentran donde pues los vigilantes no les permiten jugar y los vecinos ni siquiera conversar y terminan saliendo del condominio cuyas rejas ya no ofrecen seguridad ante ello. Sumado a esto la falta de espacios para permitir encuentros de jóvenes, de adultos y de adultos mayores permite muy poca interacción entre los vecinos muy notoria por el tratamiento observado, los pocos saludos que se intercambian al cruzarse en las veredas, la poca tolerancia, la falta de respeto a las normas y las discusiones, todo lo cual inhibe lograr cohesión social ya no solo dentro del condominio sino además con los vecinos del entorno

2a. A.2/E.2/U.4

De acuerdo a los teóricos los espacios públicos - o público privados como en nuestro caso - más cercanos a la vivienda son una extensión de ella y al considerar las actividades debe tenerse en cuenta su diversidad pero también la relación entre ellas pues hay afinidad en unas pero no en otras. Considerar ello en el diseño evitaría la cercanía entre las zonas de descanso de las viviendas y los espacios donde pueda haber bullicio evitando así la necesidad de poner excesivas restricciones a los ambientes de esparcimiento.

2b. A.2/E.2/U.2

Los usuarios necesitan diseños adecuados donde se generen lugares de encuentro para conversar, intercambiar, conocerse e integrarse, una mayoría de 64% de las respuestas se encaminan por que sí se debe señalar explícitamente las áreas de recreación activa y pasiva que obligue a su cumplimiento, incluso para que no se les de otro uso; además cuando no se precisa queda a criterio de los proyectistas y de los revisores lo cual pasa por revertir la pérdida de valores de las autoridades y de los funcionarios, los profesionales y las empresas

constructoras. Sólo a quienes están involucrados en el negocio de la construcción prefieren dejar libertad a cada proyectista para determinar las áreas necesarias en cada proyecto dependiendo del contexto en que se realiza. Pero con la actual normativa es más probable que el proyectista se preocupe más de la cantidad de unidades de viviendas resultantes que del tamaño o la calidad de áreas recreativas. Otra vez no se busca la innovación para solucionar estos temas.

3. A.3/A.4/A.2/U.3/U.6

La sensación de inseguridad y los niveles de delincuencia tienen preocupados a los usuarios y eso lo aprovechan los promotores inmobiliarios para resaltar las características de los proyectos enrejados y aislados, sin embargo al darle prioridad al enrejado y no al espacio de encuentros se pierde permeabilidad urbana aislándolos del entorno y a la vez aislándolos entre sí pues no se fomenta la confianza ni la cohesión. Por el contrario pueden fortalecerse las diferencias entre grupos fuera y dentro del mismo condominio. Nuevamente se aprecia la poca innovación en el diseño pues la población sólo ve al enrejado como la única posibilidad de brindar seguridad mientras ni la municipalidad ni los promotores inmobiliarios buscan otra solución más creativa.

4. A.4/U.7

En el proceso a partir de la norma dada hay muchos actores, el promotor, el proyectista, el revisor, el banco, el constructor, el vendedor. En el camino puede haber algunos cambios o malos entendidos que finalmente es el usuario quien se ve afectado o beneficiado por ellos y hace responsable al estado pues le es muy difícil conseguir solución o compensación de la empresa, porque es muy poderosa o porque desaparece. El hecho de incluir una zona deportiva en la oferta inmobiliaria como parte del equipamiento del condominio y que finalmente no se dé porque el constructor decide hacer mas edificios o que la municipalidad no realice la construcción en los alrededores es grave pero finalmente no pasa nada. El Fondo mi Vivienda tiene como fin promocionar la financiación pero debería velar hasta el final por la calidad de lo ofrecido por las empresas a

quienes les da el apoyo pues la población confía en el estado como garante del producto, cuando solo garantiza la financiación.

5. A.5/A.3/A.6/U.1/E.1/E.2

La normativa permite perder la posibilidad de tener espacio público cuando se redime en dinero y si, como en nuestro caso se construye en dicha zona un gran condominio cuyo acceso a servicios comunes es un beneficio restringido sólo para los habitantes del conjunto residencial esto genera un fuerte contraste. Además el decreto supremo N°013-2013-Vivienda en su artículo 12 considera el caso de lotes en zonas especiales que no se les exige área libre mínima poniendo como única condición que solucionen sólo el tema de ventilación e iluminación anulando la posibilidad de espacios de intercambio. Podría buscarse una relación entre ambas situaciones para compartir una parte de esos servicios comunes. Falta buscar soluciones tecnológicas o innovadoras. Esta reflexión, así como experiencias parecidas aunque no iguales como en la residencial San Felipe, la recoge el decreto supremo N°013-2013-Vivienda que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana que en el segundo párrafo de su artículo 12.4 menciona que en un conjunto residencial las áreas libres que no sean de circulación, es decir los espacios de recreación, la pueden usar todos y se contabilizan como aporte de recreación pública.

6. A.6/A.1/U.5

Muchas veces los adolescente y los jóvenes buscando espacio para su recreación terminan usando el área verde con el consecuente daño a las plantas o usando el estacionamiento con la inseguridad inherente. Esto acentúa la necesidad de especificar áreas para cada actividad reconociendo no sólo su necesidad sino además la imposibilidad de impedir su desarrollo so pena de sufrir deterioro de los bienes o riesgo de accidentes. Los usuarios valoran el área verde y prefieren prescindir de tener sus estacionamientos en la superficie, pasándolos al sótano o algún lugar donde no compita con el área recreativa. Es necesario buscar soluciones creativas a esta situación cuando el espacio no pueda resolverse por el tamaño

VI. Conclusiones

- Primero:** No se tiene la especificación en la normativa para asegurar que los proyectos cuenten no sólo con área verde sino también con un área de esparcimiento tanto de recreación pasiva como activa que permita tener espacios de reunión donde se den las interacciones necesarias para generar identidad, integración y cohesión. Al buscar solución a la seguridad se está olvidando generar cohesión social
- Segundo:** Se puede dejar al criterio del proyectista generar un buen diseño que no requiera las exigencias de una norma pero ante los agentes inmobiliarios que buscan rentabilizar al máximo los proyectos se debe proteger la ciudad de su deterioro, considerando unas áreas mínimas a pesar de la tendencia del estado en reducirlas cada vez más y coordinar la normativa al respecto de manera que no afecte a la población más necesitada.
- Tercero:** Al construirse un condominio de dimensiones considerable se corre el riesgo de aislar a la porción de ciudad inmediata y afectarla de alguna manera por lo que cabría buscar soluciones de diseño adecuadas considerando este tema. Nuevamente se soslaya el tema de cohesión social al no contemplar condiciones de intercambio entre las personas
- Cuarto:** El Fondo Mi Vivienda se preocupa de la financiación de la construcción y de la adquisición de viviendas pero no de garantizar la calidad de las obras dejando ello al control de la municipalidad que debe vigilar el cumplimiento de las normas del Reglamento Nacional de Edificación, sin embargo dada la inconsistencia y los vacíos en la normativa y siendo un programa social, debería ser revisada esta normativa y hacer un seguimiento de la construcción hasta la entrega y satisfacción para evitar irregularidades.
- Quinto:** En varios casos como el estudiado puede darse la coincidencia contrastante que el aporte se haya redimido en dinero dejando al barrio sin el área de esparcimiento necesaria y en el mismo lugar se desarrolle

un proyecto de condominio con grandes áreas que pueden dedicarse a la recreación pasiva y activa siendo esta última de uso exclusivo del condominio, sobre todo cuando también se considera en el DS N° 013-203-vivienda no exigible el área mínima en algunos casos.

Sexto: Dependiendo del tamaño del condominio pueden evaluarse umbrales de equipamiento recreacional pasivo y activo para cubrir las expectativas de la población y los espacios de necesario intercambio e integración que requieren una escala de prioridades y soluciones creativas e innovadoras.

VII. Recomendaciones

Primero:

- 1° A** Se recomienda hacer un estudio que relacione las dimensiones de la cohesión social con las dimensiones del espacio colectivo en un área común para nuestra realidad, principalmente en lo referente a las áreas verdes y las áreas de esparcimiento
- 1° B.** Se recomienda evaluar cuales pueden ser las prioridades y los umbrales de equipamiento recreacional pasivo y activo que permita definir las cantidades mínimas necesarias de área verde, recreación pasiva y recreación activa para incorporarlos en la normativa.

Segundo:

- 2° A** Se recomienda definir las características que debe tener el espacio colectivo en un área común que permita dar coherencia a las normas que se dicten o se hayan dictado con referencia a ello
- 2° B** Se recomienda definir en base a los estudios necesarios cantidades mínimas para las áreas verdes y para las áreas de recreación tanto pasiva como activa según población, área u otro parámetro elegido en base a estudios previos

Tercero:

- 3° A** Se recomienda agotar los esfuerzos para que a través de concursos locales busquen soluciones arquitectónicas innovadoras que eviten el aislamiento de los usuarios dentro de su propio condominio o alguna porción de la ciudad que la edificación pueda afectar por tratar de darle seguridad sin medir los efectos colaterales
- 3° B** Se recomienda promover la contribución de investigaciones realizadas en el seno de las universidades en la búsqueda de alternativas urbano arquitectónicas que eviten el aislamiento de alguna zona de la ciudad y promuevan la cohesión social

Cuarto: Se recomienda que El Fondo Mi Vivienda a parte de la financiación vea la posibilidad de monitorear todo el proceso incluyendo la post venta, de tal manera de asegurar la vivienda adquirida contribuya efectivamente en mejorar la calidad de vida del adquirente.

Quinto:

- 5° A Se recomienda revisar la normativa para hacer obligatorio el aporte en parques y espacio público revisando distintas alternativas para hacerlo efectivo físicamente
- 5° B Se recomienda buscar alternativas para compartir el espacio público con áreas de recreación privada, de manera de evitar su pérdida y afectar en estos aspectos a la población más necesitada que no tiene otra opción

Sexto:

- 6° A Se recomienda investigar fórmulas y diseños así como fomentar la investigación en tecnología y soluciones innovadoras, con la colaboración de universidades e institutos tecnológicos, que permitan incrementar las áreas que se destinen a recreación pasiva y activa y sea compatible con la rentabilidad de los agentes inmobiliarios.
- 6° B Se recomienda realizar estudios de cada una de las dimensiones del espacio colectivo por grupos étnicos para lograr acercarnos a las mejores adecuaciones y combinaciones en el diseño de un espacio democrático que permita ser usado indistintamente por diferentes grupos generando los menores efectos negativos posibles.

VIII. Referencias

- Amérigo, M. (1995) Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno. Alianza Universidad, Madrid.
- Aragónés, J., Amérigo, M., (1996) Psicología ambiental. Ediciones Pirámide, Madrid.
- Armijos, B (2009) *Lima: una metrópoli cercada*. En: Ciudad segura. Vivienda y seguridad, Quito: FLACSO sede Ecuador, N°. 33
- Arzaluz, H. (2005). *Estudio de caso*. (2ª. ed). Buenos Aires: Ateneo
- Bernales, D. (2017) *Del Barrio al condominio: Cambios y continuidades en el modo de vida de los habitantes de un condominio en zona urbana periférica de Lima*. El caso de “Los Parques del Agustino”.
- Borja, J. y Muxi, Z. Barcelona, (2000). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*, en *DIDAC_wdw7ydy1.pdf*
- CAPECO, (2009) *El mercado de edificaciones urbanas en lima metropolitana y el callao* Perú. Editorial San Marcos
- Carmona, C, et al (2003). *Public Places Urban Spaces The Dimensions of Urban Design* Oxford, Architectural Press
- Carmona, C (2003) en *Space and society are clearly related: it is difficult to conceive of “space” without social* 1139-736524 content and, equally, to conceive of society without a spatial component.”
- CEPLAN (2014) *Centro Nacional de Planeamiento Estratégico*. El Perú en los indicadores mundiales. Editorial super gráfica eirl
- Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores del Perú (2007). *Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1*
- Congreso de la República (1981) LEY N° 27972 *Ley Orgánica de Municipalidades*.
- Consiglieri, N. (2016) *Cambios en los usos y sentidos del Espacio Social en la urbanización Santa Cruz consideraciones en torno a la Gentrificación, el Boom Gastronómico y la Subalternidad*. Pontificia Universidad Católica Del Perú
- Habitat II (1996) *Declaración Universal de los Derechos humanos* (https://books.google.com.pe/books/about/Declaraci%C3%B3n_Univers_al_de_Derechos_Human.html?id=-TDBAQAAQBAJ&printsec=frontcover&source=kp_read_button&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

- Erazo, J. y Ospina, O. (2009). *Ciudad Afuera, mercado al centro, vivienda adentro*. En: Ciudad segura. Vivienda y seguridad, Quito: FLACSO sede Ecuador, N°. 33.
- Fernández, F. (2015) *Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clubes na Zona Sul de Natal* urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana On-line version ISSN 2175-3369 urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana vol.7 no.1 Curitiba Jan./Apr. 2015 <http://dx.doi.org/10.1590/2175-3369.007.001.AO07>.
- García, M. (2011) *Gestión para resultados en el desarrollo en gobiernos subnacionales* Banco Interamericano de Desarrollo
- Gehl, J. (2006) *La humanización del espacio urbano*, Barcelona: Editorial Reverté.
- Gundermann, H. (2001). *El método de los estudios de caso, Observar, escuchar y Comprender. Sobre la tradición cualitativa en la investigación social*. Flacso, El Colegio de México, México
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2012) Provincia Lima: *compendio estadístico 2011-2012*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaes/Est/Lib1149/libro.pdf.
- Jiménez, F. (1986) *Psicología Ambiental. Enfoque general*. México: Limusa.
- Ley Orgánica de Municipalidades (2003)
- Ley N° 26912(1998). *Fondo Hipotecario para promover la Vivienda*
- Lynch, K. (1960) *La Imagen De La Ciudad*. Buenos Aires: Editorial Infinito
- Meza, S. (2016) “*La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa “Techo Propio”*”.
- Ministerio de Vivienda (1998), Ley N° 26912 *creación del El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA*
- Ministerio de Vivienda (2006), Ley N° 28579, de conversión del Fondo Mivivienda S.A
- Ministerio de Vivienda (2000) *El Reglamento Interno Modelo Regimen De Unidades Inmobiliarias Con Secciones De Propiedad Exclusiva y Areas De Propiedad Común* aprobado por resolución viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04

- Ministerio de Vivienda (2010) *Ley N° 29415 y su Reglamento (2010) ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana aprobado con decreto supremo n°011-2010-vivienda* 30 de Octubre de 2010
- Morcillo, A. (2016) *Nueva York, la revitalización del espacio público a partir de 1950*. En Universidad Politécnica de Madrid, España
- Muñiz, M. (2008) *Estudio de Casos en la investigación Cualitativa*. Facultad de Psicología División de Estudios de Posgrado Universidad Autónoma de León.
- Norma GH.010-I.2-b,c (2016). *Reglamento Nacional de Edificaciones*
- Núñez, M. (2008) *Estrategia y técnica del diseño de investigación. Investigación Educativa vol. 12 N.º 21, 33* ensen (1998) *Informe sobre la salud en el Mundo*. Organización Mundial de la Salud
- Pereyra, O. (2006). *Forma urbana y segregación residencial en Lima*. Debates de Sociología. Departamento de Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales-Pontificia Universidad Católica del Perú, nro. 36. Lima
- Perahia, R. (2007). *Las ciudades y su espacio público*. IX Coloquio Internacional de Geocrítica. <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/perahia.htm>
- Rapoport, A. (1974). *Estado actual de los estudios sobre la relación hombre-entorno*. En: Rapoport, A. (ed.). Aspectos de la calidad del entorno, Barcelona: La Gaya Ciencia
- Rangel, H. (2005) *Indicadores de calidad de espacios públicos urbanos para la vida ciudadana, en ciudades intermedias en el 53º Congreso Internacional de Americanistas*
- Ricart, N. & Remesar, A., (2013). *Reflexiones sobre el espacio público*. Magazine On the Waterfront No 25 Marzo 2013
- Robles, A. (2005). *Conflictos urbanísticos en Barranquilla* revista de derecho, universidad del norte.
- Roca, M. (2012) *Segregación social: distribución y construcción espacial en Lima Metropolitana* Espacio y Desarrollo N° 24
- Díaz, S. (2011) *Una guía para la elaboración de estudios de caso*. Razón y palabra. www.razonypalabra.org.mx
- Salas (2011) *Estudio de caso*

- Salinas, L. (2016). *Deterioro urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México*. A. Mercator, Fortaleza, vv. 15, n. 1, p. 19-29, jan./mar.
- Santana, L. (2013). *Precariópolis y privatópolis en la región metropolitana de Bogotá (1990-2010). Un análisis socioespacial de los barrios cerrados* (Tesis de maestría). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Solís, I. (2003). *El análisis documental como eslabón para la recuperación de información y los servicios*. México: Mc Graw Hill
- Sorensen, M., et al, *Manejo de las áreas verdes urbanas Documento de buenas prácticas BID*, Washington, D.C. mayo, 1998
- Semeco, A. (Abril de 2009). *El espacio público, en el proceso de fragmentación urbana. En Observatorio Geográfico de América Latina, Caminando en una América Latina en transformación. XII Encuentro de Geógrafos de América Latina*, Montevideo, Uruguay.
- Suarez, A. (2002). *El centro histórico de la ciudad, presente y futuro, en: Los centros vivos. Alternativas de habitat en los centros antiguos de América Latina*. La Habana, Lima, México y Montevideo, Red XIV.B Viviendo y Construyendo HABYTED-CYTED, Asamblea Municipal de la Habana Vieja y Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, México, 2002.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2006). *Resolución SBS N° 980-2006* Perú: Editorial san Marcos
- Vega, P. (2006) *Lima: Espacio público y ciudad sostenible*. En Palestra portal de asuntos públicos de la PUCP. <http://palestra.pucp.edu.pe>

ANEXOS

Entrevista a especialistas

Gina Chambi Echegaray (Ambientalista. Especialista en Gestión de Riesgos), *Estimada arquitecta al observar los distintos conjuntos residenciales se puede notar que, dentro de la ley, han ido disminuyendo el área de la vivienda pero, con el ánimo de compensar esta disminución, se equipa a los proyectos de espacios comunes de recreación; sin embargo no todos pueden dotar de ambientes para todo ello y se reduce a veces a simplemente juegos para niños o algunos jardines, ¿es falta de normativa?*

La respuesta es la falta de control urbano, la débil capacidad de gestión de los gobiernos locales con respecto a la gestión del territorio y el otro tema es la corrupción. Pueden existir normas, principios fundamentales, pero también existe un gran peso en la pérdida de valores de las autoridades y de los funcionarios, los profesionales y las empresas constructoras

En Lima y Perú, el cambio de uso y zonificación se hace a pedido, y no en respuesta a un proceso urbano de cambio de uso y zonificación, en base a una propuesta integral en un determinado espacio territorial, que va más allá del lote, y solo la manzana, pues dependerá la nueva funcionalidad que se le pueda dar a una zona que por estar en desmedro requiere un tratamiento para su puesta en valor. La zonificación como en otros países tienen como mínimo 5 años para un cambio, no se debe realizar de manera permanente.

¿Cuáles son las prioridades?

Hay un nuevo concepto en el caso del urbanismo sostenible, el cual trata de recuperar la escala humana, el espacio del barrio, un espacio de esparcimiento y recreación además de las áreas verdes, esto de alguna manera ha sido traducido en el concepto de la "Gran Manzana" en España.

Los barrios residenciales de todo nivel, deben de tener todos los espacios necesarios y servicios lo más cerca a sus viviendas, antes las llamadas urbanizaciones de baja densidad mínimamente tenían un equipamiento, esto se ha ido perdiendo por que el manejo del territorio paso a las constructoras que no les interesa sino sacar más lotes; en los barrios residenciales de alta densidad,

como palomino, la residencial Santa Cruz, San Felipe, y otras, de alguna manera han propiciado estos espacios y equipamientos, incluso corriendo el riesgo de que las mismas municipalidades invaden estas áreas para otros usos y muchos lucrativos.

¿Cómo podemos verificar que se cumpla la inclusión de espacios para recreación en los condominios?

Desde dos niveles, a nivel local a través de la administración local y el control urbano, desde la aprobación de los expedientes. A nivel de políticas, deben ser claras y definidas con roles, incentivos y sanciones, estas muy precisas, y que se ejecuten. Y el otro tema, la sensibilidad de la población, el problema del auto estima, ¿acaso si soy pobre no tengo derechos?

¿Cuál es la referencia para exigir la dotación de ambientes si no se especifica dotar de ambientes para recreación activa y pasiva?

Creo lo que se vienen trabajando desde el CAP, la certificación y calificación de los proyectos, en algunos casos no es tanto la norma, si no la calidad del diseño y las propuestas urbanas desde los especialistas

¿Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación para evitar construir espacios que luego se puedan degradar o tugurizar?

Como parte del crecimiento de la ciudad, se van degradando zonas por cambios de uso, sin una propuesta alternativa. Bolsones de antes zonas industriales, que están migrando a otras áreas sin poblaciones aledañas, centros históricos, entre otros como dije antes, estas grandes áreas, en vez de que se van ocupando de manera informal y sin planificación, se plantea un propuesta de regeneración urbana o acupuntura urbana, de manera que se puedan tener propuestas urbanísticas que además se incrementa la plusvalía y se da un nuevo valor e identidad a la zona. No se debe permitir edificaciones ni asentamientos de manera informal

Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional ¿debería el municipio exigir el aporte mínimo? ¿O tener una norma

que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público creativamente con la ciudad evitando poner restricciones al uso de su área común?

Hay mecanismos, uno es ese aporte, lo que pasa cuando la empresa paga, se lo lleva el municipio, no la ciudad. No se debería permitir el pago, sino la implementación de esas áreas. Otro incentivo también que pueden crecer en altura siempre y cuando proporciones una equivalencia en áreas públicas, el verde y las áreas creativas, que son dos cosas. Otra vez gestión y control urbano

Si se busca tener mayor espacio interior (Ley 29415 Cap. II art. 28) se supone que es para la gente. ¿Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos? o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

En la ordenanza de Lima, junta papas con camotes. Uno es el área verde, porcentaje de áreas mínimas por habitante, Otro tema son las áreas recreacionales, área verde más áreas con equipamiento para recreación

El porcentaje de estacionamiento se calcula por densidad, es obligación respetar por el contratista, ponen solo un porcentaje y por eso ahora las calles son estacionamientos. Pero esto último puede ser menor, ahora es una crisis porque no existe una sistema de transporte público, si esto funcionara la gente no tendría necesidad de comprar un auto, además como no existe un sistema, tampoco una racionalización de los viajes – trabajo – vivienda.

Arquitecto MBA Jorge Vergel Polo. Gerente de Proyectos

Si la Normativa lo dicta y los especialistas lo recomiendan, ¿Cómo se puede verificar en qué medida se cumple en su proyecto la posibilidad de acceso a recreación?

En la actual normatividad se indica de manera genérica la necesidad de satisfacer la recreación, sin embargo, se debe señalar explícitamente la necesidad de implementar áreas de recreación activa y pasiva dentro de los nuevos proyectos de conjuntos habitacionales o residenciales como aportes, que obligue a su cumplimiento a los promotores inmobiliarios.

Siendo que exista una norma específica, en la fase de aprobación municipal, las comisiones técnicas municipales, tendrían en cuenta dichas áreas a efectos de velar por su estricto cumplimiento dentro de estos proyectos.

Sin embargo, en la normatividad vigente, existe una tendencia a disminuir las áreas y espacios de los ambientes públicos y privados, siendo esto una realidad es difícil que el Estado, implemente una norma en ese sentido.

¿Qué referencia tienen los proyectistas para determinar si su proyecto cumple con la norma A.010 y A.020 para dotar de espacios a las actividades de recreación activa y pasiva?

Como se ha señalado, existe una tendencia, dentro de la actual normatividad a reducir y disminuir los espacios y ambientes, que se necesitan dentro de una vivienda, señalando áreas mínimas a efectos de fomentar la construcción de viviendas en el país; obviando el tema de espacios públicos y áreas exteriores; sin embargo este reduccionismo, puede conllevar al surgimiento de conjuntos residenciales, que con el devenir del tiempo se degraden, como paso anteriormente con el "Porvenir" del distrito de la Victoria, construido por el estado en la década de los 50, el cual buscaba implementar un barrio para la clase obrero dentro de la urbe limeña, sin embargo, poco tiempo después de su puesta en servicio, se tuguirizo y degradado, no habiéndose realizado a la fecha propuestas de intervención serias, a efectos de revertir su situación.

Sin embargo, se debe propender a incorporar dentro de la normatividad urbano arquitectónica, los espacios de áreas de recreación activa y pasiva señalados; a efectos de que efectivamente se realicen los aportes físicos de estas áreas dentro de los proyectos privados de los conjuntos habitacionales".

¿Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva proporcional al terreno o al número de familias de un conjunto residencial?

La constitución política del Perú, señala "Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe", en ese sentido si la normatividad no lo expresa, los promotores inmobiliarios privados no se encuentran obligados a proponer dentro de los proyectos de conjuntos residenciales un equipamiento mínimo que la norma no señala, en ese sentido se

debe proponer la incorporación de un aporte mínimo de áreas de recreación tanto activa como pasiva dentro de los conjuntos residenciales, que obligue a los promotores inmobiliarios a incorporarlos dentro de su propuestas urbano arquitectónicas, lo cual lógicamente se encuentra en función de las áreas de intervención.

Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional ¿debería el municipio exigir el aporte mínimo? ¿O crear una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público?

Debe señalarse, que este aporte debe ser real, es decir se debe establecer la obligatoriedad de realizar el aporte físico, el cual no debe ser compensado por un aporte “económico”, por cuánto con este se trastoca los objetivos de generar espacios públicos de recreación activa y pasiva en la urbe actual.

Lo que pasa es que el promotor inmobiliario, realiza la propuesta de su Conjunto Habitacional, teniendo en cuenta el área de recreación mínima que permite la norma a efectos de asegurar la aprobación del mismo, posteriormente en la etapa de venta de los inmuebles, “venderá” la idea y concepto a sus potenciales clientes, que las áreas de recreación son exclusivas para los nuevos propietarios de ese conjunto residencial, de tal manera de vender la “exclusividad” de estas unidades inmobiliarias, frente a la oferta existente en dicho distrito.

Así, la implementación de premios al promotor, no tendría ningún incentivo a efectos de que este comparta las áreas de recreación del nuevo conjunto residencial en ciernes, frente al marketing inmobiliario de vender “seguridad, confort y exclusividad” a los potenciales nuevos clientes – propietarios

Si se busca tener mayor espacio interior (Ley 29415 Cap. II art. 28) se supone que es para la gente. Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

Si puede ser, mucho mejor si fuera los estacionamientos antes que el área verde por el tema del paisajismo

Arquitecto Carlos Mendo. Empresario. Gerente general de COPREX

Existe una Normativa que pide recreación y los especialistas lo recomiendan, entonces ¿Cómo se puede verificar que se cumpla en sus proyectos la posibilidad de acceso a recreación?

Las normas son muy genéricas, yo creo que deberían ser más específicas en algunos temas pero teniendo en cuenta ciertas consideraciones, recuerde que hay personas que prefieren no hacer deporte o no pasear, incluso no interactuar con el resto. Pero ayudaría alguna referencia en la normativa pero también tiene que ver con la capacidad del diseñador.

Debemos considerar que la diferencia entre distintos usuarios no debe estar en el equipamiento mismo si no en la calidad de los acabados.

Por ahora depende del sentido de supervivencia del inversionista pues si quiere tener demanda deberá ofrecer lo mejor, aunque es cierto que lo que se construya termina vendiéndose de todas maneras y no ayuda tener la valla tan baja.

¿Qué referencia tiene usted para determinar si su proyecto cumple con la norma A.010 y A.020 para dotar de espacios a las actividades de recreación activa y pasiva?

Sólo están esas normas pero además mi sentido del mercado, pues si veo que mi proyecto se vende más rápido ofreciendo buenos espacios de recreación y eso es lo que manda el mercado entonces de todas maneras me preocuparé por ello, pero como empresario yo me acomodo a las normas siempre y cuando no estén cambiando las normas a cada rato y no sean contradictorias.

¿Cómo podemos asegurar un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva? Deberíamos tener un mínimo proporcional al terreno o al número de familias?

En general haya una tendencia para disminuir los requisitos para dar facilidades a la innovación y eso coincide con las demandas de las inmobiliarias.

Pero dependerá de cada zona y de cada realidad y eso significa una normativa muy complicada, por ello creo que debería tenerse algunas consideraciones.

Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional ¿debería el municipio exigir el aporte mínimo? ¿O crear una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público?

Premiar al promotor no veo cómo pero tal vez complique el panorama pues se entraría a ver como sacamos la vuelta a la norma y eso estaría mal. La Municipalidad controla sólo a los formales, debería controlar el crecimiento.

Por otro lado complica el negocio al empresario si es que se le obliga a compartir las áreas pero en todo caso habría de estudiar esa posibilidad si es mejor para la ciudad, pues al final de cuentas también hay que pensar en el futuro de esa edificación

Si se busca tener mayor espacio interior se supone que es para la gente. Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

Debemos buscar soluciones innovadoras para el tema de los estacionamientos y en general para todo incluyendo el tema de seguridad

Arquitecta Cynthia Elias. Docente Diseño Arquitectónico

Si la Normativa lo dicta y los especialistas lo recomiendan, ¿Cómo se puede verificar en qué medida se cumple en su proyecto la posibilidad de ese acceso a recreación?

Si nos enfocamos en la ciudad de Lima, definitivamente no cumplimos con el mínimo de 9m² de área verde por persona, lo que es parte del área recreativa. Y como las ciudades crecen verticalmente aumentando su densidad, asumo que de 2 m² por persona que tenemos actualmente, ira disminuyendo.

En el Reglamento Nacional de Edificaciones si piden áreas recreativas en los Conjuntos Residenciales, pero no se precisa un área definida, lo que finalmente queda a criterio de los proyectistas y de los revisores.

¿Qué referencia tienen los proyectistas o los revisores de proyectos de la municipalidad para determinar si se cumple con la norma A.010 y A.020 mencionadas para dotar de ambientes a las actividades de recreación activa y pasiva?

Que yo sepa no existen referencias, más que el propio criterio, al no estar normado específicamente. Lo que sí es obligatorio para su aprobación es el cumplimiento del reglamento nacional de edificaciones y de la normatividad existente. Y es más probable que el proyectista se preocupe más de la cantidad de unidades de viviendas resultantes que del tamaño o la calidad de áreas recreativas.

Para evitar construir espacios que luego se puedan degradar o tugurizar ¿Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación?

La verdad si se podrían variar la áreas recreativas por otras que consideren más urgentes, al no haber hecho un estudio adecuado de sus necesidades durante el diseño, además, fuera del conjunto residencial en un futuro aumentara la falta de áreas recreativas; por lo que sí creo que se deberían de sustentar mejor las áreas en general: las recreativas pasivas (áreas verdes), recreativas pasivas (juegos infantiles y áreas deportivas) y las zonas sociales; para que después no se ocupen las áreas recreativas con otros usos.

Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional ¿debería el municipio tener una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público creativamente con la ciudad, evitando poner restricciones al uso de su área común? ¿O exigir el aporte mínimo?

Particularmente, creo que no, a menos que la zona sea segura, que exista una adecuada seguridad ciudadana. Creo que antes de eso se deberían de promover concursos o dar flexibilidades en el cual no pese tanto la norma, sino las soluciones. Áreas verdes en los techos, comunicación por puentes para relacionar áreas comunes en medio de los edificios, o cualquier solución novedosa. Creo

que si se les pide a los proyectistas ser innovadores lo tendrían que hacer. Y claro que siempre pidiéndoles una mayor área recreativa.

Creo que se deben de separar las áreas libres de los estacionamientos, quizás proponer diferentes porcentajes de área libre con estacionamiento y sin estacionamiento. El problema de los estacionamientos aumentara mientras no se resuelva el transporte urbano y la movilidad urbana de la ciudad.

Arquitecto Juan Ramón Aybar Vera. Proyectista, constructor, funcionario municipal

Si la Normativa lo dicta y los especialistas lo recomiendan, ¿Cómo se puede verificar y en qué medida se cumple “posibilitar” ese acceso a recreación?

El RNE indica que se debe de tener espacios de recreación pasiva (áreas verdes y mobiliario urbano), recreación activa (juegos infantiles y deportes), seguridad (control de accesos y guardianía) y actividades sociales (salas de reunión), pero no establece el porcentaje de éstas áreas respecto del área libre del proyecto, sin embargo las municipalidades a través de sus parámetros urbanísticos, determinan las áreas libres entre 40% y 60% del área del proyecto (donde se pueden desarrollar la recreación pasiva, activa, seguridad) dependiendo ello de los planos de zonificación aprobados por el IMP. De esta manera es que se verifica actualmente su cumplimiento.

La exclusividad de los espacios recreativos de los conjuntos residenciales es inherente a ellos, así como los barrios tienen sus propios espacios recreativos producto de la segregación racial, nacionalidad, religión, estrato social, nivel económico, etc.

¿Qué referencia tienen los proyectistas o los revisores de proyectos de la municipalidad para determinar si se cumple con la norma A.010 y A.020 para dotar de ambientes a las actividades de recreación activa y pasiva?

El RNE, el IMP, las ordenanzas municipales en su jurisdicción, los D.S. del MVCS.

¿Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva proporcional al terreno o al número de familias de un conjunto residencial?

El RNE establece las áreas de recreación, lo que no establece son los porcentajes de estas recreaciones respecto del área libre del terreno, ello depende del proyectista, y creo que es mejor así, que cada proyectista pueda determinar las áreas necesarias en cada proyecto dependiendo del contexto en que se realiza.

¿Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional debería el municipio tener una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público?

No.

Si se busca tener mayor espacio interior (Ley 29415 Cap. II art. 28) se supone que es para la gente. Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

Depende del proyectista

Arquitecto Maria Elena Soto Velasquez – Cap 3069. Delegada ad hoc del INDECI en convenio con el CENEPRED para edificaciones.

¿Si la Normativa lo dicta y los especialistas lo recomiendan, Cómo se puede verificar en qué medida se cumple “posibilitar” ese acceso a recreación?

De acuerdo a su tipo, las Habilitaciones para uso de Vivienda tienen todo, sin embargo, el Estado ha promulgado normas y programas que se contraponen a las leyes vigentes en materia de recreación pública, en las que se ha omitido señalar la obligatoriedad de cumplir con los aportes para recreación en los programas y proyectos de vivienda, señalando como objetivos estratégicos el de “promover los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas; y estimular la participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social

De acuerdo a la problemática identificada por el MVCS, se señala que el 70% de la población a nivel nacional carece de parques habilitados:

El Problema: Déficit nacional: 1'800,000 viviendas (faltantes y precarias)
 Demanda anual: 450 mil viviendas, la mayor parte en Lima y Callao. Oferta anual: 90,500 unidades, 1.2 millones familias requieren mejorar o ampliar sus viviendas con "soluciones habitacionales", mediante bonos y créditos para terrenos y ampliaciones, en 79 ciudades con más de 20 mil habitantes hay 8,900 Barrios Urbano Marginales – BUM, cuya mitad está en Lima Metropolitana. En los BUMs residen 7 millones 600 mil pobladores (4 de cada 10 habitantes urbanos). El 37% de esa población carece de agua potable, el 41% de alcantarillado, el 27% de alumbrado público, el 84% de vías asfaltadas, el 70% de parques habilitados, el 57% de centros comunales, el 57% de losas deportivas, el 90% de puestos de salud, el 65% de instituciones educativas y el 98% de puestos policiales.

¿Cuál sería la Solución?

Aumentar la oferta de vivienda social, urbana y rural, con infraestructura y equipamiento de servicios que faciliten la competitividad del territorio y el bienestar de la población.

Vincular la programación de la inversión en agua y saneamiento con la planificación habitacional nacional.

Fortalecer mecanismos de financiamiento sostenibles

Ampliar la cobertura de subsidios a la vivienda social, extendiéndola al mejoramiento de barrios urbanos y localidades rurales.

Propiciar el crecimiento ordenado de los centros de población reduciendo la tugurización y la marginalidad

Ejecutar permanentemente la campaña de promoción de los derechos de propiedad (Titulación) a través del programa "Propietario Firme" para facilitar la inversión privada en viviendas y urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana

¿Qué referencia tienen los proyectistas o los revisores de proyectos de la municipalidad para determinar si se cumple con la norma A.010 y A.020 para dotar de ambientes a las actividades de recreación activa y pasiva?

La revisión de proyectos de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones está regulado por la Ley 29090 y su Reglamento el DS 011-2017 VIVIENDA. Como

parte de este proceso los revisores participan como miembros de la Comisión Técnica, que constituye un órgano colegiado cuyo funcionamiento se rige por la Ley N° 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley.

El cumplimiento de las normas técnicas está referido básicamente a 03 etapas, la primera a la aprobación del proyecto presentado para revisión, si el dictamen de la Comisión Técnica es CONFORME, la Municipalidad emite una Licencia según corresponda. La segunda etapa está referida a la supervisión de la obra cuya responsabilidad directa es de la Municipalidad en donde no interviene la Comisión Técnica, finalmente esta es la etapa de Conformidad de Obra y Declaratoria de Fabrica cuya responsabilidad también es de la Municipalidad, a excepción de aquellos casos en los que el constructor ha realizado cambios en el diseño original y debe ingresar a Comisión Técnica nuevamente para la verificación del cumplimiento de las normas técnicas. Cabe señalar que esta etapa no se aplica a aquellos proyectos que forman parte del Patrimonio histórico y/o se ubican en zona monumental.

De lo expuesto, podemos concluir que los proyectistas en etapa inicial deben diseñar considerando las áreas de recreación en cumplimiento de lo que establece el RNE y las normas legales vinculantes, los revisores de las Comisiones Técnicas deben verificar el cumplimiento de lo que establece el RNE y las normas legales vinculantes, y pronunciarse en el Acta de Verificación y Dictamen, de no cumplirse, precisando el articulado y la norma transgredida. Cabe señalar que existen otras normas, además de la norma A.010 y la norma A.020 mencionadas para dotar de ambientes a las actividades de recreación activa y pasiva. La verificación en obra corresponde a la Municipalidad a través de los Inspectores Municipales de Obra.

¿Cree que es necesario definir un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva proporcional al terreno o al número de familias de un conjunto residencial?

Se concluye que la norma establece claramente que los Conjuntos Residenciales y quintas deben garantizar un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva en beneficio del número de familias que lo habitan. Cabe señalar que:

Sobre que estas áreas propias al interior de lote, cuyo costo de mantenimiento es intrínseco a los que lo habitan, puedan o deban ser usadas por otras personas que habitan el distrito y que no habitan en el Conjunto Residencial, no existe una norma legal que lo establezca.

La constructora al momento de solicitar la habilitación urbana debe cumplir con los aportes reglamentarios y de carácter obligatorio, tal y como lo establece la ley. Por lo que las áreas de recreación pasiva y de recreación activa del Conjunto Residencial constituyen parte de las áreas comunes que corresponden a los propietarios de las unidades de vivienda, las mismas que de acuerdo a ley se inscriben en Registros públicos y poseen una Partida Electrónica independiente y referida a las áreas comunes.

Sobre el caso de San Felipe, su construcción data de muchos años en los que no existían las normas legales hoy vigentes, y se encuentra inscrito en Registros Públicos, con lo que tiene un derecho adquirido, en tanto no se realicen remodelaciones que impliquen su adecuación al Reglamento Nacional de Edificaciones, hoy vigente. Su diseño arquitectónico ha contemplado grandes áreas libres, las mismas que son de acceso a cualquier persona, en concordancia a que su uso no es exclusivo de vivienda, sino que existe el uso de comercio y también se ubican instituciones públicas.

¿Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional debería el municipio tener una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público?

La falta de espacios públicos no debe ser resuelta por los inversionistas o constructores de Conjuntos Habitacionales dentro del lote para este fin:

Ya que el diseño de las áreas de recreación obedece a un cálculo de aforo necesario y vinculado a los habitantes del Conjunto Residencial, estaríamos afectando el m² correspondiente por persona.

Del mismo modo, en la parte registral, podría ser observando, en tanto se estaría dando la responsabilidad de áreas comunes de un Conjunto Residencial a la Municipalidad, cuando la propiedad de las áreas comunes está vinculada a cada uno de los propietarios que lo habitan.

Un tema vigente, es el de la seguridad ciudadana, en donde bajo este criterio, se daría acceso a todos sin restricción, y sin que se garantice la vigilancia permanente de estas áreas de recreación, para salvaguardar la seguridad de las familias que habitan el Conjunto Residencial.

De lo expuesto, considero que bajo ningún criterio, debería la municipalidad establecer premios para los promotores, si comparten su espacio público, con la ciudad evitando poner restricciones al uso de su área común, ya que este planteamiento vulnera aspectos de orden jurídico vinculados a la propiedad, al mantenimiento de las áreas comunes y a las normas que se diseñan en base a un número de habitantes dentro del lote o Conjunto Residencial.

Residencial deberían usarse para los estacionamientos o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

Depende del proyectista

Arquitecto José Vásquez. Funcionario municipal en el Callao

Existe una Normativa que pide recreación y los especialistas lo recomiendan, entonces ¿Cómo se puede verificar que se cumpla en sus proyectos la posibilidad de acceso a recreación?

Las normas están para cumplirlas y para realizar cambios y mejoras hay que pensar en este caso que esa recreación no necesariamente se tiene que dar en área libre pues también puede darse en área techada.

¿Qué referencia hay para determinar si los proyectos que pasan por la municipalidad cumplen con la norma A.010 y A.020 para dotar de espacios a las actividades de recreación activa y pasiva?

La normativa es muy densa pero existe, lo que no está normado se deja a libertad del proyectista para que lo solucione

¿Pero eso no debe también contemplarse y no dejar tan libre?

No se puede normar todo.

¿Cómo podemos asegurar un mínimo de equipamiento de recreación activa y pasiva? ¿Deberíamos tener un mínimo proporcional al terreno o al número de familias?

Hay una tendencia para disminuir los requisitos y dar facilidades y eso coincide con las demandas de inversionistas para promover la construcción que es lo que ahora mueve la economía.

Si en una zona con falta de espacios públicos se propone un Conjunto Habitacional ¿debería el municipio exigir el aporte mínimo? ¿O crear una norma que le permita premiar al promotor si comparte su espacio público?

Todo es posible pero cuando la normativa es muy complicada se complica su aplicación

Si se busca tener mayor espacio interior se supone que es para la gente. Cree usted que en las áreas libres en un Conjunto Residencial deberían usarse para los estacionamientos o ¿se justifica darle un mejor uso como área verde o recreacional e invertir más y construir estacionamientos sólo en sótanos para los autos?

Imposible pedirle eso al promotor pues hay leyes que protegen la propiedad privada. Lo principal es dar vivienda, lo demás es complementario

Entrevista a usuarios.

NIÑOS

10. Álvaro Rubio Muñoz 11 años

Block Z-301

¿El espacio es suficiente? es muy pequeño, no se puede jugar futbol, pista de patinaje.

¿Usted los usa? Lo uso para hablar con mis amigos. Monto bicicleta pero es peligroso porque es muy pequeño. Cuando juego futbol en la cochera es peligroso.

¿Le gustaría otro ambiente? otro parque

¿Conoce a los de afuera? Son buena gente. Tengo amigo en la tienda y uno que vino ala parque del condominio.

¿Barrio? En Angélica Gamarra, había un parque y una cancha se podía correr y hacer lo que tú quieras, acá no

¿Es seguro? Es peligroso para Montar bicicleta porque es muy pequeño

¿Restricciones? bastantes tiene problemas, porque los señores se molestan cuando jugamos, no les hacemos nada solo caminamos y nos dicen que no hagamos bulla

¿Áreas verdes reducir? debe haber áreas verdes y al centro una cancha de futbol

¿Reducir estacionamiento? si

¿Se podría retirar las rejas? si, pero gente que se conozca.

Al finalizar escuchamos al vigilante por el altavoz botando a los niños que están jugando la cancha.

Elena Ugarte 10 años

R 602

El espacio no es suficiente. Sólo hay espacio para menores de 11 años, deberían hacer juego para mayores de 10 años. También hay una casita pero sólo con permiso. Para adultos mayores hay incomodidad. Las veredas son angostas. Nosotros nos reunimos en mi casa con mis amigas. Quisiéramos una zona de juegos aparte y una piscina. También canchas de futbol y vóley, pero con red para proteger a las plantas. Cuando juegan malogran las plantas por eso juegan en la cochera, pero es peligroso.

Me llevo bien con todos. Afuera conozco a los de las tiendas.

En el barrio anterior tenía amigas y había juegos para a grandes. Había un parque iba con mis papas, podía patinar con más espacio. No nos chocábamos.

Algunas partes como la vereda son peligrosas por ser muy estrechos.

Menos áreas verdes no, porque dan oxígeno, pero mejor más espacio en vez de estacionamiento.

Sacar las rejas no, porque los vigilantes a veces se distraen. Pero podrían dejar entrar a los niños de afuera.

11. Luis Gadiel Castro 11 años

Block U-304

¿El espacio es suficiente? No hay mucho espacio, los vigilantes nos botan de los juegos de niños por ser mayores y de la placita también por jugar pelota

¿Ustedes la usan? uso la cochera para jugar, pero medimos el peligro. Me subo a los juegos de niños aunque no me dejan, corro, monto bici

¿Le gustaría otro ambiente?

¿Conoce a los de afuera? Sí, soy amiguero pero no conozco mas

¿Barrio? En Ica, mi barrio era hermoso. Pero había un cancha de futbol Acá no es tanto, le falta el parque

¿Es seguro? El problema es que la gente se me mete en el camino cuando monto bicicleta

¿Restricciones? Los vigilantes no dejan jugar, no he visto adultos mayores. A veces la pelota cae en el jardín y malogra flores pero es casual

¿Áreas verdes reducir? puede ser

¿Reducir estacionamiento? si, y eso sería nuestra cancha de futbol

¿Se podría retirar las rejas? sería más o menos peligroso.

ADOLESCENTES

Alexandra Huertas Soto 15 años

Block W-404

¿El espacio es suficiente? creo que es muy pequeño, en otros el lugar es más grande, debería haber más parques pues hay muchos niños, también faltan canchas de futbol o un espacio deportivo.

¿Usted los usa? Aquí solo a conversar. No los usa mas porque no me gusta, me voy a otros lugares.

¿Le gustaría otro ambiente? Me gustaría una piscina

¿Conoce a los de afuera? solo a los de las tiendas

¿Barrio? vivía en Carabayllo me llevaba bien, aquí me parece igual

¿Es seguro? Si es seguro

¿Restricciones? No

¿Áreas verdes reducir? apoyo el deporte pero las áreas verdes traen mas armonía

¿Reducir estacionamiento? si sería bueno

¿Se podría retirar las rejas? No conocemos la clase de gente, sería muy arriesgado.

17. Leonardo Jair Gregorio, 15 años

Block P-202

¿Qué te parece el espacio, hay suficiente? no, es muy limitado, no hay espacio para correr, jugar futbol.

Los jóvenes salimos en la noche pues hay menos gente y las bancas están libres

¿es el mismo sentimiento que tu barrio anterior? No, es diferente es más seguro, cualquiera no entra acá.

No usa el espacio colectivo por que no provoca por el poco espacio. Cuando salgo me voy hasta mi antiguo barrio, porque hay parque, gimnasio, con mis amigos de antes.

¿Es seguro? Si

¿A todos se les permite estar? No te permiten jugar futbol, vóley ningún deporte, conversar si.

Sacrificaría un poco el área verde y el estacionamiento para tener más espacio y losas deportivas

¿Si se pone más seguridad pero desaparece la reja? Sería muy peligroso

20. Stefany Carolaine Cossiola 14 años

W-203

(Fuimos interrumpidos por una señora que nos dijo que no era un parque para que estemos conversando)

¿hay espacio suficiente? No hay para deporte, no nos dejan jugar los vecinos nos limitan, siempre nos dicen a qué hora se van y solo estamos conversando.

El barrio es mejor que el anterior, antes era más pequeño y aquí hay algo de espacio por lo menos para caminar con libertad.

Aquí es más alegre, me llevo bien. Fuera no conozco a nadie.

El espacio es seguro. Los jóvenes están prohibidos de estar en la zona de los niños, es para niños pero no habiendo otro lugar ni siquiera nos dejan sentarnos.

El área verde la reduciría un poco para aumentar el espacio de recreación. El estacionamiento si la reduciría

Eliminar las rejas sería peligroso por los niños

JOVENES

Edgar Alama 24 años

Block Q-903

¿El espacio es suficiente? No, considerando la cantidad de personas. Además hay problemas entre niños por el espacio reducido

¿Usted los usa? Si pero solo el área de juegos por acompañar a mi hijito

¿Le gustaría otro ambiente? Me encantaría poner una cancha de futbol, piscina o parrilla para socializar más. O un teatro para los adultos mayores

¿Socializa con el condominio? si con los que nos vemos dentro del condominio trato de llevarme bien. Incluso salve a una vecina en un incendio

¿Conoce a los de afuera? solo para comprar

¿Otro barrio? es menos intenso. Había mas espacio para comunicarse

¿Es seguro? Para transitar las veredas son muy cortas de ancho y algunos detalles como las tapas de los desagües.

¿Restricciones? Para los niños los paran cortando las alas y no los dejan jugar. A los jóvenes los botan y se van a los estacionamientos con posibilidad de accidentes. Los padres se quejan y hay discusiones

¿Le parece poner menos área verde y mas para juegos? si se podría reducir un poco

¿Estacionamiento en sótano? Si

¿Se podría retirar las rejas? Si sería a posible y estaría de acuerdo.

18. Lorena Valeriana. 22 años

Block M-402

Tenemos el área común con estacionamiento, jardín, vereda y espacios de encuentro

¿Te parece el espacio suficiente? Es reducido para el tamaño del condominio, pero en un momento de evacuación sería muy chiquito para salir todos por las puertas que hay, sobre el patio a veces no baja mucha gente pero creo que debería ser un poco más grande, mas sillas y más espacio para que se puedan reunir los jóvenes y los adultos mayores.

Afuera no, acá es más seguro que salir a fuera a los parques que si tienes que estar atento con el celular y otras pertenencias de valor que te roben.

El condominio debe dar seguridad para dormir pero también para caminar y conversar.

Antes vivía por Infantas es tranquilo pero no es seguro, en cambio aquí adentro siento que es más seguro, pero sales y como no hay muchas luces y desolado es más inseguro. Pero hay menos comunicación.

Con la gente no he tenido problemas, nos saludamos al momento de entrar al ascensor o en la puerta del condominio y en el pasadizo del block, pero en la placita nada.

Con las personas de afuera solo del mini market y farmacia por el tema de compras.

¿Los espacios son seguros? No, en invierno por las lluvias al momento de caminar por las veredas internas uno se resbala, es peligroso para jóvenes y mayores. Y en las veredas externas las puertas de las cocheras también son peligrosas.

¿Algún grupo no se siente cómodo? los adultos se sienten incómodos por que se reúnan los jóvenes y porque jueguen los niños, también se incomodan los mismos jóvenes porque no les dejan hacer nada.

¿En qué mejorarías el espacio? Pasar todas las cocheras al sótano para evitar el peligro en las veredas externas. También crear espacio diferente para jóvenes y

para adultos para que puedan sentarse y haya más comodidad. La casita que se usa para alquilar también podría ser para las persona adultas a leer u otro. Se ha ofrecido hacer unas canchitas paro fuera del condominio incluso se ha pagado para ello. En el proyecto pusieron que la canchita iba a pertenecer al condominio privado

16. Jose Luis Fernández Taype 25 años

Block R-803

Qué te parece el tamaño del espacio, es suficiente

No, a mí me gusta mucho el deporte y es esencial en un condominio que haya losa deportiva, ambientes para deporte gimnasia, los jóvenes que quieren hacer deporte tienen que salir al exterior. Y como está la delincuencia algo les puede pasar

Para los niños si hay (pero sólo para los niños)

Para los adultos si hay es esa casita, pequeño pero se puede hacer

Para la tercera edad hace falta un salón para se puedan reunir y hacer sus ejercicios

Comparado con tu barrio anterior, ¿este también te da la idea que es como un barrio? No, este es un lugar cerrado, y la organización deficiente a veces la seguridad permite el ingreso de otras personas sin pedir identificación.

Has conocido vecinos de afuera? solo de las tiendas

Y con la gente del condominio? Si, trato de llevarme bien. Saludo solo a los que viven en mi piso

¿Hay algún lugar para conocerse con los vecinos? Solo en la casita de eventos cuando los coordinadores hacen reuniones, otra cosa no hay. Para transitar es tranquilo, no hay problemas.

¿El espacio es seguro para usarlo, para caminar? Es seguro pero cuando mojan la vereda es resbaloso, y hay que estar mirando a los niños.

¿Se sienten cómodos todos para usar el espacio? Los jóvenes no, ellos quieren hacer deporte y no hay acá, incluso yo tengo que salir.

¿Qué le parecería que retiren las rejas pero se aumente la vigilancia para evitar que alguien haga algún daño, sería factible? Difícil pero hay una pared o dos que

si las rompen continuarían las calles directo, (ahora están interrumpidas por el condominio) habría más tránsito de personas y así si podría ser.

¿Sacrificarías un poco del área verde para dar más área de reunión como las placitas) las aéreas verdes no, pero el estacionamiento si podría ser, pues ya no tenemos que salir.

Patricia Burgos 35 años

Block Ñ

¿El espacio es suficiente? Si hay para los niños, pero no hay para adultos mayores como talleres y tampoco. Para los jóvenes no hay como para jugar futbol, internet. Para adultos como yo no se puede manejar bicicleta por el temor de golpear a un niño

¿Usted los usa? Si por los niños

¿Le gustaría otro ambiente? Espacio para montar bicicleta

¿Conoce a los de afuera? No, solo para comprar

¿Barrio? Las relaciones son mas frías, entras a tu casa cierras tu puerta y ya no sales por qué no te sientes libre en la puerta de tu casa. Hay problemas en algunos pisos pero entre vecinos hay buena convivencia. Solo cuando estamos en el área de juegos para niños se conversa un poquito. No hay mucho espacio para encontrarse

¿Es seguro? Si, no hay motos como en el barrio antiguo.

¿Restricciones? Cuando llegas de la oficina y quieres salir con tus hijos y no lo puedes usar después de las 8pm y. También la casita solo se puede usar por alquiler para que la directiva tenga un fondo. No dejan jugar a la pelota.

¿Le parece poner menos área verde y más para juegos? No porque son las que dan vida al condominio.

¿Estacionamiento en sótano? Si por seguridad y se aprovecharía un montón ese espacio libre. Una anécdota fue que nos cayó al auto un objeto al parabrisas

¿Se podría retirar las rejas? Cerca no hay. Pero si hay parque mas lejos. Sería mejor para socializar y podría compartirse pero siempre y cuando no los saturen.

ADULTOS

Jose Quiroz, 37 años

Block M-304

Técnico electricista

¿El espacio es suficiente? No, falta un parque más grande, una canchita porque hay mucha gente. En vacaciones se nota más

No hay el espacio necesario por el problema que hubo que donde debería haber un campo deportivo han construido mas torres. En la maqueta vi que había una área deportiva y después se construyeron 4 edificios más.

¿Usted los usa? Solo para caminar en el parque central y las veredas para darse una vuelta.

¿Le gustaría otro ambiente? Soy muy deportista debería haber un campo deportivo, igual mi hija quiere jugar vóley y aquí les prohíben.

¿Conoce a los de afuera? Sí, tengo amigos y ellos están fastidiados por que tienen que poner piedras en la pista porque algunos del condominio que no tienen cochera estacionan sus carros frente a su casa. Antes era libre ahora están invadidos por no haber comprado cochera. La mayoría no tiene tiempo ni un espacio donde encontrarse con los vecinos de afuera

¿Barrio? En la cuadra conversábamos en la calle o en la puerta de la calle sobre problemas u otro tema que nos interese. Pero aquí es más reservado, de los 36 solo con 4 conversamos más.

Compre aquí porque es un lugar estratégico y además está todo listo.

¿Es seguro? No hay puertas suficientes en momento de sismo. la verederas son muy angostas y puede generar choques. Debajo de las placitas están las cisternas un sismo muy fuerte se puede desplomar

¿Restricciones? No dejan jugar en jardines. También los botan de la plaza. Se van al estacionamiento y también los botan. Hay enfrentamiento por esa razón entre padres de familia y vigilancia

¿Le parece poner menos área verde y más para juegos?

¿Estacionamiento en sótano? Hubieran dejado un espacio

Doris Celina Lino Fernández, 46 años

Ñ-704

El espacio no es suficiente para la cantidad de personas, hay diferentes grupos de edades y cada uno realiza actividades diferentes, los adolescentes quieren para

conversar y los pequeños no deben compartir por los temas que a veces no deben escuchar. A veces pasan en patineta y pueden empujar a alguien se a niño o adulto mayor porque el espacio es muy reducido. Esa falta de espacio le da inseguridad al uso del espacio.

Las normas no dejan jugar que es tan natural en ellos.

El espacio para reunirnos es en nuestras casas. Nos conocemos en los juegos para niños con los padres de sus amigos. A veces por buscar o dar ayuda entre vecinos cercanos nos empezamos a relacionar.

Afuera sólo conozco a los de las tiendas.

La reja proporciona seguridad, no es para dividir.

Los espacios son un poco reducidos y cada vez hay mas personas.

Los niños de ahora serán los jóvenes de mañana, ya no querrán estar dentro del condominio y querrán salir, la reja deja de dar seguridad y sólo dividirá. Hay que buscar darle actividades a los niños y jóvenes.

El espacio público es importante que beneficie a todos, buscar darle prioridad al espacio público, las áreas verdes y luego al estacionamiento.

Prefiero aportar un poco mas y mantener las rejas para darle seguridad a mi zona.

15. Germán Arellano Pozo 30 años

Block Z-403

¿El espacio es suficiente? Han optimizado han sabido usar no al 100% pero es un estándar, para el momento estaba dentro de las expectativas, ahora dan más cosas.

¿Usted los usa? Si

¿Le gustaría otro ambiente? Si, un ambiente para reunión de confraternidad pero no hay ese espacio

¿Conoce a los de afuera? Conoce a nivel de comercio

¿Barrio? Es más fluida en el barrio pues hay un parque una biblioteca, pero acá es más concreta y podrías socializarte más rápida.

¿Es seguro? Si pero la seguridad se la crea uno mismo

¿Restricciones? Se fueron cuajando poco a poco se organizaron cada vez mas.

¿Estacionamiento pasar al sótano?

¿Se podría retirar las rejas? Puedes generar seguridad pero también es un riesgo. No necesariamente las rejas dan seguridad, pero es una condición por la situación

MAYORES

14. Erika Tornero 33

Block W-404

¿El espacio es suficiente? No porque ellos necesitan un área de deporte, de gimnasia y el área de niños no es suficiente pues están que se golpean.

¿Usted los usa? Si.

¿Conoce a los de afuera? Solo para saludar. Cuando compran. Antes no era así, eran viviendas como han visto que hay mucha gente han puesto negocio.

¿Barrio? En una cuadra es más de confianza pero menos educación y mucha delincuencia. Aquí es diferente, es más reservado, demasiado educados, como tienen mayor ingreso son más distantes

¿Es seguro? No hay el peligro de carros y bicicletas, pero siempre cuido a mi hija, porque cualquier cosa puede pasar

¿Restricciones? Hay espacio para conversar. Los jóvenes salen de noche porque nadie los molesta

¿Se podría retirar las rejas? Las rejas son indispensables, yo me vine aquí por eso. Las barreras son importantes

Carmen Terrones Huamán, 58 años

Niñera Block N

¿El espacio es suficiente? No, no se puede hacer cumpleaños.

¿Usted los usa? Aquí mas lo usamos los que trabajamos. Los vecinos no hablan entre ellos

¿Le gustaría otro ambiente?

¿Conoce a los de afuera? No se comunica con nadie

¿Barrio? Aquí no es como un barrio, allá me saludo. La gente aquí es muy creída se cruza y ni se saludan

¿Es seguro? Si es seguro

¿Restricciones? Es difícil patinar, los de tercera edad tampoco, los jóvenes tampoco

¿Le parece poner menos área verde y más para juegos? Si podría ser

¿Estacionamiento en sótano? Si más espacio para los niños

¿Se podría retirar las rejas? Podría ser y ayudaría a que la gente se comunique.

DIRIGENTES

Dirigente de la Junta de Propietarios

Sr Teodoro Sanchez, 56 años.

¿Hay espacio suficiente?

Hay espacio para los niños y una pequeña área para caminar, pero falta pista para hacer un poco de atletismo también nos falta campo deportivo para que los chicos puedan jugar fútbol, básquet, voleibol y falta una piscina y algunas cosas que son importante para un condominio como el nuestro.

Dentro del condominio ya no se puede hacer nada toda las áreas ya están ocupadas, hemos visto de los vecinos hacer convenio con la municipalidad y los vecinos de fuera para que ese campito que tienen abandonado lo hagan de uso múltiple.

En el proyecto inicial la quinta etapa estaba destinada para deporte y piscina, algo pasó en el camino y se cambió al final.

Con los vecinos de fuera solo a comprar, con las justas con los de adentro Yo vivía como inquilino y el resto me veía como bicho raro pero al llegar acá me conozco con la gente en el ascensor y la verdad me siento identificado con el condominio.

¿Es seguro? Hay vecinos problemáticos pero también hay vecinos buenos. Poco a poco aprenderemos a llevarnos bien

Nos falta, los de la tercera edad necesitan su espacio, incluso no se permite hacer fiestas en la casita.

Las áreas verdes se pueden reducir para ampliar las veredas que son angostas para que los niños puedan pasar con sus bicicletas.

Si sería bueno tener más áreas verdes en vez de estacionamientos.

22. Dirigente. Adrian Yabar, 59 años

O-202

No es suficiente el espacio, falta para los adolescentes y los adultos mayores. Las normas no son muy específicas, la mayoría son muy generales y no se adecúan a nuestra realidad.

En otro barrio era mejor, este es diferente.

Me llevo bien con los vecinos pero hay mucha discrepancia. Por ejemplo la crianza de mascotas, el uso de parlantes muy altos, no hay normas de convivencia entre nosotros no nos respetamos.

El espacio es de todos, pero la casita es de todos y su uso debe ser consultado y si se alquila el uso del dinero también. El piso de la cochera no se ha podido. Con los vecinos de afuera no hay problema pero, creen que la pista es de ellos y no dejan que nadie se estacione y eso causa algunos problemas. Ellos están mejor gracias por nosotros, incluso algunos han puesto negocio y se ha podido comprar una casa de mejor calidad.

La reja es imprescindible por las cocheras y como propiedad privada no se puede hacer cambios. Dejar pasar a la gente y que la municipalidad se encargue de las aéreas verdes difícil, no pueden, nosotros mismos tenemos que encargarnos. Ya ha habido experiencias.

Pero todo depende de la educación en la familia y de cómo mejorar nosotros mismos antes de quejarnos de los demás.

INQUILINOS

19. Roky Bernal 28 años

K-603

¿Le parece el espacio suficiente? Para los bebés es reducido, en los domingos no hay espacio para la cantidad de niños que hay, la placita puede ser hasta a los 10 o 12 años pero no es apropiado, la casita tampoco.

Los mayorcitos ya no pueden jugar no tienen más espacio.

¿En otro barrio? Soy de Cajamarca soy inquilino, comparando mi barrio es más accesible, hay más peligro. Adentro parece que si es seguro. Conozco pocos, nos encontramos en el ascensor y en el piso el vecino del frente. Amistad no hay.

Lugares de encuentro sólo el ascensor. Para las señoras el lugar de encuentro es el área de juegos de niños por los niños

Con los de afuera conozco a los de la tienda.

Es difícil saludarse pues ni se miran por seguridad.

el espacio no es seguro pues tiene sardineles de cemento en el área de juegos para niños. Se pueden resbalar y no está protegido. Si se caen el césped artificial no lo protege, para golpes no sirve.

¿Tienen donde reunirse todos? Los jóvenes tienden a reunirse hasta los 12, de 15 o 16 salen se juntan con los de colegio.

Me parece que la intención en los condominios no es la convivencia. Con tanta torre las áreas verdes dan confort, no deben reducirse.

No sería buena idea retirar las rejas. Los estacionamientos al sótano si puede ser.

Carmina Suarez Caysahuana 33 años

Block R-602

El área común de este condominio está conformado por el área de libre tránsito para los usuarios del condominio como escaleras, ascensor, recibos y azotea en cada edificio y las veredas, placitas, área de juegos para niños y casitas para reuniones en todo el condominio. También hay otras áreas de uso restringido como los jardines, el estacionamiento y los servicios como guardianía, basurero, cuarto de maquinas, etc.

¿El espacio es suficiente? No, porque la placita es para todos en general y es muy pequeña, y solo tenemos los juegos para los niños.

¿Usted los usa? Si para ver a mi hija que juega allí

¿Le gustaría otro ambiente? Si para hacer ejercicios, un área para conversar con los vecinos más reservado, pues la placita es muy saturada.

¿Conoce a los de afuera? No, sólo con los que compro, bodega, peluquería.

Porque no hay donde encontrarse. Con los del condominio si nos encontramos en el área de juegos de niños. Si hubiera un espacio para encontrarse tendría más amigos. Soy inquilina pero me siento identificada con el condominio. Ya me acostumbre y me siento bien

¿Es seguro? En el jardín hay alambres para que los niños no entren podrían cortarse.

¿Restricciones? Si con la pelota los niños quieren jugar y no los dejan, es incómodo para ellos. Los encargados constantemente les llaman la atención y también es incómodo. Buscan irse al estacionamiento pero ahí corren peligro.

¿Le parece poner menos área verde y más para juegos? Si me gustaría pero las áreas verdes que si hayan pero menos que las áreas de juegos.

¿Estacionamiento en sótano? Estarían mas seguros los carros y habría espacio para recreación con más comodidad.

¿Se podría retirar las rejas? Buena idea, si me gustaría pero tendríamos que asegurar que siga siendo tranquilo.

Me comprometo a hacerle llegar copia de esta investigación con las conclusiones respectivas.

TRABAJADORES

Vigilante

Pedro Serrano, 58 años

¿El espacio? no hay para todas las actividades y hay zonas restringidas.

No son suficientes pues hay bastantes personas, sobre todo en épocas en que los niños salen a jugar.

¿Con los vecinos de fuera? Aparentemente se relacionan con los que tienen negocio, una buena relación

¿Cómo barrio? Dentro hay ciertas normas de convivencia que deben de respetar, que en un barrio abierto no hay. Se llevan bien y la cercanía obliga a que se lleven bien. Se relacionan en los pasillos pero también en la placita.

¿Seguridad? hay ciertas áreas que representan un peligro por un tema eventual pero en su mayoría están bien diseñados.

¿Problemas para usar los ambientes? no hay

¿Restricciones? Donde hay plantas está restringido pero en las placitas esta libre En las áreas verdes no se deja usar.

Hay actividades deportivas que no pueden hacerlas porque no tienen y se les prohíbe aquí.

¿Reducir las áreas verdes para deportes? Tuvo que hacerse pero ahora ya se construyó y no se puede cambiar.

¿El estacionamiento puede irse al sótano? Si como en otros sitios debería hacerse.

¿Se cambió el diseño inicial? Al principio el condominio tenia diseñado áreas deportivas, pero los de la primera etapa tuvieron problemas y la inmobiliaria tuvo que agarrar ese espacio de áreas deportivas y tuvieron que hacer más departamentos y se quitaron las áreas deportivas.

Limpieza del condominio

Gladys Huamán de Reto

¿Espacio suficiente? mal distribuido, los adolescentes quieren su espacio, debería haber espacio para su partido, porque a los vecinos les molesta.

¿Barrio? me parece mejor vivir en una casa. En mi barrio en el parque había demasiado borracho y drogadicto y ahora han hecho una cancha enrejada para uso solo de los vecinos.

Se forman grupos que no se llevan bien pero conversan todos

¿Con los de afuera? no se llevan

¿Es seguro el diseño? Hay muy poco espacio para la cantidad de niños
Y eso lo hace peligroso pues se chocan.

¿Restricciones? no dejan jugar en algunas zonas

¿Sería posible sacar rejas? No es posible. Justamente las rejas dan la seguridad y la gente lo ha comprado por eso.

¿Limpieza? falta costumbre de mantener limpio y viene de casa, los grandes dan mal ejemplo.

¿Por qué no hicieron canchitas? no pensaron bien. La casita se pensó para reuniones pero ahora no quieren que se haga reuniones

A los jóvenes también los botan porque no quieren que se reúnan aquí.

VECINOS DEL EXTERIOR DEL CONDOMINIO

6. Entrevista a Liliana Santos, negocio de Internet

15 de febrero de 2017

Quería saber de usted como una vecina externa,

¿Le parece que tienen espacio para todas sus actividades? -Si

¿Conversa con las personas del condominio? -Conozco y se lleva bien con los vecinos del condominio.

¿Antes como era el barrio acá tenían espíritu de barrio? -Antes era un corralón y guardaban granos de maíz. Todo era tierra, no había pista, ni agua ni desagüe. Teníamos que traer agua con aguateros y tener un cilindro.

Quisieron comprarlo para universidad, para centro comercial y para condominio. Antes era tranquilo y nos chocó el cambio pues no pensamos que vendría tanta gente y ahora hay negocio.

El condominio no cerró ninguna calle, ya estaba así.

¿Qué le parecería que ya no hubiera rejas para entrar al condominio, que pudiera usar el parque? ¿Eso haría que se conocieran más? ¿Que el lugar sea más seguro o inseguro? -No cree que abran las rejas y dejen entrar.

Con los vecinos antiguos nos saludamos pero no nos reunimos. Si se abriera el parque del condominio para todos nos conoceríamos más pero no sé si nos uniríamos mas

7. La entrevista a Máxima Contreras

Negocio de jugos, fuera del condominio

Quería saber de usted como una vecina externa

¿Aquí en el barrio en general tiene un parquecito acá cercano, ustedes usan ese parquecito? -No, porque todo lo que tienen hay el frente, ello parecieran que son propietarios y no dejan, no podemos jugar con los niños a la pelota, dicen “aquí nosotros regamos y nos juntamos” y no dejan ir, se han apropiado de él.

¿Y a los parques del condominio? -Ahí tampoco porque todo lo que tienen es de allí nomas. Otro parque por acá cercano no hay.

¿Conversa con las personas del condominio? -No con todos, con algunos como clientes converso con ellos lo hago como clientes que vienen acá algo así son buenos pero también hay malas por suerte no me toca a mi no tengo muchos y nosotros conversamos y nada más.

¿Antes como era el barrio acá tenían espíritu de barrio? -No, tranquilo cada uno en su casa no había mucha gente todos vivían en su casa nada más, no había los inquilinos, no había otra gente todos lo que vivían nada más. Antes era un depósito de granos, traían y se lo llevaban así nada más. A cambiado ahora hay

más movimiento más gente antes era tranquilo. Antes era desolado y un poco inseguro, ahora si hay seguridad aunque antes no pasaban cosas graves.

¿Qué le parecería que ya no hubiera rejas para entrar al condominio, que pudiera usar el parque? ¿Eso haría que se conocieran más? ¿Que el lugar sea más seguro o inseguro? -Yo creo que nos conoceríamos más pero no nos dejarían usar ese espacio.

¿Cree que con estos cambios ahora es más barrio de ellos que de ustedes? Si, algo así. Tiene sus ventajas y desventajas, era más tranquilo pero ahora es mejor de todas maneras pues antes era desolado, más triste.



Acta de Aprobación de originalidad de Tesis

Yo, Mercedes Nagamine Miyashiro, docente de la Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo filial Lima Norte, revisor de la tesis titulada “Espacio colectivo – Programa Mi Vivienda: caso condominio Las Torres, Los Olivos, Lima, 2017” del estudiante Ugarte Chamorro Ricardo Javier, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

La suscrita analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituye 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.

Lima, 17 de marzo de 2018

Mercedes Nagamine Miyashiro

DNI:20031516

Feedback Studio - Google Chrome
 Es seguro | https://ev.tumblr.com/sapio/carta/es/?o=995551582&u=1049821736&img=es&N=1

Tesis de maestría

feedback studio

Resumen de coincidencias

9 %

1	do:player.es	Fuente de Internet	1 %
2	hics.org	Fuente de Internet	1 %
3	www.digital.unal.edu...	Fuente de Internet	1 %
4	www.montevideo.gub.uy	Fuente de Internet	1 %
5	www.academia.edu	Fuente de Internet	<1 %
6	www.mvivienda.com.pe	Fuente de Internet	<1 %
7	respositorio.continental...	Fuente de Internet	<1 %
8	www.cdad.org.ve	Fuente de Internet	<1 %
9	es.sldshare.net	Fuente de Internet	<1 %
10	upcommons.upc.edu	Fuente de Internet	<1 %

ESCUELA DE POSGRADO
 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Español colectivo - programa MI Vivienda: caso
 condominio las Torres, Los Olivos, Lima, 2017

TESIS: MAX OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:
 Maestría en Gestión Pública

AUTOR:
 Pfr. Ricardo I. gante Chaves

ASESORÍA:
 Dra. Mercedes Nazamie-Silvatico

SECCIÓN:
 Ciencias empresariales

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
 Gestión Administrativa

PERI - 2018

Página 1 de 52 | Número de palabras: 13786

Feedback Studio - Google Chrome



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

UGARTE CHAMORRO, Ricardo Javier
D.N.I. : 09148963
Domicilio : Av. ALFREDO MENDIOLA 6821 - R. 602
Teléfono : Fijo : 636-9268 Móvil 953-989-092
E-mail : ricardo.ugarte.1@hotmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad :
Escuela :
Carrera :
Título :

Tesis de Posgrado

Maestría

Grado : Maestro

Mención : Gestión Pública

Doctorado

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

UGARTE CHAMORRO, Ricardo Javier

Título de la tesis:

Espacio colectivo - programa Mi Vivienda: caso condominio
Las Torres, Los Olivos, Lima, 2017

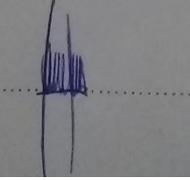
Año de publicación : 2018

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,

Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.

No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.

Firma : 

Fecha : 16 Julio 2018



ESCUELA DE POSGRADO UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

*de sus
muestras
111-18*

FORMATO DE SOLICITUD

SOLICITA:

EL V. B. M. EMPORTE

ESCUELA DE POSGRADO

Ricardo Javier UGARTE CHAMORRO con DNI N° *09148963*
(Nombres y apellidos del solicitante) (Número de DNI)

domiciliado (a) en *ALFREDO MENDOLA 6821 Dpto R-602 - LOS OLIVOS*
(Calle / Lote / Mz. / Urb. / Distrito / Provincia / Región)

ante Ud. con el debido respeto expongo lo siguiente:

Que en mi condición de alumno de la promoción: del programa:
(Promoción) (Nombre del programa)
..... identificado con el código de matrícula N°
(Código de alumno)

de la Escuela de Posgrado, recorro a su honorable despacho para solicitarle lo siguiente:

que habiendo cumplido los requisitos necesarios solicito

Por lo que pido a quien corresponde se me atienda mi petición por ser de justicia.

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
CAMPUS LIMA NORTE
OFICINA DE INVESTIGACIÓN
11 JUL. 2018
RECIBIDO
Hora: *11:00* Firma: *[Signature]*

Lima, *11* de *Julio* de 2018

(Firma del solicitante)

- Documentos que adjunto:
- a. *Tesis aprobada*
 - b. *Copia de Resolución Directoral de Solicitud*
 - c. *Copia del Dictamen de la Solicitud*
 - d. *Copia del Dpto. de Apoyos de Investigación y Tutoría*

Cualquier consulta por favor comunicarse conmigo al:
Teléfonos: *989-092*
Email: *ricardo.ugarte1@hotmail.com*