

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES



Del Barrio al condominio: Cambios y continuidades en el modo de vida de los habitantes de un condominio en zona urbana periférica de Lima: El caso de “Los Parques del Agustino”

Tesis para optar por el Título de Licenciado de Sociología

Diana Bernales Wuan

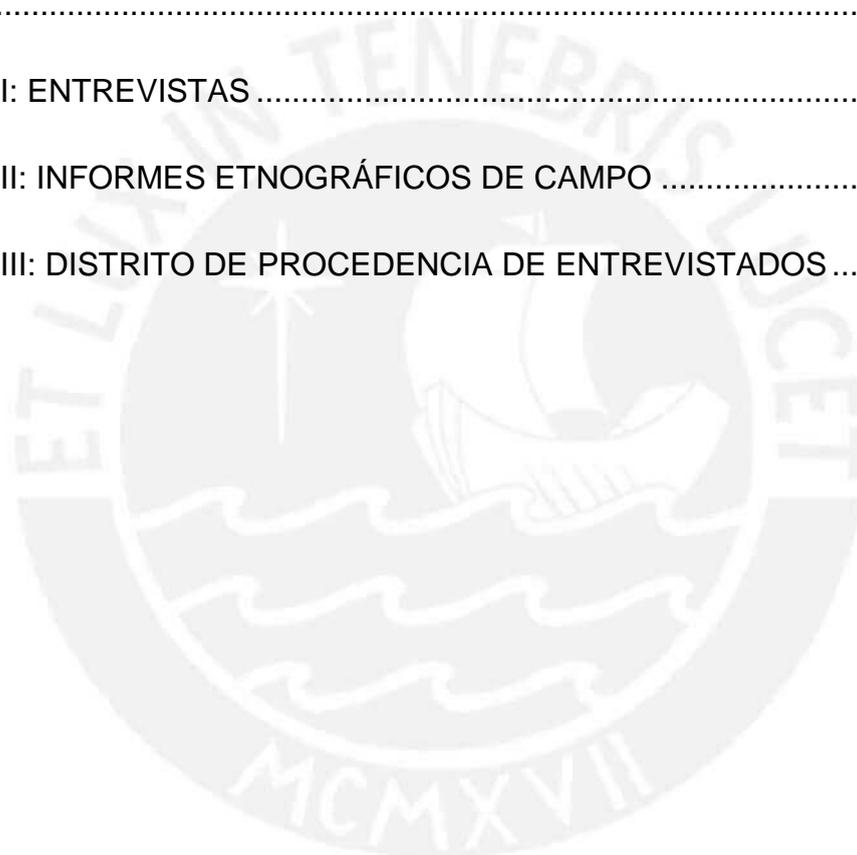
Asesor: Pablo Vega Centeno

Agosto, 2017

## ÍNDICE

RESUMEN.....	i
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: REPRESENTACIONES DEL MODO DE VIDA DEL BARRIO Y CONDominio, UNA APUESTA LEFEBVRIANA .....	7
1.1 Las prácticas cotidianas de los ocupantes – el espacio percibido.....	11
1.2 La construcción del espacio físico – El espacio representado.....	16
1.3 Representaciones de los propietarios sobre sus viviendas - Los espacios vividos .....	21
CAPÍTULO II: EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE EL AGUSTINO Y LA INVERSIÓN INMOBILIARIA.....	35
CAPÍTULO III: EL MODO DE VIDA MODERNO: LA OFERTA INMOBILIARIA...	44
3.1. La oferta inmobiliaria del Parque el Agustino .....	44
3.1.1. El producto .....	44
3.1.2. El discurso – Propuesta Inmobiliaria .....	55
3.2 La oferta Inmobiliaria y los conflictos generados en torno al espacio concebido .....	63
CAPÍTULO IV: EL MODO DE VIDA MODERNO VERSUS EL BARRIO: LAS REPRESENTACIONES Y LAS PRÁCTICAS DE LOS OCUPANTES.....	68
4.1 Las representaciones territoriales de los ocupantes.....	68
4.1.1 Perfil socioeconómico según distrito de proveniencia .....	68
4.1.2 Diferenciación de clases y modos de vida.....	70

4.1.3. Sobre movilidad social demostrada por el acceso a la vivienda.....	72
4.2 Las prácticas sociales de los ocupantes.....	77
4.2.1 Sobre las prácticas de diferenciación.....	77
4.2.2 Sobre cambios en los modos de vida.....	82
CONCLUSIONES .....	84
BIBLIOGRAFÍA.....	89
ANEXOS.....	96
ANEXO I: ENTREVISTAS .....	96
ANEXO II: INFORMES ETNOGRÁFICOS DE CAMPO .....	99
ANEXO III: DISTRITO DE PROCEDENCIA DE ENTREVISTADOS .....	104



## RESUMEN

La presente investigación es un estudio exploratorio sobre los cambios que vienen ocurriendo en los modos de vida urbanos de los últimos 20 años de quienes dejan un barrio (la mayor parte de veces de origen irregular) para ir a residir en un condominio, tomando como caso concreto de estudio el conjunto residencial “Los Parques del Agustino”. En específico, interesa conocer cómo los habitantes del condominio de “Los Parques del Agustino” usan y se apropian de las áreas comunes o públicas de su entorno y cómo este ha sido transformado a partir de los ideales del “modo de vida moderno” el cual ha sido propuesto por la inmobiliaria Viva Graña y Montero, constructora del Conjunto Residencial.

Esta investigación es de carácter cualitativo. Se realizaron etnografías en los espacios públicos y áreas comunes para así poder entender y analizar la interacción de sus habitantes en horarios distintos (mañana, tarde y noche). Asimismo, se aplicaron entrevistas a fin de identificar el modo de vida que se construye a partir de las aspiraciones de los habitantes. De modo complementario, se hizo una revisión de documentos relacionados a la constitución del conjunto residencial y del distrito de El Agustino. El interaccionismo simbólico es el marco conceptual que guía la investigación, ya que éste hace hincapié en la interacción social como fuente principal de construcción de la sociedad, y mediante ella se puede analizar la vida cotidiana de los habitantes del condominio, así como sus representaciones del modo de vida deseado.

Palabras claves:

“Urbano”, “movilidad social”, “espacios públicos”, “estatus”, “estratificación social”, “enclave residencial”, “periferia urbana”

## INTRODUCCIÓN

A finales del siglo XX ocurrieron distintos procesos de transformación de la ciudad relacionados al auge de inversiones inmobiliarias y a la reestructuración metropolitana que se iniciaron en la década de los noventa, los cuales terminaron por configurar la economía neoliberal en el Perú. Para Ludeña (2013) existen tres etapas en este proceso de reestructuración: la primera de ellas, que sucedió entre 1990 a 1995, se caracteriza por la adopción de medidas económicas y leyes de reestructuración económica de corte neoliberal que ofrecían una importante apertura al mercado; la segunda etapa (1995 al 2000) es donde hay una consolidación de las leyes y reformas del periodo anterior. Finalmente, la tercera etapa, del año 2000 hasta el día de hoy, termina de consolidar la urbanización neoliberal en Lima. Esto afecta la forma en que se divide el espacio metropolitano y la forma de habitar de cada individuo. Éste “habitar” está también caracterizado por las diferentes formas de producción del espacio, el uso y apropiación que a su vez están determinadas por la distribución de ingresos, movilidades, sector inmobiliario en la zona.

Lo novedoso es que estas inversiones inmobiliarias ya no se concentran exclusivamente en el área central de la ciudad, sino que comienzan a ser importantes en zonas antes consideradas como urbano marginales por el mercado inmobiliario, teniendo como objetivo principal al habitante de ingresos medio-bajo, denominado genéricamente por estudios socio-económicos y de

mercadeo como el “sector C”<sup>1</sup>. Hacia esta población se orienta buena parte de la oferta de edificios multifamiliares, que proponen a sus potenciales clientes una mejor calidad de vida. Lo sugerente de este fenómeno es que también ocurre en zonas de la ciudad donde la habilitación de viviendas ha sido principalmente por autoconstrucción y tiene como población objetivo a familias que provienen de dichos espacios residenciales.

No obstante, se conoce poco sobre los efectos sociales que estas propuestas de hábitat residencial tienen sobre las personas que las ocupan, los cuales accedieron a viviendas a través de mecanismos de urbanización mercantil. El objetivo general de esta investigación será explorar los cambios y permanencias que perciben los habitantes de este reciente condominio en su vida diaria, con relación a su espacio residencial anterior, en especial en el uso de espacios comunes o públicos de su entorno residencial, esto es en la forma de generar y representarse la vida cotidiana.

Se plantea como objetivos específicos analizar el impacto urbanístico de la habilitación del condominio “Los parques del Agustino” en el marco del proceso urbano de consolidación del distrito de El Agustino, priorizando en particular la propuesta de áreas comunes y la relación con el espacio público. Por otro lado, se buscará 1) analizar la composición socioeconómica de los habitantes del conjunto residencial, así como su origen residencial; 2) analizar la publicidad empleada por la inmobiliaria Viva Graña y Montero para promocionar el conjunto residencial “Los Parques del Agustino”; 3) conocer el uso y la apropiación de los espacios públicos y/o áreas comunes del condominio de los habitantes de “Los

<sup>1</sup> En los estudios de mercado, se clasifica a la población por su poder adquisitivo en cinco estratos.

Parques del Agustino” y así poder analizar el sentido de pertenencia e identificación que sienten los habitantes hacia este espacio.

La relevancia de este tema radica en la poca producción de estudios urbanos sobre lo que viene ocurriendo a partir del boom inmobiliario que se inició en la primera década del XXI, especialmente en las áreas metropolitanas cuyo origen está signado por la urbanización irregular. La mayoría de estudios urbanos que tratan la periferia se concentran en el estudio de barriadas en zonas de clase bajas, pero no se han interpelado que muchos de estos distritos también pueden ser considerados atractivos para el sector inmobiliario, como es el caso de El Agustino. Esto puede generar cambios en los modos de vida de sus habitantes, en donde las empresas inmobiliarias usualmente proponen nuevos patrones de conductas deseables a los nuevos habitantes.

Esta investigación es de carácter exploratorio y tendrá un enfoque cualitativo. Para el objetivo general se analizarán los cambios y permanencias en los usos cotidianos del espacio y las representaciones sociales de los habitantes del condominio, para lo cual se les realizarán entrevistas. Para cubrir el primer objetivo específico, se realizará una revisión de documentos de habilitación del lugar y entrevistas semi-estructuradas a funcionarios del sector de Gestión Social de la inmobiliaria para conocer cómo se publicitó el lugar, cómo se relacionaron con la Municipalidad y los compradores; asimismo, se explicará brevemente la consolidación de El Agustino a través de revisión bibliográfica. Para cumplir el segundo objetivo específico, se realizarán entrevistas semi-estructuradas a los habitantes para conocer el estrato social de la población de “Los Parques de El Agustino” y el distrito de proveniencia, tipo de vivienda anterior, empleo etc.

A fin de cubrir la información requerida para el tercer objetivo específico, se realizará una revisión de la documentación y recursos audiovisuales empleados por la inmobiliaria para analizar la publicidad del centro habitacional. Para el objetivo específico final se empleará información recaudada de las entrevistas, así como se realizará una etnografía para analizar las apropiaciones y usos del espacio.

Es importante precisar que se ha trabajado con una pequeña muestra del universo de habitantes del condominio. Es por tal motivo que se puede entender este trabajo como un estudio de caso, que no busca una generalización en toda la población ni en otros condominios que tengan características similares, aunque sí busca recoger nuevas pistas de análisis del fenómeno urbano desarrollado en los antiguos espacios periféricos de la ciudad. Se realizaron 14 entrevistas semi estructuradas a habitantes del condominio. Se seleccionaron a mayores de edad y que pertenezcan a cada grupo de edificios para así poder recoger las experiencias de cada zona.

El conjunto residencial “Los Parques del Agustino” es el primer proyecto privado de megavivienda construido en la ciudad de Lima. Además, cuenta con su propio centro comercial que lleva el mismo nombre del condominio<sup>2</sup>, el cual concentra una serie de tiendas de ropa, comida, cine y supermercados que abren las puertas a los vecinos entre otros. Por otro lado, es importante revisar cómo ha sido la interacción entre los diferentes actores que participaron en la producción de este espacio en concreto, en donde existen tensiones y acuerdos.

Finalmente, la aspiración de movilidad social y la búsqueda por un mayor estatus es inherente a un sistema de estratificación de clases sociales como en

---

<sup>2</sup> Para mayor información consultar: <http://www.agustinoplaza.pe/>

el que vivimos. Ha sido usual suponer que en los barrios populares que se han ido formando de manera irregular, la identidad territorial, producto del esfuerzo colectivo que se llevó a cabo para urbanizar el barrio, era más importante que una aspiración de ascenso social sustentada en la movilidad. El conjunto residencial que nos proponemos analizar nos permitirá evaluar en qué medida las aspiraciones de movilidad social también forman parte de las expectativas de nuevas generaciones de habitantes de El Agustino, cuyos padres participaron de la urbanización irregular de muchos de sus barrios. El estudio del modo de vida de los habitantes de estos nuevos condominios es importante ya que es aquí en donde se analizará la percepción del cambio de estatus.

El trabajo de campo consistió en la realización de trece entrevistas semi-estructuradas a trece habitantes, tanto hombres como mujeres, de todas las edades, del condominio “Los parques del Agustino”. Por otro lado, se tomó en cuenta las características de cada entrevistado (distrito de proveniencia, tipo de vivienda anterior, entre otros) para el análisis de la información (Ver Anexo I). Asimismo, se realizó un trabajo etnográfico en donde se observó las interacciones de los habitantes que surgen en las áreas semi-públicas como el centro comercial y las áreas verdes. Se realizó la observación durante los días miércoles, viernes y sábados durante la mañana, tarde y noche lo cual demostró la variación en las interacciones de los vecinos del condominio y hasta los discursos con los que se aproximaban al espacio público. (Ver Anexo II)

En este trabajo se manejarán dos hipótesis: la primera de ellas señala que las familias del condominio que antes residían en barrios populares de origen irregular son favorablemente sensibles a las propuestas inmobiliarias, priorizando sus aspiraciones de movilidad social con respecto a sus necesidades cotidianas objetivas al momento de decidir el espacio residencial en donde vivir,

lo cual se expresa no sólo en la vivienda, sino también en el uso y percepción de las áreas privadas, comunes y espacios públicos. De esta hipótesis se desprende el postulado de que los habitantes del condominio priorizan actividades individuales o de la familia nuclear, respecto a prácticas de socialización con vecinos del condominio o del entorno residencial.

La segunda hipótesis señala que la publicidad empleada por la inmobiliaria para promocionar el conjunto inmobiliario generó una idea en cuanto al modo de vida que iban a tener los habitantes del condominio. Se puede encontrar una relación directa entre lo que se publicitó y cómo los habitantes construyen su propio modo de vida.

En el primer capítulo se propone el marco teórico de la investigación, en donde se realizará una propuesta analítica empleando la triada de Lefebvre y se propondrá el concepto de “modo de vida” para poder estudiar el caso de Los Parques del Agustino. En el segundo capítulo se analizará la información histórica y de formación del distrito de El Agustino, así como el problema de vivienda en el Perú y como éste ha sido atacado por el Estado y empresas privadas. En el tercer capítulo se trabajará la información recogida en campo acerca de la oferta inmobiliaria de Viva Graña y Montero sobre Los Parques del Agustino y se describirá las características del condominio. En el cuarto capítulo se hablará acerca de las representaciones y prácticas de los habitantes del condominio empleando elementos del marco teórico. Por último, se presentan las conclusiones de la investigación.

## CAPÍTULO I: REPRESENTACIONES DEL MODO DE VIDA DEL BARRIO Y CONDOMINIO, UNA APUESTA LEFEBVRIANA

Para fines de esta investigación se tomará la noción de “modo de vida” como concepto central de estudio. para el caso que se propone investigar. Wirth (1938) define modo de vida urbano como la concentración de personas en grandes conglomerados en donde se generan centros más pequeños. Son de estos grandes conglomerados en donde se puede encontrar la generación de ideas y prácticas. La densidad es un término importante para el modo de vida urbano ya que complejiza y diversifica la estructura social. Asimismo, existe un proceso de segregación en la misma población, en la medida en que los pedidos y costumbres son incompatibles entre los habitantes. Esto genera un agrupamiento (in)consciente y relaciones superficiales y transitorias. El modo de vida puede ser entendido como las actividades diarias y medios que los individuos realizan para desarrollar y satisfacer sus necesidades que demuestran no solo como viven, sino también sus aspiraciones. El modo de vida expresa también las relaciones entre los individuos y la actividad de éstos en el espacio social. Estilo de vida será entendido como las formas particulares en las que se manifiesta el modo de vida, es por ello que este concepto será retomado en el análisis de la inmobiliaria ya que procede un ámbito más conductual.

Para ello, el “modo de vida” será descompuesto empleando los conceptos presentados por Lefebvre (1974) sobre la producción del espacio, es decir, el espacio percibido, el espacio vivido y el espacio representado. Consideramos

pertinente este enfoque en la medida que nos interesa analizar el modo de vida como una conjunción entre el espacio construido por el capital, los deseos de aspiración de los habitantes de determinado espacio y la convivencia y las prácticas sociales que se generan entre ellos por efecto de la cercanía.

Para poder entender la aproximación metodológica de Lefebvre es necesario entender la diferencia entre el espacio físico y el espacio social. El espacio sirve como medio para que la sociedad se reproduzca (Porcel 2010, Gottdiener 1994). Para Lefebvre, las coherencias del orden espacial controlan las contradicciones del capitalismo para el beneficio de los intereses dominantes de las clases. El capitalismo ha sobrevivido por el uso del espacio como un refuerzo de esas relaciones sociales que son necesarias para que sobrevivan (Lefebvre 1974). El espacio entero ha sido integrado al mercado y a la producción industrial, integración del capitalismo a la ciudad y a la agricultura. La tecnología trata al espacio a gran escala (Porcel, 2010).

Asimismo, el espacio es un instrumento importante para el Estado ya que asegura un control de los lugares, su jerarquía, su homogeneidad del todo y la segregación de las partes; por ello, es controlado administrativamente y vigilado policialmente. La organización espacial representa la jerarquía de poder del Estado y de las clases altas. El diseño del espacio es un instrumento político del control social que el Estado emplea para asegurar sus intereses administrativos. (Gottdiener, 1994)

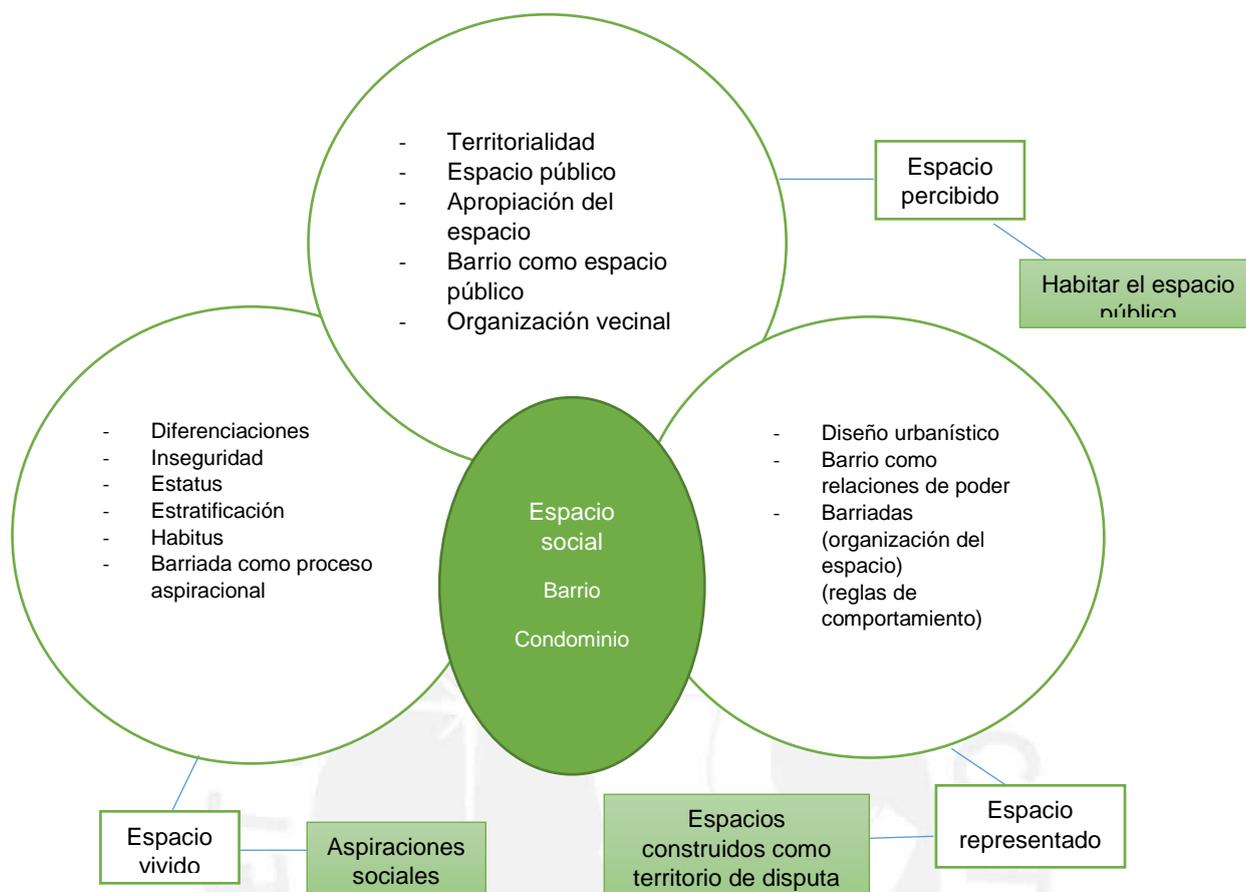
Lefebvre en “Espacio y Política” señala que el espacio es la reproducción de las relaciones de producción. Los servicios básicos antes eran proporcionados por la naturaleza, ahora tienen un valor de intercambio. “La naturaleza igual que el espacio se ve destrozada fragmentada vendida bajo formas de fragmentos y

ocupada globalmente. Se ve aniquilada como tal y reorganizada siguiendo las exigencias de la sociedad neocapitalista” (Lefebvre, 1976 p.39).

Existe cierta autonomía entre las partes de esta tríada conceptual ya que a pesar de que cada uno de los componentes forma el espacio, se puede estudiar y acercarse a este a partir de cada uno de ellos. “Esto implica, en consecuencia, que para concebir y percibir es necesario vivir y en el espacio, hecho que se supone que es social. Asimismo, las diferentes formas de vivirlo, concebirlo y percibirlo están en función de las acciones sociales que en él realicen actores individuales y colectivos” (Ramírez, 2004: 5 en Revista Veredas).

Dentro de cada concepto de la triada lefebvriana se va analizar el condominio y el barrio. El análisis del concepto de barrio nos ayudará a comprender el tránsito por el que los habitantes del condominio pasan en búsqueda de un aumento de estatus desde el punto aspiracional. Es importante entender los distintos procesos que se pueden identificar en cada espacio, las relaciones que se configuran dentro de él y las luchas simbólicas en las que sus habitantes se ven envueltos.

Figura 1: Diagramación de conceptos del espacio social



Espacio percibido	Espacio vivido	Espacio representado
Hace referencia a conceptos relacionados a la vivencia misma de los habitantes del condominio y sobre como ellos se apropian del espacio y se organizan entre ellos.	En este espacio se ha reunido los conceptos relacionados a la búsqueda de aspiración social a través de los modos de vida asociados a un estilo de vida.	Los conceptos de éste campo están relacionados a la forma en la que los discursos dominantes calan en la forma de construir espacios físicos.

Los conceptos que definen “espacio social” han sido divididos en la triada propuesta por Lefebvre sobre espacio percibido, espacio vivido y espacio representado. Cada esfera contiene los elementos que ayudarán a estudiar el caso de “Los Parques del Agustino” y entre todos ellos, forman el espacio social. Es importante comprender que las tres esferas y los conceptos que se han propuesto dentro de cada una de ellas, definen para este trabajo, lo que es el espacio social y lo que se definirá también como “modo de vida”.

## 1.1 Las prácticas cotidianas de los ocupantes – el espacio percibido

Los espacios comunes, para ésta investigación, son los que se encuentran más cercanos a la práctica de la vida cotidiana. Hace referencia a los lugares y conjuntos espaciales producto de cada formación social, en las que un ser humano desarrolla sus competencias como persona social. Las prácticas espaciales convierten al espacio en espacio social. Responde a la pregunta ¿qué uso se les da a los espacios dentro de un conjunto determinado? Asimismo, se puede tomar como referencia lo que señala Soja (1996) para quien este espacio es el espacio vivido, sin ataduras ni poderes simbólicos.

Para esta investigación, la práctica social será entendida como la construcción del espacio social. Para ello, se utilizará el concepto de espacio público, ya que se parte de la premisa de que este, como construcción social, involucra a todos los actores presentes en el espacio. El espacio social contiene acciones individuales y colectivas que para Lefebvre son tanto abstractas — porque depende de sus partes para poder existir—, como concretas —porque se tiene una existencia socialmente real (Lefebvre, 1974. Porcel, 2010).

La ciudad puede ser entendida como las prácticas que encontramos dentro de ella. Delgado señala en el *En el derecho a la ciudad* que lo urbano es entendido no como la ciudad, sino como las prácticas que no dejan de recorrerla y de llenarla de recorridos. Es “la obra perpetua de los habitantes a su vez móviles y movilizadas por y para esa obra” (Delgado 2013).

La ciudad es la población, es la actividad de esos transeúntes desconocidos entre sí que llenan el espacio con su actividad. El espacio urbano

es lo que no puede ser planificado en una ciudad, está constituido por relaciones impersonales, superficiales y segmentarias (Gottdiener, 1994: 182)

Bauman (2003) retoma a Sennett y señala que la ciudad es un asentamiento humano en donde los extraños tienen la oportunidad de conocerse en calidad de extraños y seguir siéndolo después del encuentro. Bauman encuentra dos tipos de espacios públicos: 1) civil, el cual hace referencia al espacio en el que los ciudadanos pueden manifestar sus problemáticas con la ciudad y 2) consumismo, en donde se trata de volver al ciudadano en consumidor, desde un aspecto individual no colectivo.

Para Caldeira (2007) la calidad del espacio construido influye sobre la calidad de las relaciones sociales que se dan en este. Los elementos para determinar los espacios públicos de calidad en la modernidad son los siguientes: 1) circulación libre, 2) encuentros impersonales, 3) primacía y apertura en las calles, 4) uso espontáneo de las calles y plazas, y 5) uso de los espacios para el ocio. El espacio público debe ser un espacio democratizado de libre acceso para todos. (Caldeira, 2007) Jacobs entiende al espacio público como “ojos sobre la calle”, el peligro de que no existan espacios públicos es que las relaciones públicas se entrometan en la vida privada, lo que conlleva a que las personas quieran poner estándares.

El análisis posmoderno del espacio público, el cual privilegia la idea de éste como espacio de encuentro y de manifestación civil, demuestra características que visualizan la problemática entre clases y la segregación que se da en el espacio público producto de ella. La lucha por el espacio público es la lucha por la transformación de la sociedad, característica que se encuentra en el espacio público estudiado.

Salcedo (2002) señala que la mejor aproximación para comprender el espacio público es retomar a Soja y Lefebvre, los cuales señalan que el espacio es productor de tres aspectos interrelacionados: 1) espacio percibido: hace referencia a las cosas que se pueden encontrar en la realidad y 2) espacio concebido, entendido como los pensamientos que se tienen sobre el mismo espacio y 3) espacio vivido, el cual incorpora los dos espacios, es el espacio de acción colectiva y personal. Analizar el espacio público desde esta visión permite entender las luchas que se pueden generar en éste y cuáles son las percepciones de los habitantes del condominio en cuanto a su entorno. Las áreas semipúblicas que rodean las áreas de vivienda generan diversos discursos en los habitantes por un tema de percepciones de clase; además, este acercamiento teórico permite a su vez explicar los procesos y políticas que están detrás de la construcción de espacios como es el fenómeno de los condominios.

La apropiación del espacio hace referencia a dos conceptos: acción transformadora (territorialidad y espacio personal) y a la identificación simbólica (aspectos físicos interactivos). Las personas dejan su huella a través de la acción *“mediante la acción, la persona incorpora el entorno en sus procesos cognitivos”* (Vidal y Pol, 2005: 283). Es importante que las personas se identifiquen simbólicamente en el espacio para que se pueden reconocer en él y hacerlo suyo.

El barrio puede ser analizado desde la mirada de espacio público y las prácticas que se realizan dentro de él; también puede ser visto como una práctica continua que ayuda a solucionar el problema entre la dicotomía de la esfera de lo privado (vivienda – lo dentro) y lo público (ciudad – lo fuera). El barrio es producto de una dialéctica existencial entre lo personal y lo social, entre lo dentro y el afuera. Sin embargo, es la tensión también de estos dos términos y es en éste

juego que el barrio es una prolongación de lo “a dentro” dándose una apropiación del espacio. El barrio es *“la suma de trayectorias iniciadas a partir de su hábitat”* (De Certeau, Giard y Mayol, 1994: 11). La vida cotidiana en el medio urbano se puede entender desde esta perspectiva como el acto de aprovechar las actividades dentro de una vivienda, así como en los espacios cercanos por los que se hace. La dicotomía público/privado no son excluyentes sino complementarias, sin dejar de ser independiente y esto es visible en el “barrio”.

El caminar en la calle inscribe al habitante en una red de signos sociales cuya existencia es anterior a él. Una dialéctica constitutiva de la conciencia de sí que se adquiere de éste ir y venir en una mezcla de “lo social” y “lo íntimo”. El barrio también puede ser entendido como un sitio de pasaje a otro lugar, lo cual implica un reconocimiento del espacio físico en calidad de espacio social. El barrio es un objeto de consumo que, apropiado por el usuario a través de la apropiación del espacio público, este proceso se da a través del conocimiento de los lugares, de los trayectos cotidianos, la vecindad, y el comercio. *“El espacio urbano se vuelve no solo objeto de un conocimiento, sino el lugar de un reconocimiento”* (De Certeau, Giard y Mayol, 1994:12). El barrio es también una extensión de la ciudad y una síntesis de ésta.

Duhau y Giglia (2008) señalan que, tras el aparente desorden en el espacio público y la violación continua de sus derechos, se puede apreciar una serie de reglas y normatividad formal, una serie de reglas sociales existentes entre el habitante y su territorio y que terminan configurando el comportamiento de éstos en el espacio social. A pesar de que la normatividad no haya sido regulada, se puede encontrar una forma particular llena de reglas sociales a pesar de no estar escritas. Es de esta manera que el uso y apropiación de los espacios públicos obedece a reglas no formalizadas y responden a lógicas

sociales. Éstas reglas varían de acuerdo al tipo de espacio urbano habitable y ayuda a conocer las distintas lógicas que relacionan las diversas formas del hábitat, organización social y las prácticas de uso y apropiación del espacio residencial y público. De ésta manera se puede conocer la producción del espacio en cuanto a la experiencia en la metrópoli, así como las reglas que se encuentran en cada uno de ellos.

Es así como el barrio se construye a partir de la experiencia cotidiana de vivirlo y por los mismos significados que le dan sus usuarios. Este proceso genera una identidad local propia ya que se cuenta con diferentes cuestiones subjetivas y simbólicas. Y, a su vez, se observa la construcción de prácticas y necesidades particulares de un “nosotros - adentro” que los diferencia de un “ellos - afuera”.

Es importante también entender el concepto de relaciones de vecindad, aquí se puede apreciar el lazo social articulado sobre la base de proximidad residencial. A diferencia del concepto de barrio, en donde el barrio configura una individualidad colectiva, posee una nominación y un ámbito espacial en donde se tiene una vida cotidiana. En las relaciones de vecindad se puede encontrar una vida comunitaria y/o asociativa la cual es posibilitada por la existencia de núcleos de equipamiento de uso común

Riofrío (1991) señala que la formación de organizaciones vecinales y su funcionamiento es más importante que el rol del mismo gobierno local:

*“La formación de consensos originada en las relaciones de vecinazgos y organización es de tal magnitud que las organizaciones vecinales juegan aún mejor que las autoridades*

*municipales el rol de gobierno local, cuando efectúan una gestión popular del hábitat” (Riofrío, 1991: 125).*

Es así como se puede encontrar juntas vecinales y asociaciones vecinales como organismos políticos de diálogo y representación importantes en la organización vecinal. Una diferencia importante entre ambas es que las Juntas Vecinales son promovidas desde una lógica estatal, mientras que en el caso de las asociaciones vecinales su formación se da desde la iniciativa de la población.

Las organizaciones vecinales son actores políticos colectivos importantes para organizar el pedido de demandas de la población y para establecer mecanismos de comunicación entre los organismos gubernamentales. Para Tarrow (1994), estos actores cumplen con una estabilidad organizativa, una comunidad de ideas y objetivos entre sus miembros, una línea de acción coordinada y una voluntad de incidir en un conflicto social.<sup>3</sup>

Asimismo, es importante señalar que existe una estructura de oportunidades que facilitan el surgimiento de organizaciones vecinales como estas. Las organizaciones motivadas o impulsadas por el ímpetu de lograr la formalización de terrenos invadidos y acceder a programas de vivienda. Todo esto no podría hacerse sino mediante un grupo o colectivo, a través del cual también se reclamarán más servicios, etc.

## 1.2 La construcción del espacio físico – El espacio representado

<sup>3</sup>

Información obtenida de:  
<http://campus.usal.es/~dpublico/areacp/materiales/Losmovimientossociales.pdf>

de:

16

Las representaciones del espacio dependen de las relaciones de poder y de producción en donde se intenta imponer los códigos que la organizan. Es ideológica, tiene un tinte científico y un lenguaje técnico. Este es el espacio de los tecnócratas, científicos, planificadores, urbanistas, arquitectos. Es el espacio en donde se da un “orden”, el cual desea dominar al espacio percibido y al espacio vivido. Para Soja (1996), este espacio es el espacio cuantificable, medible. Este concepto de Lefebvre será entendido como los tipos de vivienda que tienen los habitantes, la teoría que se emplee tratará de responder a la pregunta cómo es el entorno residencial.

A pesar de que “Los parques del Agustino” no es un enclave residencial, se puede encontrar en las entrevistas que los habitantes se sienten como si estuvieran en uno. El concepto de enclave residencial o fortificado hace referencia a “emprendimientos urbanos” (Caldeira, 2007: 313). Estos espacios concentran diferentes servicios a su interior, en donde el condominio por lo general se encuentra mirando hacia las tiendas y viceversa. Asimismo, surge una ruptura con la ciudad y con la idea de un espacio público abierto a la ciudad. Es por ello que estos son entendidos como “un medio para escapar de la ciudad” (Caldeira, 2007:316) en donde hay una eliminación del espacio público. Plögger (2006) hace hincapié en estas características, señala además que estos enclaves se caracterizan “la separación entre espacios comunes de espacios privados y en la organización de los habitantes en asociaciones de vecinos o propietarios” (Plögger, 2006:136). Son espacios vendidos como homogéneos, en cuanto a la composición de su población, y como exclusivos. Los condominios edificio, como el que se está estudiando, es definido como: “edificios en zonas

urbanas densificadas de la clase media, alta. Extensas instalaciones comunes y altas medidas de seguridad” (Plögger, 2006: 137).

Las características que definen a los enclaves en Lima son la cohesión local y el discurso predominante sobre la inseguridad. Esta separación de espacios ocasiona segregación residencial y la reproducción de las relaciones de clase (Low, 2008: 2). Las *gated communities* responden al deseo de clases altas y medias de tener una comunidad en donde exista intimidad y la facilidad de separar, evitar, estar vigilado y vigilar. Bauman (2003), respecto a esto, señala que esta obsesión por vigilar conlleva al aburrimiento.

En este caso de estudio el concepto de barrio es importante de ser analizado ya que los habitantes del condominio cuentan con una experiencia de vida previa en lo que puede ser considerado “barrios” por ellos mismos. Asimismo, el análisis de este concepto dará luces sobre cómo poder entender la percepción y usos de los habitantes del condominio sobre su mismo entorno, ya que para ellos alcanzar el modo de vida moderno difiere del modo de vida que se puede tener en un barrio.

Este concepto puede ser entendido según De Certeau, Giard y Mayol (1994) como “el trozo de ciudad que atraviesa un límite que distingue el espacio privado del espacio público”. (De Certeau, Giard y Mayol, 1994: 9). Es el espacio que se realiza al andar, “esa sucesión de pasos sobre una calle” (De Certeau, Giard y Mayol, 1994: 10) que se expresa por su vínculo orgánico con la vivienda. El usuario es capaz de crearse un itinerario, entendido como una marca de recorridos, ya sea por uso o placer que ha sabido imponerse al espacio urbano. Es así como el barrio es una noción dinámica que necesita un aprendizaje producido por la repetición del mismo recorrido, la cual deviene en la apropiación y, en muchos casos, privatización del espacio por parte del usuario.

Lo que distingue al barrio de otros espacios en la ciudad es la frecuencia que el usuario recorre sus espacios y de la apropiación de las calles, entornos y equipamientos de su entorno (Ledrut, 1968). El proceso de apropiación del espacio social demuestra la relación dialéctica entre el entorno y el usuario.

El aspecto físico en un “barrio” es un elemento vital en la construcción del sentido de pertenencia ya que es en él donde ocurren eventos en común y, a su vez, se da la delimitación territorial. El barrio engloba los símbolos y construcciones representativas y vivenciales de los habitantes en el espacio. Es de esta forma que el barrio es el espacio físico en dónde las prácticas sociales se llevan a cabo. El espacio es el que contiene y reproducen la identidad y la pertenencia.

El fenómeno de las barriadas no es un fenómeno nuevo y contiene una lucha simbólica y política.

*“El proceso espontaneo de surgimiento y desarrollo de las barriadas es fruto de una política de dos caras llevadas a cabo por diferentes gobiernos. Una cara la convencional, produce vivienda para las clases medias y altas. La otra, hace algo totalmente distinto para los sectores populares: no se interesa por la vivienda y se siente satisfecha cuando estos han obtenido un pedazo de cerro o arena que luego serán urbanizados en base a la iniciativa “espontanea” de sus habitantes” (Riofrío, 1991: 29).*

Es así como los barrios populares son autoproducidos mediante el esfuerzo de una generación de familias que no han contado con el apoyo del

resto de la sociedad. De esta manera, las organizaciones vecinales, sobre todo las Juntas Vecinales y Asociaciones vecinales se convierten en el organismo que impulsa esta manera de construir la ciudad y el reclamo de derechos ante los organismos gubernamentales.

Tokeshi (2006) señala que las barriadas se caracterizan principalmente por su formación y las etapas relacionadas a este proceso:

*“Los autourbanizados (porque se ocupan siguiendo el ciclo: invasión/construcción de la vivienda por etapas /legalización/ dotación de servicios y equipamiento/ crecimiento con una escalera exterior e inventando departamentos) y auto construidos (sin ingeniero o arquitecto, acompañado por un maestro de obra, contando con el ahorro familiar). Se trata de un acelerado proceso de ocupación urbana, donde antes sólo existía el silencio del arenal hoy se levantan más de quinientas mil viviendas que cubren como un manto de ladrillo y cemento los extremos de la ciudad. Es posible afirmar que dos de cada tres viviendas de la capital se asientan en la singular denominación de Pueblos Jóvenes.”* (Tokeshi, 2006).

Según Matos Mar<sup>4</sup>, la barriada es entendida como un patrón de establecimiento urbano, con rasgos físicos, sociales y económicos estructurados de manera singular. Su constitución se realiza por invasión “espontánea” o concertada de espacios vacíos existentes en la periferia del casco urbano, generalmente de propiedad pública y en menor escala privada; que en ella participan grupos de

<sup>4</sup> Definición tomada de [http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/12\\_CONNOLLY\\_VE.pdf](http://www.ungs.edu.ar/catedrasur/wp-content/uploads/2012/11/12_CONNOLLY_VE.pdf) (pág. 8)

familias de bajos ingresos económicos, en su mayoría procedentes de áreas rurales con una cultura “tradicional” que tienden a organizarse con el fin de actuar solidariamente para el logro de un lote y la obtención de servicios básicos y facilidades comunales (Matos Mar, 1967).

### 1.3 Representaciones de los propietarios sobre sus viviendas - Los espacios vividos

Los espacios vividos son lo que envuelve la vida cotidiana expresada en espacios físicos. En los espacios se pueden encontrar formas de opresión de las clases altas o los que tienen el poder, pero también expresiones de la cultura subalterna. Este espacio es el espacio en donde se representa lo imaginado o lo imaginable. El concepto de “espacio vivido” responderá a cómo se representa el espacio, cuáles son las aspiraciones de las personas sobre sus viviendas.

Un concepto importante para entender las aspiraciones de los habitantes y cómo éstos se manejan en su espacio es el de “estatus”. Para poder explicarlo es importante partir por conceptos de “estratificación de clases”, “movilidad social” y “el sector c”. La modernidad se caracteriza por el rechazo de la sociedad estamental (Berger 1989). Giddens (2009) caracteriza la sociedad moderna de la siguiente manera: 1) Las clases no son establecidas a través de disposiciones religiosas o jurídicas, no es heredada. La pertenencia a una clase es fluida y los límites entre ellas no son claros. 2) La clase es adquirida y no recibida por nacimiento. La movilidad social hacia arriba o abajo es posible. 3) Las clases dependen de las diferencias económicas, desigualdades y control de los recursos. 4) Las clases funcionan a través de relaciones interpersonales a

gran escala. (Giddens, 2009) Es así como las clases son entendidas como agrupamientos a gran escala que comparten recursos comunes, lo cual influencia en el modo de vida que puedan tener. La movilidad social es entendida como el cambio de estatus de la persona en las generaciones, en la mayoría de los estudios, la movilidad social es estudiada a partir de la variable educación, pero no se piensa en elementos como la vivienda y la calidad de esta.

Otro concepto importante que surge por este cambio social, es el de estratificación entendida como desigualdades estructuradas entre conjuntos de personas. El estatus es entendido por Weber (1905) como la diferencia entre dos grupos en cuanto al honor social (negativo o positivo). Las distinciones de estatus varían de acuerdo a la independencia de las visiones de cada individuo perteneciente a una clase. Crompton (1993) señala que el estatus mide el valor societal que tiene una persona dentro de la agrupación. El estatus de clase puede ser entendido también como la estimación o la auto-estimación, modo de vida, situación económica similar que definen estratos sociales iguales. (Plaza, 2009: 38).

Las clases socioeconómicas comparten tipos de recursos, lo que termina influyendo en sus modos de vida y en sus "*habitus*". Este último es entendido como la distribución de los diferentes capitales que las personas logran formar o tener. Esto y la trayectoria social terminan moldeando nuestras decisiones en cuanto a gustos, estética y a las elecciones que tomemos (Bourdieu, 2006). Estos cambios producto de la modernidad han conllevado la emergencia de nuevas clases medias, movilidad social vertical, importancia de la igualdad como derecho civil, que en varios estudios de mercado suelen ser identificadas como la clase C de la sociedad.

Es importante diferenciar la idea que se manejará en este trabajo sobre la denominada “clase C” con la que desarrolla Rolando Arellano (2010) en su libro *Al medio hay sitio*, en donde los estilos de vida son tipificados como si fuesen estratos socio económicos. Las personas de la clase C son “adaptados”<sup>5</sup>. El pertenecer a esta categoría implica el mantenimiento de su estatus social y económico, los cuales prefieren no arriesgarse y mantener un *statu quo*. Asimismo, según Arellano, las personas que conforman esta clase piensan que la educación es la única vía para ganar mejores sueldos. Si bien es cierto que concuerda con la última idea, lo que se propone sobre la clase C en este trabajo contradice la tipificación realizada por este autor. Las personas tratan de mejorar su estatus social y económica mediante la compra o adquisición de mejores lugares para vivir o lugares que les den prestigio social. Esta idea también demuestra que estas personas no están pensando en mantener su *statu quo*, sino que hay intentos de movilidad social ascendente. Este grupo de personas no podrían ser llamadas “adaptados” sino más bien, están insertas en la lógica capitalista de acumulación y de búsqueda de diferenciación social. Tokeshi (2006) señala que toda política de desarrollo debe tener propuestas que promuevan la mejora de los barrios populares a través de programas o iniciativas sociales.

*“Toda propuesta de política de desarrollo debe considerar en su agenda las apreciables iniciativas implementadas en la ciudad popular, como esbozos de Parques Industriales que agrupan a los pequeños y medianos empresarios, u organizaciones vecinales y funcionales autónomas como Comedores y Vasos de Leche; así como el potencial de inversión de los*

<sup>5</sup> Información obtenida de: <http://trahtemberg.com/articulos/1598-rolando-arellano-al-medio-hay-sitio.pdf>

*autoconstructores. Se trata de alternativas para un desarrollo con sostenibilidad social y económica que han conquistado el espacio de la inclusión, y son ejemplo para el conjunto de la ciudad.”*

De esta manera la formación de barriadas en Lima no queda fuera de la tensión entre el Estado como productor de vivienda y la demanda de vivienda por la misma población. La formación de barriadas termina siendo una respuesta ante la necesidad de viviendas y la incapacidad del Estado en su rol de dotador de vivienda.

La barriada según Riofrío (1991) es una modalidad de urbanización con características particulares. Primero se vive en el terreno y luego se trata de dotarla de servicios y obras complementarias mientras se da el proceso de edificación de la vivienda. Esto contradice el modelo de urbanización convencional en donde antes de habitar el lugar, este ya cuenta con servicios básicos. Las barriadas no son espontáneas, tiene una lógica que varía de acuerdo a las circunstancias históricas. No se puede llamar “espontánea” a la decisión de un grupo de personas de bajos recursos en habitar un espacio y establecerse en él.

Un punto importante para el análisis de la cotidianeidad y la experiencia metropolitana de los habitantes del condominio es la mirada de Duhau y Giglia (2008), los cuales señalan que la experiencia metropolitana hace referencia a

*“Tanto a las prácticas como a las representaciones que hacen posible significar y vivir la metrópoli por parte de diferentes sujetos diferentes que residen en diferentes tipos de espacio... experiencia alude a las muchas circunstancias de la vida cotidiana en la metrópoli y a las diversas relaciones posibles entre los sujetos y los lugares urbanos, a la variedad*

*de usos y significados del espacio por parte de diferentes habitantes”.*

(Duhau, Gigilia, 2008: 21)

La experiencia es presentada de esta manera como una forma de entender la cultura urbana y a su vez, entender las formas de vivir de los mismos individuos que se encuentran físicamente dentro del espacio. Dentro de la propuesta analítica de Duhau y Giglia (2008) se puede encontrar dos tipos de espacios: Local y el metropolitano. El primero hace referencia al espacio que se encuentra alrededor de la misma vivienda como el conjunto residencial, barrio, etc y el segundo responde a las lógicas y estrategias de los sujetos para movilizarse. (Duhau, Gigilia, 2008:22)

La experiencia de la metrópoli responde a nuestra relación con el espacio vivido (espacio apropiado). Esta es entendida también como el “habitar” que puede tener dos significados: 1) “sentirse amparado” que se puede entender como el sentirse protegido dentro del mismo espacio donde se vive y 2) presencia en un lugar, connotación que tiene relación con la de sentirse parte de una centralidad o colectividad. Habitar en ese sentido hace referencia a *“conjunto de prácticas y representaciones que hacen posible y articulan la presencia de los sujetos en el espacio urbano y de allí su forma de relacionarse con otros sujetos”* (Duhau, Gigilia, 2008: 23)

Pueden existir diferentes tipos de experiencias urbanas que son modeladas por la ubicación de las personas en distintos contextos socio-espaciales. Existe una relación de correspondencia entre las formas de forma de producción del espacio urbano, forma de organización y las prácticas de apropiación de éste. De ésta idea se desprende que las experiencias de metrópoli

que se puedan tener dependen de su ubicación socio-espacial. Por otro lado, se puede ver que la ubicación socio-espacial de los individuos es resultado de su posición económica y cultural.

En la propuesta teórica sobre las experiencias urbanas se puede encontrar una taxonomía sobre los contextos socioespaciales de la vida en la metrópoli:

*“1) El espacio disputado: la ciudad central; 2) el espacio homogéneo: la ciudad de los fraccionamientos (urbanizaciones) residenciales; 3) el espacio colectivizado: la ciudad de los conjuntos habitacionales (de interés social); 4) el espacio negociado: la ciudad autoconstruida (la de las barriadas populares); 5) el espacio ancestral: los pueblos de la metrópolis (fagocitados por ella); 6) el espacio insular: las nuevas formas del hábitat (urbanizaciones cerradas).” (Connolly: 2009)*

Se analizará este cambio de costumbres a través del cuadro 1 que, para efectos de la investigación, se dividirá incluyendo los conceptos de solidaridad mecánica y solidaridad orgánica en los modos de vida de los habitantes. Para esta investigación se entenderá a la solidaridad mecánica como el modo de vida que los habitantes tenían en los barrios que habitaban antes de llegar al condominio, está caracterizada por un mayor sentido de comunidad barrial; en cambio, la solidaridad orgánica se caracteriza por un modo de vida más independiente y sin tanto involucramiento en la vida privada de los vecinos a pesar de la proximidad en la que habitan.

Cuadro 1: Tipo experiencias metropolitanas

Aspecto/Experiencia	Barrio	Condominio
Relación familiar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Expuesta al conocimiento de todos.</li> <li>- Familias compuestas por más miembros habitan en un mismo espacio, (tíos, abuelos, primos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anonimato de las relaciones familiares a pesar de proximidad.</li> <li>- Por lo general familias compuestas únicamente por núcleos familiares.</li> </ul>
Relación vecinal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentido de comunidad entendido como un grupo que además de intereses comunes como cuidado del barrio, tienen relaciones amicales y redes de apoyo.</li> <li>- Actividades en común como celebraciones, entre otros.</li> <li>- Mayor conocimiento entre vecinos y sus vidas privadas.</li> <li>- Vecinos tienen suficiente tiempo durante la semana para dedicarse a establecer vínculos entre sí.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentido de comunidad entendido como un involucramiento únicamente por temas relacionados al cuidado y mantenimiento del condominio.</li> <li>- Las actividades que se realizan en común solo están orientadas a temas del mismo condominio como organización para pagar la luz, el agua, cuidado de áreas verdes etc.</li> <li>- A pesar de la proximidad de las viviendas, no existe involucramiento de vecinos en la vida privada.</li> <li>- Los vecinos tienen poco tiempo para establecer relaciones entre ellos debido a que tienen que trabajar durante los días de semana y los fines de semana los emplean para descansar.</li> </ul>
Relación con el entorno (espacios semi-públicos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relaciones entre vecinos de cuidado del entorno poco organizadas ya que no existe tanta proximidad en las viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formas organizadas del cuidado del espacio público como áreas verdes, áreas privadas (como patios dentro de los conjuntos residenciales)</li> </ul>

Para analizar el cambio en los modos de vida de los habitantes en condominios es importante analizar el modo de vida urbano que es buscado por éstos, ya que implica un incremento en el estatus.

El modo de vida urbano se caracteriza por aparecer con el surgimiento de la urbanización y la formación de ciudades, procesos que ocurren en la modernidad. La forma de vida en el mundo moderno se caracteriza por la concentración en grandes grupos que se dividen las prácticas sociales y funciones entre ellos. La vida urbana influye en las ciudades irradiando control por ser centro político, económico y cultural. El fenómeno del urbanismo es avanzado en países en donde el industrialismo ha sido intenso, y ha generado cambios sociales marcados.

Las ciudades se caracterizan por el crecimiento tecnológico y de transporte, los cuales son los elementos dominantes en cualquier civilización a través de la historia. La predominancia de la ciudad es generada por la concentración de las actividades de transporte, de líneas de comunicación y medios de recreación.

La urbanización no se define únicamente por la atracción de personas a las ciudades, sino también la acentuación de esas características a los modos de vida de sus habitantes, así como en sus mismas instituciones. La densidad poblacional, la industrialización y el comercio son características importantes en el proceso de urbanización. Wirth (1938) señala que no es suma importancia el tener éstas tres características, sino más bien cómo es que ellas cambian la vida y moldean el modo de vida de sus habitantes. Lo urbano puede entenderse entonces como la intermediación de las prácticas sociales.

La ciudad puede ser definida como un conjunto heterogéneo, permanente y social de individuos, como una entidad social. Suele caracterizarse por tener una población densa y una comunidad heterogénea. Wirth (1938) señala que la población urbana no se reproduce, sino más bien necesita migrantes que compongan su población. Es por ello que la heterogeneidad en su composición es una característica importante de ésta. Para el estudio de la ciudad o de cualquier grupo humano que se encuentre en ella se puede tomar en cuenta la cantidad de la población, la densidad poblacional y la heterogeneidad de los habitantes. La heterogeneidad de las ciudades puede ser encontrada en la misma población: diferenciación en temas de ocupación, vida cultural y roles separados. Esto genera una segregación especial provocada por el tema de estatus social y económico, así como en tema de tradiciones y *backgrounds*.

Weber (1905) señala que, a pesar de la cantidad de habitantes en un espacio y la densidad de asentamiento, no implica para nada que estos se conozcan a pesar de estar cercanos físicamente. A diferencia de lo que sucede en una ciudad pequeña, en donde se conoce a todas las personas con las que se interactúa, en la ciudad se pueden encontrar múltiples interacciones sin la posibilidad de conocer a todos. Esto genera a su vez segmentación de las relaciones humanas y se le puede conocer como la “personalidad urbana”. Las personas conocen una porción más pequeña y por ello tienen un conocimiento menos intenso sobre el otro.

Las personas en la ciudad tienden a asociarse en grupos más grandes y organizados, lo cual genera menos dependencia de personas en particular. La dependencia interpersonal es fraccionaria en la actividad de otros. Los contactos son secundarios, pueden ser cara a cara, pero son impersonales, superficiales,

transitorios y segmentarios. La indiferencia ayuda a inmunizarse en contra de los pedidos personales y las expectativas. Es así como se va perdiendo la espontaneidad y la participación. En la ciudad se pueden observar relaciones interpersonales generadas por la división de profesiones, esto genera que haya centralización de recursos, ya que hay muchos individuos. Hay una división del trabajo, lo cual genera a su vez una interdependencia y equilibrio de la vida urbana. Al haber una especialización fuerte, se genera una interdependencia por intereses comunes ya que la comunidad tiene muchos individuos. La densidad refuerza la diversificación de actividades y la complejidad de la estructura social, el contacto físico produce cambios en el acercamiento. "Nuestro contacto físico es frecuente pero el contacto social es distante" (Wirth, 7: 1938).

Algunas de las características que generan la segregación de grupos sociales dentro de la ciudad pueden ser la densidad, el precio de la tierra, la renta, la accesibilidad, la poca salud, el prestigio, la ausencia de elementos como ruido, humo y tierra determina el deseo de las personas para vivir en ciertas áreas de la ciudad. La población diversa se segrega una de otra en el grado en el que los modos de vida son incompatibles y se sienten antagonistas. Es importante la elección de la zona en la que se vive ya que cada zona cumple con una función distinta. En teoría, esta contraposición debería generar tolerancia en las diferencias ya que se promueve una vida secularizada.

El vivir o trabajar cerca de personas con las que no se tiene ataduras emocionales genera un espíritu de competencia y explotación mutua. La estratificación heterogénea tiende a complicar la estructura de clases, se genera así una estratificación socio económica diferenciada y ramificada. En las ciudades

es común observar una alta movilidad social, en donde la inestabilidad e inseguridad, la sofisticación y el ser cosmopolita es algo común.

Cada persona pertenece a grupos diferentes que marcan una parte de su personalidad. La rotación de grupos es rápida y sucede con mayor frecuencia en ciudades grandes. Es más probable que las personas ciudadinas vivan de acuerdo a los líderes de masas tales como la publicidad y que, por ello, busquen los modelos de vida que ésta señale. Es por ello que para que el individuo pueda participar en el mundo social, es necesario que adopte los modos de vida impuestos por la misma publicidad y propaganda.

Wirth (1938) señala que el estudio de la ciudad se puede realizar a través de tres variables: número, densidad del asentamiento y el grado de heterogeneidad. El urbanismo es estudiado como un modo de vida, una estructura física que comprenda a una población, en donde la tecnología, el orden económico y el sistema social y sus instituciones, así como una serie de actitudes e ideas juegan un rol importante. La composición urbana demuestra los factores de selección y de diferenciación, las ciudades contienen a su vez una mayor cantidad de personas en la edad productiva.

Para comprender el modo de vida urbano, es necesario entender que mientras mayor sea el número de individuos que participen en una interacción, mayor es la diferenciación potencial entre ellos. Es por ello que las diferenciaciones dentro de una ciudad son mayores, pues el aumento de la población genera que sea más difícil el conocimiento mutuo entre los ciudadanos. La vida en la ciudad se caracteriza por relaciones superficiales y transitorias y el anonimato (Wirth: 7 1938). Es así como se puede concluir que el modo de vida urbano se caracteriza por tres elementos: 1) la cantidad de

habitantes, lo cual termina por influir en el tamaño de la ciudad, 2) la densidad poblacional, la cual complejiza la estructura social, poniendo en contacto a más habitantes en un mismo espacio y 2) la heterogeneidad, al haber una mayor cantidad de habitantes y la mayoría de ellos venir de diferentes lugares, las diferencias en el grupo aumentan, lo cual genera un entramado social más diferenciado. Sussers (2001) señala respecto a esto que las principales características del entorno urbano es la búsqueda por la diferenciación social y las relaciones anónimas debido a la multiplicidad de interacciones.

A partir de esta definición sobre el modo de vida urbano se desprende el comportamiento “correcto” o “esperable” en un espacio público o condominio de una ciudad: conceptos como el de civilidad, desatención cortés o derecho a la indiferencia los cuales hacen referencia a la capacidad de relacionarse cortésmente con desconocidos, disfrutar de su compañía sin entablar una relación cercana con el desconocido, únicamente relacionarnos de manera espontánea y superficial, sin buscar relaciones duraderas y profundas. El papel de la reserva es importante ya que cubre a las personas con un manto de anonimato y, así, ellos solo actúan buscando la satisfacción de un objetivo. Esto es favorable a la vida en los espacios públicos ya que iguala a todos en cuanto a la accesibilidad y a la movilidad. Para que suceda esto es necesario que las personas pongan en paréntesis sus universos simbólicos particulares y pongan en paréntesis lo que ellos promulgan como individuos. (Delgado, 2007: 188)

Si es que los individuos no son capaces de hacer a un lado sus percepciones sobre los otros, es muy posible que la segregación surja en las interacciones. La segregación residencial surge de la búsqueda por habitar un espacio totalmente homogéneo y esto termina acentuando las diferencias de clase y estrategias de separación (Caldeira, 2007: 259). La segregación espacial

comienza cuando se le deja la producción de la ciudad y viviendas al sector privado y el Estado solo es un mero observador. Es así como se pueden encontrar diferencias en el acceso a una mejor calidad de vida. Asimismo, Sabatini (2003) señala que la segregación residencial puede ser vista desde un aspecto positivo como la concentración de familias de la misma condición social, lo cual puede ayudar a reforzar colectivos y a poder entender las necesidades de grupos determinados.

En Lima, la organización vecinal y la segregación residencial se activan o practican mayormente en función al tema de seguridad y defensa del espacio residencial y ésta ocurre en todos los estratos socioeconómicos (Plögger, 2006). La segregación residencial en Lima inicia con las formas de crecimiento urbano (formal e informal); la élite limeña se fue consolidando en el mercado formal de tierras, mientras que las zonas periféricas o “conos” fueron los que albergaban a los migrantes. Es así como, por lo general, se puede ver que las personas con características económicas similares se encuentran agrupadas en los mismos espacios. La segregación se hace más fuerte aun cuando se agrega las variables de clase socioeconómica y racial (Pereyra, 2009).

De ésta manera, “modo de vida” es entendido como las actividades diarias que realizan y los medios que emplean los individuos para satisfacer sus necesidades y desarrollar sus aspiraciones dentro de un espacio social. El “espacio social” fue descompuesto de ésta manera en diversos conceptos agrupados a través de la tríada de Lefebvre (1974). El espacio percibido, el espacio vivido y el espacio representado. El espacio percibido será entendido como el espacio construido por el capital, en este caso la inmobiliaria Viva GyM y cómo de ésta manera se observa una visión sobre la ciudad y los espacios. Por otro lado, el espacio vivido, en donde se analizarán las aspiraciones de los

habitantes del condominio en cuanto a obtención de estatus a través de su vivienda y la búsqueda de una vida más “ordenada”. Por otro lado, el espacio representado será entendido como la convivencia y las prácticas sociales generadas a través de la convivencia.

Analizar el modo de vida a través del espacio social empleando la tríada de Lefebvre, nos hace llevar a pensar en la experiencia urbana de cada individuo dentro de la ciudad y que ésta se encuentra modelada a través de esferas del espacio físico en el que vivimos, las relaciones que entablamos con el resto de personas y las aspiraciones que se pueden tener respecto a esas interacciones y al espacio mismo en el que se vive. Es así como un espacio determinado puede influir en las relaciones de cotidianidad de los individuos. La construcción de estos espacios responde a intereses privados que, en este caso en particular, son los de la inmobiliaria Viva GyM, los cuales imponen un modelo de habitar la ciudad. El espacio social de los habitantes del condominio está marcado también por sus aspiraciones y por sus formas de relacionarse con los otros. Todo esto sucede dentro de un espacio físico, como espacios públicos, áreas comunes, centro comercial, entre otros. Es en éstos espacios que las disputas por poder son visibilizadas y en donde se puede estudiar la interacción de los individuos.

CAPÍTULO II: EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE EL AGUSTINO Y LA  
INVERSIÓN INMOBILIARIA

El crecimiento demográfico de Lima se volvió explosivo a mediados del siglo XX, siendo uno de sus principales factores explicativos los grandes movimientos de migración interna que ocurrieron en el país entre 1940 y 1990 (Ver cuadro 2).

Cuadro 2: Composición poblacional limeña de 1960-1990.

<b>Composición poblacional limeña de 1960 a 1990</b>			
	<b>Años</b>		
	<b>1961</b>	<b>1972</b>	<b>1993</b>
Total	1845910	3302523	6321173
Población Migrante	822598	1512093	2492367

Fuente: Elaboración propia en base a los censos de 1961, 1972 y 1993.

Es en el contexto de crisis de la sociedad agraria, dominada por el gamonalismo, que se inicia el trayecto migratorio de provincianos, la mayoría de origen campesino. Golte (2001) señala que el crecimiento demográfico explosivo del país fue producto de la difusión de las prácticas médicas que disminuyeron la tasa de mortalidad infantil y aumentó la expectativa de vida de los habitantes. Al incrementarse la tasa de crecimiento vegetativo, el excedente de población del campo fue expulsado de sus tierras y se fue hacia las ciudades por temas de sobrevivencia. Esto a su vez generó la reducción del espacio de seguridad social e “indujo a la población a un nuevo tipo de comportamiento generativo” (Golte,

2001:84). El comportamiento generativo hace referencia al cuidado de las personas para poder alcanzar una tasa de vida más alta en futuras generaciones.

Asimismo, el flujo constante de recursos a las zonas urbanas por las relaciones comerciales generó la incapacidad de abastecimiento necesario para cubrir la demanda en la zona. “La población de Lima creció de manera extraordinaria durante las décadas de 1940 y 1950, al pasar de 645 mil habitantes en 1940, a 1,9 millones en 1961” (Fernández, 2013: 59). La migración puede ser explicada por dos factores: la atracción de las ciudades y la expulsión del campo. Por otro lado, el tránsito de un espacio a otro es posible debido a la construcción de carreteras durante el gobierno de Leguía que hicieron posible este tránsito y los planes de modernización del Perú (Plan Patria Nueva) (Ames, 2009: 7). Esto se consolida con la ampliación de carreteras en durante la presidencia de Benavides y la introducción del nuevo neumático para vehículos. La masa migrante empezó a asentarse en los márgenes de los ríos o en los cerros terrenos cuyo valor urbano era de carácter residual, acciones que fueron apoyadas por el Estado como solución al problema de vivienda.

De 1940 a 1990 las barriadas se convirtieron en un elemento característico de las ciudades, siendo estas un espacio vasto que crea sus propios códigos que determinan su identidad. Las barriadas carecían de un plan de urbanización concreto, es así como el crecimiento se dio sin ningún tipo de planificación que velara por las necesidades de las personas que se asentaban. Se puede analizar el fenómeno de barriadas desde el esfuerzo autourbanizador y autconstructor en donde se crean viviendas desde la perspectiva popular, demostrando los límites del sistema oficial de políticas públicas de viviendas.

Driant maneja dos hipótesis que sustentan la existencia de barriadas: 1) oferta inadecuada de viviendas en la ciudad, siendo la invasión la única manera viable de absorber la demanda; 2) los recursos disponibles para que la población pueda realizar la invasión de manera exitosa (Driant. 1991: 81).

El actual distrito de El Agustino se formó en lo que fuera el fundo El Agustino desde 1885. Era una zona agropecuaria que se caracterizada por cultivar y producir legumbres, pan y flores. También servía como espacio para el esparcimiento de las clases altas limeñas; le pertenecía a Enrique de la Riva Agüero. El fundo limitaba con los fundos de San Miguel y Ancieta y por el sur con el cerro El Agustino. El fundo tenía una extensión de 33 fanegadas subdivididos en 28 potreros con sus respectivos callejones y caminos, que equivalen a 21,78 hectáreas (una fanegada = 6,600 m<sup>2</sup>). La tierra fue arrendada a empresarios asiáticos por la familia Riva Agüero a partir de los años treinta para asegurar la mano de obra permanente, los arrendatarios subarrendaron pequeñas parcelas de las peores tierras para que los peones y pequeños campesinos “huerteros” vivieran ahí. Desde 1924, este sistema de yanaconaje funcionaba en estas tierras. Estos campesinos parcelarios, que habían participado en la lucha por las tierras eriazas para usarlas como vivienda en los años veinte, comenzaron también la lucha por el control de estas tierras.

El distrito de El Agustino se formó como espacio urbano en buena parte por la ocupación de barriadas por parte de los mismos peones y campesinos del fundo. Bajo esta modalidad se ocuparon los cuatro cerros que se encuentran en esta jurisdicción: San Pedro, Santa Clara de Bella Luz, El Agustino y Doña Isabel. El 15 de abril de 1947, solo tres meses luego de la invasión del Cerro

San Cosme, comenzó la invasión de los Cerros del Agustino (Matos Mar, 2010: 96). Las primeras barriadas estuvieron ubicadas en tierras que pertenecían al Fundo El Agustino, una propiedad que le pertenecía a la orden religiosa los agustinos.

Debido a la concentración de población y a su necesidad de abasto de alimentos, se creó en 1945 el mercado mayorista y minorista “La Parada” en los terrenos donados por la familia Canepa, dentro de lo que actualmente se conoce como el distrito de La Victoria. Anteriormente esta zona era conocida como el mercado de la urbanización de Manzanilla, Tacora.

Para Panfichi (2014), el mercado mayorista representaba un punto de acopio de mercancía que venía directamente del valle del Mantaro. Alrededor de este, se habilitaron hoteles, talleres de mecánicos, paraderos de ómnibus interprovinciales, corralones y casas colectivas. El mercado era considerado un espacio marginal, pero servía como puerta de entrada a la ciudad, Asimismo, parte de los terrenos sirvieron a SEDAPAL para el tratamiento de agua potable, para la construcción del Hospital Hipólito Unanue y para la creación del Cementerio El Ángel.

Es en abril de 1947 que comenzaron las invasiones del fundo. El 12 de agosto se invadió el Cerro Santa Clara de Bella Luz y el 24 de septiembre el Cerro “El Agustino”. En la década del cincuenta se ocuparon también los Cerros de “Santa Isabel” e “Independiente”, paralelamente se invadieron otras tres zonas más. Estos siete asentamientos fueron denominados “barriadas” y son las siete zonas en las que el distrito está dividido actualmente. Los que iniciaron estas primeras acciones fueron pequeños comerciantes y nuevos migrantes que no habían logrado cupo en la invasión de San Cosme. Luego de recibir el

reconocimiento por parte del Estado, se formó la Asociación Pro-Casa Propia El Agustino, la cual se encargó de controlar el poblamiento de la nueva barriada, pero respetando la propiedad de la viuda Riva Agüero.

Entre 1963 y 1965 la población de estas barriadas se concentró en la obtención de servicios básicos a través de sus organizaciones vecinales. Durante las décadas del setenta y del ochenta continuaron la expropiación de terrenos por parte del Estado y el posicionamiento de nuevas cooperativas de vivienda en las nuevas invasiones. Estas nuevas instalaciones de viviendas fueron reforzadas por ayuda del Estado en cuanto a la pavimentación de autopistas y a la dotación de servicios básicos.

La oferta privada durante el periodo de 1940-1967 estuvo principalmente orientada a la venta de terrenos (por medio de las promotoras inmobiliarias. (Driant, 1991:88). Asimismo, el mercado convencional de terrenos estaba caracterizado por la concentración de la propiedad del suelo. En 1972, 65 familias tenían bajo su poder un área casi tres veces mayor al espacio urbanizado de esa época. Por otro lado, se puede encontrar que, al aumentar la población debido a las constantes migraciones de provincias a Lima, surgen iniciativas inmobiliarias para urbanizar terrenos eriazos:

*“Los empresarios privados comenzaron a preparar terrenos contiguos al área urbana que hasta entonces habían sido rurales o eriazos, habilitándolos como urbanos de acuerdo a los reglamentos de urbanización para luego lotizarlos y venderlos, lo que permitió la construcción de nuevos conjuntos habitacionales. Así, estos*

*nuevos desarrollos desde el principio fueron conocidos como urbanizaciones” (Dorich, 1996: 23).*

Durante el siglo XX, el Estado participó escasamente en la producción de viviendas de carácter social dentro de Lima y en la generación de políticas públicas urbanas para tratar de resolver el problema del déficit de vivienda a nivel nacional. El Estado no tuvo la capacidad de planificar el crecimiento de la ciudad y sin conjuntos habitacionales que tuvieron el equipamiento social necesario, pues no se previó que el flujo migratorio sería tan grande. Algunos intentos del Estado para promover la vivienda de carácter social son los siguientes: Beneficencia Pública, Unidades Vecinales, Programa de Barrios Obreros, Conjuntos Habitacionales, Ley de Barriadas 13517 (1961) y Plan Piloto de Lima (1949).

La ley de Barriadas 13517 reconoció las invasiones a través de la creación de “barriadas”. Éste proceso fue visto por el Estado como la principal forma de urbanizar las zonas periféricas a mitades del siglo 20, dada la incapacidad de éste y del mercado de generar una oferta apropiada de vivienda. Esta ley fue creada en respuesta a las invasiones ocurridas hasta el momento y se empezó a promover la posesión de títulos de vivienda, pero no se mejoró la calidad de vida de los barrios. Esto significó que las barriadas se convertirían paulatinamente en urbanizaciones de interés popular (UPIS), en donde el Estado estaría encargado de la dotación de los servicios básicos. A través de la creación de esta ley se buscaba la eliminación de invasiones.

Actualmente el Estado tiene la tarea de cubrir un gran déficit de vivienda.

Se pueden encontrar dos documentos del Ministerio de Vivienda, Construcción y

Saneamiento que muestran los lineamientos para tratar la problemática de vivienda en el país: El plan nacional de desarrollo urbano (2006 al 2014) y el plan nacional de vivienda (2006 -2014) en los cuales se trata este tema como si fuese una tarea del sector privado. (Calderón, 2013: 3)

Dentro de las diferentes políticas promovidas por el Estado para la promoción de vivienda en el país, se generaron diversos programas. Uno de ellos es el fondo Mi vivienda, el cual es un préstamo hipotecario del Estado que permite comprar cualquier vivienda nueva o usada cuyo valor esté desde 51,800 soles hasta 259,000 soles con un plazo de pago de diez a veinte años. Para ser beneficiario del Fondo de crédito Mivivienda, no se debe tener ninguna propiedad (ni tampoco el cónyuge) y se debe tener un sueldo mayor a 1665 nuevos soles mensuales, si es que no es el caso, se deberá conformar un grupo familiar señalando que una de las personas es dependiente.<sup>6</sup>

Calderón en *El Efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media y diferenciación social* hace hincapié en cómo las políticas impulsadas por el Estado han buscado en el mercado como solución, siendo el fondo Mi vivienda un ejemplo de ello. Uno de los motivos por los cuales este programa fue creado es porque se afirmaba que había una demanda sin atender de más de 100 mil viviendas insatisfechas dentro del segmento de \$10 mil a \$30 mil. Fue en el 2003 que alcanzó despegar ya que se logró duplicar el número de créditos entregados durante el 2002 y a partir de ese momento los créditos fueron aumentando conforme fueron pasando los años. El mayor beneficiario del FMV ha sido la clase media tradicional y la clase media emergente y que ha servido para generar un proceso de diferenciación social.

---

<sup>6</sup>Información obtenida: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=62>

*“Al interior de los conos el proceso de diferenciación social ya está en marcha y probablemente constituye el preámbulo a los procesos de movilidad social con una dimensión espacial (migración interna de zonas periférico-marginales hacia zonas centrales residenciales) al interior mismo de la capital” (J. Herrera. Perfiles de la pobreza en Lima Metropolitana. Lima: IRD – Banco Mundial, 2002: 6 en Calderón, 2007: 115).*

Durante los años noventa, en Lima se aplicaron una serie de normatividades que favorecían al sector privado a partir de la desregulación de las políticas públicas. Ludeña (2002) señala que estas medidas no tuvieron como finalidad un reordenamiento de la ciudad, a pesar de haber privatizado algunos servicios urbanos básicos. Lima tampoco fue pensada como un espacio en donde se localice centros de especialización global.

*“La Lima de los noventa es la versión de una ciudad que construye de manera informal y espontánea sus dimensiones de globalización. Esta Lima no es el producto de un modelo de desarrollo urbano previamente elaborado con miras a hacerla funcional al nuevo orden de la nueva economía global” (Ludeña, 2002: 175).*

En el 2002 el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento elabora un documento “Lineamientos de políticas de vivienda, hacia un plan nacional de

vivienda” en donde señalan que la vivienda ya no sería más un derecho (tal y como lo señalaba la constitución del 1979) ya que esta visión era la de un Estado asistencialista y que, a partir de ese momento, se buscaría que la vivienda sea un tema del propio mercado para generar estabilidad económica. El rol del Estado en cuanto al tema de vivienda se convierte en intermediario entre el mercado y la población. (Quispe Romero, 2005)

El rostro de la periferia urbana de Lima empieza a cambiar. La barriada limeña empieza a consolidarse como parte de la ciudad, temas como el de la renovación, ornato público y el equipamiento de un aparato urbano pertinente se vuelven tema en los programas sociales y políticos. Se inicia un proceso de renovación urbana de la nueva-vieja periferia. El cambio principal que en cuanto al sujeto de cambios urbanos es que en los setenta y ochenta, el principal sujeto era el poblador y las decisiones promovidas desde el Estado (legalización de tierras de invasiones etc.), panorama que cambia durante los 90s: el capital inmobiliario vuelve a ser el principal actor responsable del cambio urbano.

## CAPÍTULO III: EL MODO DE VIDA MODERNO: LA OFERTA INMOBILIARIA

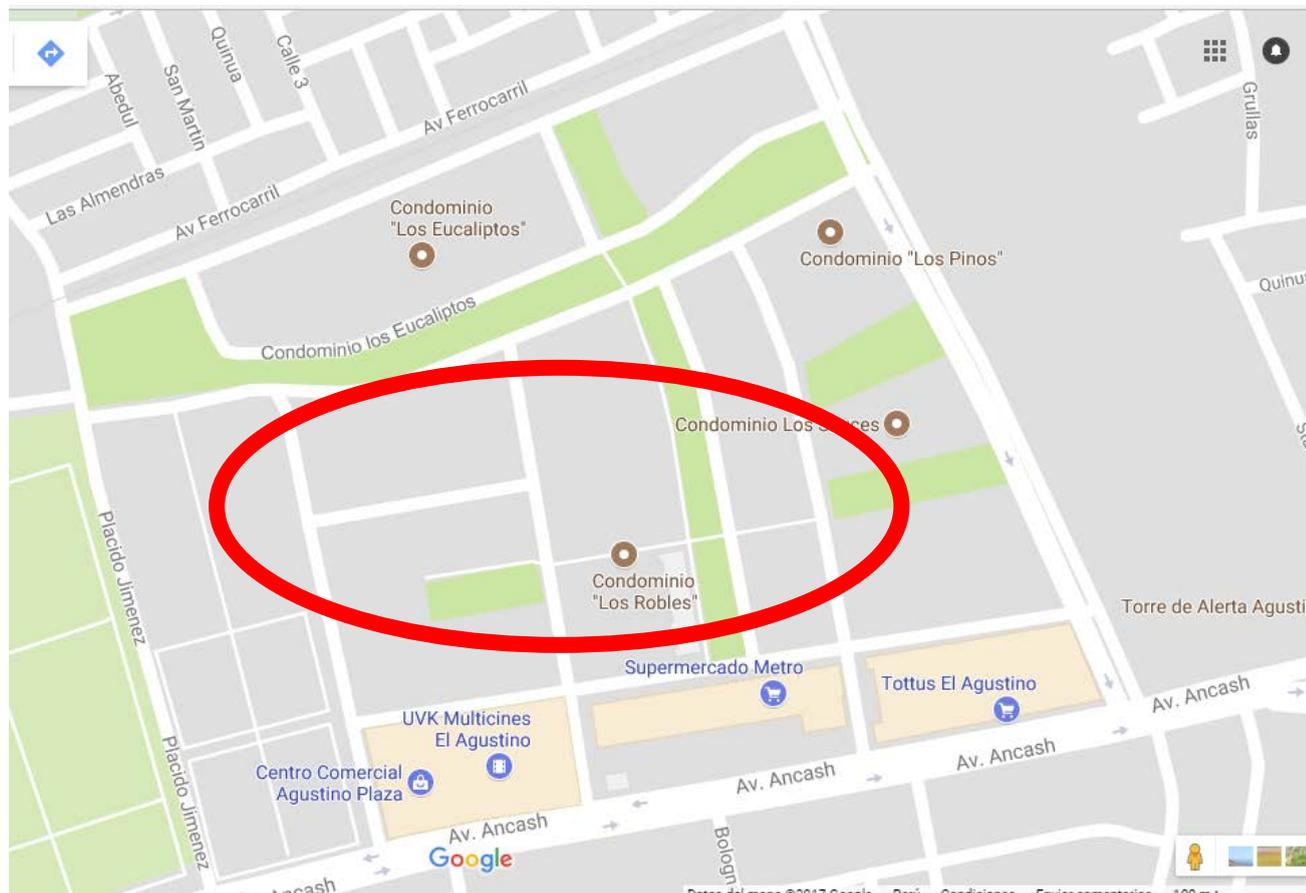
### 3.1. La oferta inmobiliaria del Parque el Agustino

En esta sección se analizará la publicidad empleada para vender los departamentos del condominio empleando los medios de comunicación. Esta sección tratará las representaciones del espacio o lo concebido como la propuesta ideológica de las edificaciones. Los temas que se pueden encontrar son las disputas de clases, la ideología en donde se puede encontrar las disputas de clase y construcciones de edificaciones que demuestren éstas contradicciones.

#### 3.1.1. El producto

“Los Parques del Agustino” es el primer Megaproyecto Residencial de inversión privada localizado en El Agustino (y Lima), específicamente donde se encontraba el Antiguo Cuartel La Pólvora en el Jirón Ancash, cuadra 4. Es una edificación construida sobre un área 224,000 m<sup>2</sup> en donde se tiene 170 edificios con 5 pisos y 3300 departamentos. Este megaproyecto empezó con la licitación del concurso en el 2006, siendo el único postor y el ganador Viva Graña y Montero.

Imagen 1: Ubicación del condominio



Fuente: Google Maps. Fecha de consulta: 26/07/2017

En la imagen 1 se puede observar la ubicación del condominio y centro comercial y las avenidas y calles con las que limita.

Imagen 2: Antiguo cuartel “La Pólvara”



Fuente Google. Fecha de consulta: 26/07/2017

En esta imagen se puede apreciar el antiguo cuartel la Pólvara (antes propiedad de las Fuerzas Armadas del Perú) que fue subastado por el gobierno para la construcción de un mega proyecto de vivienda. El cuartel se encontraba sin uso y se mantenía cerrado.

Un megaproyecto de vivienda se caracteriza por tener unidades inmobiliarias numerosas, repetitivas y de bajo precio. Se busca que el proyecto sea viable, reduciendo costos y maximizando las ganancias para que así el precio de las viviendas llegue a las clases populares y puedan tener una vivienda digna y un cambio en la calidad de vida de las personas.

El producto que la inmobiliaria Viva Graña y Montero ofrecía a sus posibles compradores eran departamentos de 63 metros<sup>2</sup> con 3 dormitorios, baño, cocina-lavandería, sala-comedor, escritorio y patio con más de 36000 m<sup>2</sup> de áreas

verdes, el primer supermercado del distrito (Tottus) en un área de 224000 m<sup>2</sup>, situándose en el jirón Ancash cuadra 4, en el distrito del Agustino.

Es el primer proyecto en el Perú en introducir el concepto de PAS (Programa de Acompañamiento Social) para sus propietarios. El PAS se llama “Programa Ayni” para la inmobiliaria Viva GyM y se caracteriza por la introducción de los nuevos habitantes a las normas de vida del mismo condominio.

Imagen 3. Foto panorámica de “Los Parques del Agustino”



Fuente propia

En la imagen presentada se aprecia el condominio “Los Parques del Agustino” desde uno de los cerros del Agustino. En ella se puede apreciar las divisiones de los grupos de edificios así como las áreas verdes que rodean el condominio. Por otro lado, se puede apreciar el tamaño del condominio con relación al resto de áreas urbanas que lo rodean.

Se construyó una segunda etapa del proyecto “Los Parques del Agustino II” el cual fue construido en el mismo terreno del antiguo cuartel La Pólvara, sobre un terreno de 12224 metros<sup>2</sup>, con áreas verdes de 1500 metros<sup>2</sup>.

Consta de 11 edificios de 8 a 10 pisos y 640 departamentos. Cada departamento tiene 3 dormitorios, 2 baños, cocina, lavandería independiente, red de gas natural para la cocina y termo, salones de juegos compartidos. El tamaño de los departamentos va desde 62 metros<sup>2</sup> hasta 150 metros<sup>2</sup>. Los propietarios de ambas etapas financian sus viviendas con el Fondo Mivivienda<sup>7</sup> del Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción.

Imagen 4. Plano de “Los parques del Agustino”.



Fuente: <http://prismaing.com/proyectos/conjuntos-habitacionales/conjunto-residencial-los-parques-del-agustino/>

Fecha de consulta: 26/07/17

En la siguiente imagen se puede apreciar los planos del condominio: la planta general y como se distribuyeron los conjuntos de edificios y áreas verdes y al lado derecho se puede observar el plano por piso de cada edificio.

<sup>7</sup> Fondo Mivivienda: Crédito bancario para la construcción de viviendas, en donde se cuenta con la participación de un ente inmobiliario y el constructor, los cuales aceptan construir viviendas bajo este esquema. Las viviendas pueden ser financiadas hasta 20 años. Para mayor información: <https://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=62>

Ambas etapas cuentan con un conjunto de servicios ofrecidos a proximidad a través del centro comercial “Agustino Plaza” el cual se encuentra al frente del condominio. El centro comercial, que abrió sus puertas el año 2011, cuenta con 45 tiendas de ropa, accesorios, bancos, bares que abastecen de productos comestibles y de ropa y accesorios a los vecinos del condominio y a las personas que viven a los alrededores de éste. Este centro comercial, el único en la zona noroeste de Lima, fue diseñado y edificado por la inmobiliaria Viva GyM como complemento del mega proyecto de vivienda “Los Parques del Agustino”.

El programa Ayni es el programa de acompañamiento social de la inmobiliaria Viva Graña y Montero. Fue creado en el 2009 con la finalidad de garantizar la sostenibilidad de los conjuntos de vivienda.” *Simultáneamente a la constitución de GMV, se introdujeron dos grandes marcas: GMV dirigida al segmento medio y alto de vivienda, oficinas y centros comerciales, y VIVA, dirigida a los segmentos más bajos a través del concepto de vivienda social*”.<sup>8</sup> El programa Ayni se encuentra dirigido entonces a segmentos “más bajos” ya que éste es manejado por Viva GyM.

En un primer momento se realizaron una serie de talleres para fortalecer las capacidades de liderazgo, convivencia, integración y respeto mutuo de los clientes de la inmobiliaria. Éstos talleres tenían el objetivo de generar una mayor vinculación entre los nuevos vecinos del condominio. Luego se propuso a la población que planeen lo que desean que sea su nuevo conjunto residencial. La tercera y última etapa se caracterizó por fortalecer los acuerdos a través de

---

<sup>8</sup> Información obtenida de: <http://www.vivagym.com.pe/historia.aspx>

incentivos como concursos en cuatro aspectos distintos: Asistencia, sostenibilidad económica, cumplimiento del reglamento y replicabilidad del programa. La asistencia hace referencia al contacto que los habitantes del condominio tienen con la misma inmobiliaria y cómo éstos reportan incidentes o problemas que puedan ocurrir en el condominio. La sostenibilidad económica es un indicador que mide la puntualidad de los pagos de servicios de cada conjunto habitacional. Por otro lado, se monitorea el cumplimiento del reglamento interno que la inmobiliaria y vecinos crearon y, por último, se trata de medir la replicabilidad del programa en otros conjuntos habitacionales.

Imagen 5. Centro Comercial Agustino Plaza



Fuente propia

En la imagen se puede observar la entrada posterior del centro comercial. Esta fachada está al frente del mismo condominio. En ella se puede observar publicidad del condominio.

El centro comercial “Agustino Plaza” se encuentra al frente del condominio, cuenta con diversas tiendas de ropa, artículos electrónicos, comida y también hay un cine. Existen alrededor de 150 tiendas distribuidas entre consumo y entretenimiento (comida, ropa, cine, bares, cafés, etc...) Así como un estacionamiento para los compradores. Se ubica al igual que el condominio “Los Parques del Agustino”, en lo que fue el antiguo cuartel “La Pólvora y fue construido dentro del proyecto del condominio de Viva GyM. La construcción del centro comercial estuvo valorizada en \$ 14.2 millones de dólares. El mall cuenta con un área construida de 25,054 metros cuadrados distribuidos en un sótano y dos niveles.<sup>9</sup>

Diversas personas visitan el centro comercial, no solo los propietarios sino también los vecinos de la zona. Las tiendas no son por lo general de marcas conocidas, sino de marcas que están tratando de hacerse populares y buscar un nuevo tipo de mercado en donde expandir sus redes. El centro comercial cuenta con espacios para que los visitantes puedan tomar asiento y descansar a pesar de que el fin de éste sea de consumo. (Información obtenida de las entrevistas a los habitantes del condominio)

---

<sup>9</sup> Información obtenida de: <http://rpp.pe/economia/economia/inauguran-primer-centro-comercial-de-el-agustino-noticia-432388>

Imagen 6. Áreas verdes de “Los Parques del Agustino”.



Fuente: Fotografía obtenida de: <https://www.goplaceit.com/pe/inmueble/venta/departamento/lima/989767-departamento-nuevo>

Fecha de consulta: 26/07/2017

En la imagen se puede observar las áreas verdes ubicadas en las partes centrales del condominio, separando los conjuntos de edificios.

Entre los conjuntos de edificios, se puede observar tres grandes bloques de áreas verdes que separan cada fila de condominios. En las áreas verdes se pueden observar juegos para niños en mal estado, donde parte del mobiliario se ha deteriorado por el uso y la ausencia de mantenimiento. Éstos juegos para niños se encuentran dentro del condominio desde la creación de éste (2006). Según algunos entrevistados, los juegos han sido reparados por las mismas asociaciones de vecinos, pero consideran que debería ser responsabilidad de la misma inmobiliaria. Por otro lado, el 90% de los entrevistados señala que los

juegos son empleados por familias que no viven en el condominio y no ayudan al mantenimiento ni a su reparación.

Asimismo, dentro de las áreas verdes hay bancas para que los transeúntes puedan sentarse. Las áreas verdes no se encuentran bien cuidadas, el pasto que recubre este espacio se encuentra seco y maltratado, así como se puede observar gran cantidad de envoltorios de plástico en estos lugares. Es muy común ver a padres jóvenes y niños jugando en las áreas verdes, en donde los primeros mantienen conversaciones entre ellos mientras los niños juegan. Esta actividad aumenta durante las tardes ya que los niños salen del colegio. En la parte trasera de los condominios se puede encontrar un espacio que es empleado como canchita de fútbol por los adolescentes del condominio, en esta zona se puede apreciar una mayor cantidad de jóvenes y no de niños, en esta área no se encuentran muchas personas transitando. Se puede ver también en la parte trasera un terreno que estaba destinado a ser parque, pero SERPAR subastó esta zona y será empleado para hacer un nuevo espacio de edificios que no pertenecen a la inmobiliaria Viva Graña y Montero.

Imagen 7. Edificios de “Los Parques del Agustino”.



Fuente propia

En la imagen 7 se puede observar la fachada de los edificios y las rejas que separa la calle del mismo conjunto de edificios. Cada conjunto tiene su propio nombre “los cipresses”, “los sauces”, etc... El estacionamiento de los autos de los habitantes se encuentra en la zona interior de los conjuntos y pegado a la reja.

Los conjuntos de edificios se encuentran enrejados. Existen quince conjuntos de departamentos y hay hasta cinco pisos por edificio. Al lado de la calle “Plácido Jiménez” se encuentra el último conjunto de departamentos construidos por Viva Graña y Montero, éste último es percibido por los habitantes como más moderno. Los departamentos son más grandes y se encuentran mejor cuidados. Este conjunto de edificios nuevo cuenta con áreas de esparcimiento más grandes que las de los otros edificios. Muchos de los edificios ya cuentan con signos de humedad y falta de pintura, lo cual les da un aspecto descuidado.

Las áreas comunes de los conjuntos residenciales son entendidas como los estacionamientos, el salón para hacer reuniones y el techo de los edificios donde se puede realizar reuniones, también. La calidad de estos espacios varía de acuerdo a la cantidad de dinero que ha costado el departamento. Las personas entrevistadas que compraron el proyecto en maqueta señalan que el costo de un departamento de 80 metros cuadrados fue de S/. 180 mil nuevos soles. El precio de los edificios pertenecientes a la última etapa de construcción de edificios en el condominio asciende hasta S/. 300 mil nuevos soles. Los salones para realizar reuniones eran pequeños (hasta treinta personas) y contaba con sillas y mesa de plástico. El área de esparcimiento (parrilla) solo estaba presente en la última etapa de edificios (los cuales también contaban con ascensor). A pesar de que eran zonas pequeñas, estaba bien cuidado y limpio. En éste pequeño patio, se podía observar una mesa larga y sillas de plástico y al lado una parrilla

### 3.1.2. El discurso – Propuesta Inmobiliaria

En el vídeo promocional de este condominio<sup>10</sup> se hace mención a distintos aspectos: el primero es el de espacios públicos y áreas verdes, en ellos se pueden encontrar juegos para niños, los cuales están en buen estado. Por otro lado, el tema de la seguridad también es importante en la propuesta; en el vídeo se puede observar que los conjuntos de departamentos se encuentran enrejados. Asimismo, el video hace mención de un centro educativo dentro del mismo condominio en el que se supone asistirían los hijos de los propietarios de los

---

<sup>10</sup> Ver: <https://www.youtube.com/watch?v=EWmo3Ei2cDE>

departamentos. Luego de realizar una descripción del espacio público que rodea los conjuntos residenciales, se explica el interior de los departamentos: tres habitaciones, una sala, comedor, dos baños y una cocina. El departamento mostrado, a pesar de ser pequeño, cuenta con la funcionalidad de los espacios bien delimitados. La idea más importante que trata de subrayar el video sobre el condominio es que es ordenado, seguro y tranquilo, lo cual trata de vender un modo de vida “moderno” sin la necesidad de salir del condominio. Las frases finales empleadas son las siguientes:

*“La gran oportunidad que estabas esperando”*

*“Un distrito que se renueva”*

*“8 parques con más de 36,000 m<sup>2</sup>”*

*“Departamentos desde 62 m<sup>2</sup>”*

Las áreas verdes en la promoción del condominio son un elemento importante ya que contribuyen a la generación de estatus en la población. El nombre del condominio es “Los parques del Agustino”, es decir que le dan un valor agregado a las áreas verdes que se encuentran alrededor del condominio. En las entrevistas, la mayor cantidad de personas que hacen uso del Fondo Mivivienda son parejas jóvenes, por tal motivo la existencia de este tipo de incentivos es importante. El poder acceder a espacios públicos de calidad y áreas verdes en una ciudad como Lima, es bastante difícil debido a la pobre planificación urbana y la escasez de terreno. Es por ello, que el poder habitar una vivienda que tenga la posibilidad de hacer uso de éstos es visto como un

elemento que genera estatus. Asimismo, ofrece mayor comodidad ya que al tener hijos pequeños pueden hacer uso de las áreas recreativas sin tener que alejarse de su vivienda, elemento que en las entrevistas era bastante valorado ya que los entrevistados señalaban que en las zonas de las que provienen, no existían áreas verdes ni espacios públicos; los niños tenían que jugar en las calles y/o pistas o tenían que ir a parques que quedaban muy lejos de sus hogares.

Se promocionó un centro educativo en el mismo condominio que daría la posibilidad de que los hijos de los dueños de los departamentos puedan estudiar sin salir del conjunto residencial, brindándoles la seguridad de que las personas encargadas de llevar a los estudiantes a sus centros educativos no tendrían que desplazarse durante mucho tiempo o tendrían la misma posibilidad de que los estudiantes por sí mismos puedan desplazarse a su centro de estudios. En los testimonios recogidos se encuentran dos motivos importantes por los cuales las personas consideran que es importante contar con un centro educativo: el primero es el del desplazamiento y el otro es el que sus hijos puedan estudiar en un colegio con hijos de personas que ellos consideran que tienen las mismas costumbres y estatus social.

El 80% de los entrevistados no se sentían cómodos sabiendo que sus hijos estudian en un centro educativo con hijos de personas que no consideran que son de su misma clase social. Asimismo, manifestaron que los niños y/o jóvenes que no vivían en el condominio tenían malas “costumbres” y no serían buena influencia para sus hijos. Este tema era muy importante para 10 de los entrevistados que consideraban que en esta etapa de formación sus hijos deberían estar rodeados por personas que aporten al tipo de educación que ellos querían darles.

El centro comercial fue un elemento central en la publicidad ya que enfatizaba el punto en el que todos los servicios estarían cerca de los habitantes del condominio. En el centro comercial se pueden encontrar tiendas de ropa, comida, cine, electrodomésticos, postres, entre otros. Asimismo, se construyó el primer supermercado del distrito dentro del complejo de “Los Parques del Agustino”: Tottus. Este resulta importante ya que sirve para abastecer a muchos pequeños restaurantes o menús de la zona. A pesar de que el mercado La Parada se encuentra cerca, las personas igual deciden realizar sus compras en el supermercado Tottus.

Otro de los puntos importantes dentro de la publicidad realizada por la inmobiliaria fue el de ofrecer seguridad dentro del mismo condominio: una comisaría del distrito estaría ubicada dentro del mismo conjunto residencial aunque funcionaría para un grupo de personas más grande del que habita únicamente en el condominio. Esto generó en los posibles compradores un sentimiento de seguridad ya que muchos de ellos manifiestan en las entrevistas que el distrito es inseguro, algunos de ellos cambiaron de parecer al vivir en el distrito, mientras que otros simplemente siguen teniendo la idea de que el distrito es inseguro.

Las construcciones realizadas por la inmobiliaria Viva Graña y Montero responden a una visión de producir la ciudad tal y como señala Lefebvre, desde los cánones de producción capitalista en donde la ciudad es producida por la visión de las clases altas. A pesar de que el estudio de Lefebvre antecedió al boom inmobiliario, se puede estudiar el fenómeno de la ciudad como formación de enclaves residenciales, en donde no hay una interacción adecuada entre los habitantes de un condominio y de otras zonas. Se termina por habitar el espacio

de manera tangencial. El modelo de condominio cerrado es lo que prima en la lógica de construcción actualmente y ha sido impulsado a través los cánones de las clases altas. En el Perú prima la lógica capitalista en la creación de las ciudades y como finalmente los individuos se relacionan entre sí, mientras el Estado es un ente que simplemente se encarga de regular al sector privado pero es éste el que propone la idea de ciudad.

En este caso, los posibles compradores financiaron su vivienda con el crédito del fondo mi vivienda que en la mayoría de los casos entrevistados va hasta quince años. Al ser parejas jóvenes las que se benefician de este fondo, muchas de ellas tienen hijos, lo cual resulta importante en la elección de la vivienda y los espacios públicos que rodean el hogar. En el caso de “Los parques del Agustino”, lo central en la publicidad realizada por Viva Graña y Montero es que el condominio se iba a encontrar rodeado por áreas verdes y de recreación para los niños. Esto implica en términos de calidad de vida un modelo propio de convivencia nuevo para los posibles compradores ya que para el año 2006 no existía ninguna propuesta inmobiliaria que revalorizara espacios públicos y áreas verdes en clases medio-bajos. Sobre todo, en una ciudad como Lima, que tiene un déficit de espacios públicos. El proyecto “Los parques del Agustino” representaba para la inmobiliaria un producto nuevo y replicable en distintos distritos considerados sector c o clase media-baja, es por ello que esto se expandió en distritos conurbanos como Carabayllo.

La normatividad sobre construcción de condominios señala que cuando se construye un condominio, la empresa inmobiliaria debe entregar un espacio determinado a la Municipalidad de Lima para que esta pueda construir colegios, comisarías o más áreas verdes. Sin embargo, la Municipalidad de Lima y

SERPAR realizaron una subasta con más inmobiliarias del espacio entregado por la inmobiliaria Viva Graña y Montero para que se construyan más edificios.

Este suceso ocasionó que estas normas no se cumplieran en las maquetas y publicidad emitida por la inmobiliaria, por motivos que escapaban a ellos. La inmobiliaria, al publicitar espacios que no tenía la seguridad de que sean destinados a lo que ellos prometían, generaron un problema con los habitantes del condominio ya que estos tenían la expectativa de contar con un conjunto residencial equipado con todo lo que se señaló anteriormente. Asimismo, se presentaron quejas sobre la calidad de los materiales empleados para construir los departamentos. Todos estos inconvenientes resultaron en una denuncia ante ASPEC contra la inmobiliaria por incumplimiento de contrato. Esto generó un conflicto con la inmobiliaria y la unidad del programa AYNi se instaló en el centro comercial que está situado al frente del condominio con el fin de tratar de resolver los conflictos con los vecinos.

Por otro lado, se cuenta con normas de convivencia propuestas por la misma inmobiliaria, las cuales son entregadas a cada propietario de los departamentos en el momento de la compra. Entre ellas se señala el no poder hacer fiestas en los departamentos luego de las 11 p.m., no realizar cambios a la estructura del condominio, entre otros.

Los vecinos del condominio se organizan en juntas de propietarios por edificio, en donde se puede encontrar presidente, vicepresidente, tesorero, entre otros. Los puestos son elegidos democráticamente por los habitantes de cada edificio. La función de esta junta es hacer que las normas de convivencia impuestas por la misma inmobiliaria sean cumplidas, así como coordinar temas en común como los pagos de agua, luz, entre otros. Asimismo, los habitantes del

condominio cuentan con una junta de propietarios que engloba todo el condominio, la cual también es elegida democráticamente. Ellos son los encargados de tratar temas de interés de la población con la misma inmobiliaria.

Se puede encontrar una diferencia en la calidad de producción de viviendas dirigidas a sectores A o B con las dirigidas a clase C. No se han encontrado denuncias en conjuntos residenciales dirigidos a clases altas. Otra diferencia encontrada es que los conjuntos residenciales dirigidos al sector C cuentan con el programa Ayni ya que Viva GyM son los encargados de organizar los sectores socioeconómicos medios-bajos y a través del programa Ayni se encargan de socializar a los habitantes en su nuevo tipo vivienda.

El hecho de que tengan la visión de que las personas pertenecientes al sector C no cuenten con experiencia de vida en condominio y que necesitan que se les enseñe a cómo vivir y adoptar el modo de vida que ellos están proponiendo demuestra la diferenciación en la visión de la inmobiliaria sobre los posibles compradores de condominios. Es así como la misma lógica de la empresa sobre el modo de vida que los habitantes deben tener se implanta en ellos. Asimismo, se puede percibir la diferenciación que hay en el trato entre los habitantes pertenecientes a la clase A o B de los de la clase C.

Por otro lado, se impulsa concursos relacionados al mantenimiento de los conjuntos de edificios de los condominios que se encuentran bajo la organización de Viva GyM, concursos que no existen en los productos inmobiliarios de clases altas. Esto demuestra que consideran que los nuevos habitantes no tienen la idea de cuidado ni de mantenimiento de viviendas ya que necesitan motivarlos para que lo realicen.

La propuesta de modo de vida que se esconde detrás de la venta de este tipo de viviendas es que no se tenga la necesidad de salir de un espacio determinado. El Agustino es un distrito considerado por los entrevistados como peligroso, del cual ellos mismos señalan que existen diferencias entre ellos y los que viven fuera del condominio como por ejemplo el tener más aspiraciones sociales y tener trabajo estable. Esto ha llevado a que impulsen un modo de vida apartado del resto del distrito, que a pesar de no tener barreras físicas que delimiten el espacio, el hecho de generar sus propios espacios como la escuela, la comisaría, centro comercial y áreas verdes y así no tener la necesidad de salir del espacio. Éste hecho demuestra la idea que se encuentra detrás de estas acciones: la generación de un espacio que solo sea utilizado por los mismos propietarios, haciendo más notoria la idea de que la calle es peligrosa al igual que sus vecinos del distrito de El Agustino.

En conclusión, se pueden encontrar tres ideas de fuerza dentro del análisis realizado sobre la gestión realizada por la inmobiliaria Viva Graña y Montero: la primera de ellas es sobre la calidad de construcción para el sector C, ya que no emplean los mismos materiales y muchos de los departamentos, de acuerdo a las denuncias realizadas por los propietarios, no se encuentran en buenas condiciones. Una segunda idea es el hecho de que, ante los ojos de la inmobiliaria, los posibles compradores del sector C necesitan una socialización para que puedan vivir en un condominio y adopten el modo de vida que ellos proponen dentro de un conjunto residencial, es por ello la existencia del programa Ayni con sus concursos e incentivos a la población. La tercera idea del trabajo realizado por la inmobiliaria es que una vida sana y segura, con servicios cercanos a la población, generan un sentido de pertenencia y que estos servicios servirían para los habitantes del condominio.

Es así como se encuentra la propuesta de modo de vida de que el habitante del conjunto residencial debe encerrarse en sí mismo, sin interactuar con el resto. Detrás de esto se encuentran percepciones como la de la inseguridad fuera del condominio, la desconfianza hacia el que no vive ahí. Si bien es cierto la inmobiliaria fortalece una idea de comunidad entre los habitantes del condominio al realizar concursos e involucrarlos entre ellos en temas de vida común, al fomentar este tipo de edificaciones se genera un ambiente en donde el que vive fuera del condominio es un posible atacante, temas que han salido a relucir en las entrevistas realizadas a los habitantes. Es importante señalar que las áreas verdes no han sido cerradas, pertenecen a la categoría de espacio semi-público ya explicada anteriormente.

### 3.2 La oferta Inmobiliaria y los conflictos generados en torno al espacio concebido

Desde el año 2013 existen problemas entre los habitantes del condominio con la inmobiliaria Viva Graña y Montero debido a que hay un descontento por los equipamientos que prometió la inmobiliaria y lo que se les dio en realidad. Estos reclamos se basan en tres puntos que involucran a 3 actores distintos: Inexistencia de áreas verdes (SERPAR), departamentos en mal estado (Viva GyM) y la apertura de una calle para el tránsito vehicular (Municipalidad del Agustino).

Todo megaproyecto de vivienda debe hacer una entrega de terreno a SERPAR para que realicen un parque. Lo que sucedió en este caso fue que

SERPAR, en el mes de julio del 2013<sup>11</sup>, subastó una serie de terrenos entregados por inmobiliarias para la creación de áreas verdes en Lima alegando que no tenía recursos económicos para habilitar áreas verdes y fueron vendidos para la creación de más condominios. Este procedimiento se encuentra dentro del concepto de habilitaciones urbanas en donde todas las inmobiliarias deben hacer entrega de terrenos para la creación de estos espacios.<sup>12</sup> El terreno donado por Viva Graña y Montero fue el que se subastó por más dinero (4,500,000.000 soles) a la inmobiliaria Esto conllevó a que los habitantes de “Los Parques del Agustino” se vieran afectados ya que el proyecto urbano consideraba más parques y un centro educativo (y también una caseta de serenazgo). Mientras tanto, SERPAR afirma que con este dinero se podrá hacer mantenimiento a más parques y comprar más infraestructura.

Además de que esto interfiere en los intereses de los vecinos y de la misma empresa (porque ellos han publicitado su condominio como “Los parques del Agustino”). Los vecinos demandan a la empresa para la que su gran error fue confiar en que la Municipalidad de Lima realizaría estas áreas verdes y no que la subastarían a otra inmobiliaria para que siga construyendo más departamentos. “Han hecho eso para ahorrar costos, pero me di cuenta luego” (Entrevistado 9, 2013).

La inmobiliaria Viva Graña y Montero es vista por los entrevistados como una empresa sólida y de confianza porque tiene experiencia en construcción, lo cual asegura, en teoría, edificios de calidad. Este punto es importante porque la mayoría de personas señaló que sus casas o las casas de sus vecinos en los distritos de los que provienen eran viviendas autoconstruidas. La mayoría de los

<sup>11</sup> Para más información: <http://archivo.elcomercio.pe/sociedad/lima/concejo-lima-subastara-33-lotes-terrenos-serpar-noticia-1573983>

<sup>12</sup> Para más información: [http://www.emilima.com.pe/pdf/resultado\\_27.05.13.pdf](http://www.emilima.com.pe/pdf/resultado_27.05.13.pdf)

entrevistados se sentían confiados al momento de realizar la compra, pero al recibir el inmueble no han recibido lo que se acordó. A pesar de admitir que su condición de vida ha mejorado, expresan su malestar por la mala condición de los departamentos y por la falta de áreas verdes. Los vecinos se han reunido con más frecuencia en estos últimos meses por el tema del incumplimiento de Viva Graña y Montero en las juntas de vecinos para ver el tema de demandas a Indecopi y Aspec.

El 1 de diciembre del 2013<sup>13</sup>, el programa de noticias Panorama emitió un reportaje llamado “Pesadilla inmobiliaria” en donde el único caso que se tocó fue el de “Los Parques del Agustino”. En el video se puede ver a varios habitantes quejándose sobre el material del que estaba hecho las puertas de sus departamentos, los inodoros, las paredes, entre otros elementos. Se mostró también que los habitantes habían presentado una denuncia en Indecopi y Aspec ya que en el contrato se hacían especificaciones sobre el material de las puertas, por ejemplo, que no fueron cumplidos. Por su parte, La inmobiliaria Viva Graña y Montero señaló que el contrato con el que participó para el concurso para edificar un conjunto habitacional en el ex cuartel La Pólvora fue modificado para poder ahorrar dinero en algunos elementos y usar ese dinero en otras áreas.

Por otro lado, el 7 de julio del 2017 el diario La República publica una noticia en donde se muestra a los habitantes del condominio “Los Parques del Agustino” denunciando al actual alcalde del Agustino, Richard Soria, por querer abrir una calle que se encuentra dentro del condominio. El argumento que emplean los habitantes es que cuando compraron los departamentos, Viva GyM señaló que esa área se encontraría cerrada y enrejada y que la municipalidad

---

<sup>13</sup> <https://panamericana.pe/panorama/locales/142592-pesadilla-inmobiliaria-800-familias-estafadas-proyecto-respaldado-mivivienda>

aceptó esas condiciones. Para los habitantes que realizan la denuncia, esta medida afectaría la seguridad del condominio.<sup>14</sup>

Esto demuestra la percepción de inseguridad que sienten los vecinos de “Los Parques del Agustino”, así como la necesidad de reafirmar la idea de ser “condominio” que debe estar enrejado y seguro del ambiente inseguro que ofrece el mismo distrito.

Estos incumplimientos con la inmobiliaria, SERPAR y Municipalidad de Lima representan conflictos con el “espacio vivido”, el cual hace referencia al espacio construido y como éste interactúa con las relaciones que puedan tener los habitantes. Los habitantes de “Los Parques del Agustino” contaban con expectativas sobre sus viviendas, las cuales habían sido ofrecidas por la inmobiliaria Viva GyM y no fueron cumplidas por el organismo de SERPAR, tales como áreas verdes en un espacio que fue usado para la construcción de más edificios por parte de otra inmobiliaria. Asimismo, los habitantes señalaron que no se construyó los edificios con los materiales que se especificó en el contrato. Finalmente, la Municipalidad del Agustino desea abrir una avenida que corta el espacio destinado al condominio, tema que incomoda a los habitantes ya que consideran que generará mayor inseguridad.

Lo señalado representa un inconveniente para el “modo de vida” que los habitantes del condominio aspiraban ya que para ellos una mayor cantidad de áreas verdes implicaba un espacio de socialización, así como un espacio de recreación para sus hijos. Por otro lado, al no tener departamentos construidos con los materiales especificados en el contrato, genera un malestar con la misma vivienda e imposibilita una buena convivencia familiar según los entrevistados. Asimismo, la apertura de una avenida en el espacio en donde está ubicado el

---

<sup>14</sup> Información obtenida de: <http://larepublica.pe/reportero-ciudadano/893185-el-agustino-vecinos-denuncian-que-obra-municipal-pretende-abrir-calle-privada>

condominio conlleva a un aumento de la percepción de inseguridad de los habitantes del condominio, que ya de por sí, se sentían inseguros ya que tienen una percepción de “burbuja” en su condominio (a pesar de no tener muros físicos construidos alrededor de éste). Ésta apertura generará para ellos la entrada de más “pirañitas” y rateros a sus espacios públicos y áreas verdes.



## CAPÍTULO IV: EL MODO DE VIDA MODERNO VERSUS EL BARRIO: LAS REPRESENTACIONES Y LAS PRÁCTICAS DE LOS OCUPANTES

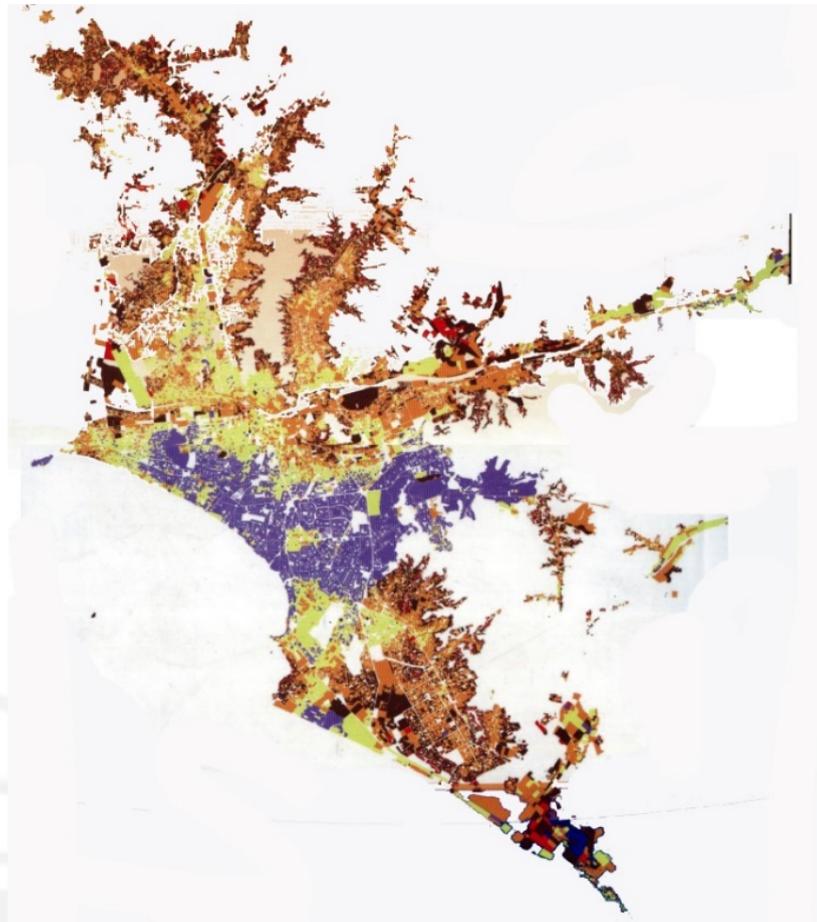
### 4.1 Las representaciones territoriales de los ocupantes

Las representaciones territoriales de los ocupantes serán analizadas desde las motivaciones que tuvieron para adquirir sus viviendas y sus aspiraciones sociales de incremento de estatus y cómo lo representan en su mismo espacio a partir de su perfil socioeconómico.

#### 4.1.1 Perfil socioeconómico según distrito de proveniencia

12 personas entrevistadas (de 13) residían en zonas periféricas de la ciudad. En el mapa que se muestra a continuación se puede encontrar que los distritos señalados por los entrevistados (El Agustino, Carabaylo, Ate, Villa María del Triunfo) agrupan principalmente a población de clase media baja o clase C (Anexo III)

Mapa 1: Composición socioeconómica de Lima Metropolitana



Clase socio económica

Clase alta – clase media alta 

Clase media 

Clase baja 

Barriadas 

Elaborado por Inei – 2007

Según ésta agrupación geográfica – socio económica y lo señalado por la muestra de habitantes de “Los Parques del Agustino”, la población del condominio puede ser considerada clase media-baja, lo cual determina cierto

poder adquisitivo y constituyen para el mercado un grupo para el cual se trabaja una oferta de productos específico.

#### 4.1.2 Diferenciación de clases y modos de vida

Rolando Arellano en su libro *Al medio hay sitio* tipifica los estilos de vida. El autor denomina a las personas de la denominada clase C “adaptados” ya que identifica un cierto patrón de compra vinculado a un estilo de vida. El pertenecer a esta categoría implica el mantenimiento de su estatus social y económico ya que prefieren no arriesgarse y mantener un *statu quo*. Asimismo, según Arellano (2010), las personas que conforman este grupo consideran que la educación es la única vía para ganar mejores sueldos. (Arellano, 2010: 2)

Como se mencionó en una sección anterior, ésta investigación diferencia entre “estilo de vida” y “modo de vida”. El estilo de vida será entendido como las formas particulares en las que se manifiesta el modo de vida. La problemática que surge en la propuesta de Arellano es que realiza una tipificación de los estilos de vida encontrados de acuerdo a las compras que realiza cada individuo y confunde estos patrones de conducta de compra con una idea de clase social. Como se ha podido ver durante el análisis de este trabajo, las clases sociales se componen por distintas características y ésta categoría no puede ser reducida a un análisis de compras. Por otro lado, en el caso de los habitantes del condominio, muchos de ellos han demostrado aspiraciones de movilidad social ascendente al momento de habitar su vivienda, sin embargo, la construcción de clase se construye a través de otras variables.

Según el Apeim (2014) (con data de la Enaho (2012) sobre la encuesta de hogares), se encontró que en Lima Metropolitana el 43.2% los hogares pertenecen al estrato socio-económico C, el cual es el más abundante a nivel metropolitano. Según la división de zonas realizadas por el Apeim, el Agustino se encuentra en la zona 5 con los distritos Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita y San Luis y la composición de Nivel Socio Económico es la siguiente: 3% A, 13.3% B, 44.9% C, 28.7% D, y 10.11% E. Se puede encontrar que de las trece personas entrevistadas cuentan con secundaria completa (dos de ellos se encuentran estudiando en la Universidad), dos personas han recibido educación técnica (una de ellas incompleta). En cuanto al distrito de procedencia, doce de trece entrevistados provienen de distritos cono-urbanos.

Si bien es cierto, según las características presentadas por el APEIM (2014) las personas que habitan el distrito del Agustino pertenecen al sector C en su mayoría, no se puede atribuir las características que Arellano (2010) señala sobre ésta. El APEIM crea sus indicadores sobre clases socio-económicas tomando en cuenta características como acceso a servicios, vivienda, nivel educativo, ingresos mensuales, compras, entre otros. El hecho de centrarse en la capacidad de compra de los individuos para determinar características sociales y actitudes no es suficiente ya que hay diferentes variables que pueden determinar a un grupo socio económico.

#### 4.1.3. Sobre movilidad social demostrada por el acceso a la vivienda

Todos los entrevistados expresan una mejora en su calidad de vida comparándola con la ofrecida por la vivienda anterior. La mayoría de ellos señalan de manera positiva que es la primera vez que tienen una propiedad a pesar de que la estén financiando en un promedio de diez años. “Yo tranquila contenta cuando me entregaron mis llaves, yo feliz porque nunca he tenido una casa propia antes cuando vivía en provincia sí, pero acá en Lima no” (Entrevistada 2, 2013).

Asimismo, se pueden encontrar referencias en las que los propietarios prefieren una “mejor” distribución de los espacios de la vivienda que la amplitud de ésta, ya que esto genera una mayor funcionalidad de los espacios. Si bien es cierto se puede encontrar en las entrevistas que las viviendas de las que provenían los nuevos habitantes del condominio eran más amplias, no necesariamente presentaban una mejor distribución del espacio.

*“A: Y en cuanto a los departamentos, si compara usted. el lugar donde antes usted. vivía con el que vive ahora, ¿cómo evaluaría su situación?”*

*B: De todas maneras, mejor,*

*A: De ¿qué manera?*

*B: Porque tiene 3 habitaciones no como antes que solo era 1, puedo vivir con más personas, tiene dos baños y vas pagando algo que es propio. (Entrevistada 1, 2013)*

El concepto de orden está relacionado a la idea de “modernidad” y aumento de estatus en donde se encuentra la relación entre progreso y calidad

de vivienda y/o entorno social. “Búsqueda de algo propio y de independencia, además de mayor comodidad, búsqueda de orden.” (Entrevistado 10, 2014). “Me gustó porque se veía moderno. Un departamento que puede ser mío, bonito y amplio.” (Entrevistado 12, 2014) Es decir, los habitantes al cambiar de entorno social y de vivienda no solo les da mejor calidad de vida, sino también que les da la posibilidad de rodearse de personas que también están en búsqueda del progreso.

*A: Y cuando se fue, ¿Cómo estaba el lugar?*

*B: Bueno, estaba igual, no ha cambiado en nada; ósea como que sigue igual la gente no prospera.*

*A: Y ¿cómo así prospera?*

*B: Me refiero al aspecto económico, siguen igual tal y como yo los dejé. (Entrevistada 4, 2013)*

Ser propietario de uno de los departamentos del condominio significa el haber comprado la idea de modo de vida de la inmobiliaria Viva GyM tal y como fue publicitado. Esto difiere de las personas que alquilaron el departamento ya que su compromiso con el éxito del proyecto puede que no sea igual que el de los propietarios. Esto quedó demostrado en los testimonios de los propietarios de los departamentos los cuales presentaban una opinión que demostraba mayor interés sobre lo que podía suceder con el condominio que el entrevistado que era inquilino.

#### 4.1.3.1. Espacios públicos y áreas verdes:

La mayoría de las personas entrevistadas que hacen uso del Fondo Mivivienda son parejas jóvenes que tienen hijos que sus edades oscilan de dos a doce años, razón por la cual ven necesaria la existencia de áreas de esparcimiento para poder darle un ambiente en el que sus hijos puedan jugar. Además, los espacios abiertos se han convertido en productos inmobiliarios atractivos para el público ya que dan una sensación de amplitud y de relax para los entrevistados.

*“Nosotros íbamos a comprar en Santa Anita en los aires, pero no vas a comparar los aires con esto. Allá no tienes centro comercial no tienes nada en cambio esto a mi si me gusta porque ponte tienes todo a la mano, no es una burbuja en cambio en los aires el costo era casi por allí pero que te digo estás encerrado ahí”*

(Entrevistado 6, 2013)

Es por ello que se puede encontrar la preferencia de los habitantes sobre este tipo de viviendas ya que es percibido como un beneficio para la familia misma ya que se pueden desarrollar actividades en conjunto como pasear a las mascotas, jugar con sus hijos, pasear, entre otros. Por otro lado, los habitantes demuestran el uso y apropiación de sus espacios comunes como una manera de

construir su propia identidad como individuos ya que revalorizan su vivienda y entorno y su habitar a través de la posibilidad de tener áreas verdes disponibles.

#### 4.1.3.2 Acceso a servicios

Sobre el acceso a servicios, los entrevistados señalaron las ventajas de tener un centro comercial y un supermercado a una corta distancia desde su vivienda ya que les daba una mayor accesibilidad a los productos que necesitasen. Para algunos de los entrevistados, el ir a un centro comercial o a un supermercado es un sinónimo de estatus ya que se contrapone a ir al mercado de la “Parada” el cual si bien es cierto tiene precios más bajos, es percibido como “sucio”. Asimismo, la existencia de estos comercios es percibido como un elemento que genera competencia entre las tiendas: “Me gusta, sobre todo porque aumenta la competencia de precios para los insumos de mi restaurante.” (Entrevistada 11, 2014).

Sin embargo, los entrevistados señalaron una falta de variedad en los productos del centro comercial ya “que solo traen los saldos a estas tiendas”. Es por ello que varios de los entrevistados indican que prefieren realizar sus compras en otros centros comerciales ya que ofrecen mejores productos

El tema del acceso a transporte público también resulta relevante, los entrevistados señalan que es complicado conseguir transporte público que los lleven a sus destinos en la Avenida Ancash, señalan que tienen que caminar hasta otro paradero para conseguirlo, por lo cual muchos de los entrevistados señalan que tienen que optar por transporte privado, como taxis y/o autos propios.

#### 4.1.3.3 Seguridad

Un tema recurrente como estrategia de venta en todos los condominios construidos en los últimos años es el tema de ofrecer seguridad. Esto puede ser evidenciado en el enrejamiento de los bloques de edificios, así como la contratación de seguridad privada y la instalación de cámaras en las zonas comunes del espacio. Asimismo, esto es un elemento que los entrevistados señalan como importante para poder vivir tranquilos; muchos de ellos describen al distrito como “maleado” pero reconocen que existe seguridad dentro de su condominio y que es “tranquilo” vivir allí. Pero, a pesar de ello, señalan que el ambiente que rodea el conjunto habitacional es peligroso.

*“Pero ponte yo salgo a las 12, de 12 a 1 am vengo desde abajo hasta arriba y tomo mi taxi y normal, pero tú sales a las 12 o 1 de la madrugada en Ancieta y sales sin zapatillas y te quitan todo, esa es la diferencia” (Entrevistada 4, 2013)*

Para muchos de los entrevistados, el poder acceder a estos elementos como el de áreas verdes, estar cerca del centro comercial, privacidad, entre otros, representa un mayor estatus social ya que es visto como una mejora no solo por

el hecho de poder acceder a una vivienda propia por primera vez y que ésta haya sido construida por una inmobiliaria conocida a nivel nacional, sino también por los beneficios que trae consigo este nuevo producto inmobiliario que ha sabido calar en las necesidades de un nuevo sector de la población.

#### 4.2 Las prácticas sociales de los ocupantes

A continuación, se realizará un análisis sobre el espacio concebido, es decir, las prácticas cotidianas de los habitantes del condominio y cómo estas terminan siendo fundamentales para entender el espacio social producido, siguiendo la perspectiva de Lefebvre.

##### 4.2.1 Sobre las prácticas de diferenciación

La mayoría de entrevistados señalan que existen diferencias entre las personas que viven dentro del condominio y las que residen fuera de este. Todos hacen mención a estas diferencias en el uso y apropiación de los espacios semipúblicos como lo son la zona de áreas verdes, el centro comercial o las mismas veredas, entre otras. A diferentes horas del día los habitantes señalan que se pueden encontrar con jóvenes que ellos consideran como “pirañitas” o rateros, porque según los entrevistados, tienen la apariencia de uno de ellos. “Bueno como verás, aquí a la espalda está el otro lado del Agustino vienen como que los patitas y se meten acá en los parques se meten en las noches pero también al medio día” (Entrevistado 5, 2013) Para los entrevistados, los llamados pirañitas son caracterizados como jóvenes que se visten con ropa holgada, chuyo y porque paran en grupo de puros hombres en los espacios públicos. Además,

señalan que estos sujetos identificados como pirañitas no provienen del mismo condominio porque la gente que vive ahí es “tranquila” y las personas que viven cruzando la pista ya no lo son y que los pirañitas que visitan “Los Parques del Agustino”, lo hacen, en su mayoría, para robar. *“Ah ya ja ja tú estás en la calle tranquilito respirando tu aire o caminando para bajar el estrés y esto como que te miran y te recontra miran y te das cuenta porque son patitas que están con su chuyo bien doblado su jean doblado bueno pa que te digo tu sabes que son choritos”* (Entrevistado 5, 2013)

Los habitantes del condominio establecen diferencias marcadas entre dos grupos sociales. Se puede apreciar la construcción de un “nosotros” y de un “ellos”, que llega a niveles de estigmatización como en el caso de los llamados “pirañitas”. También puede resultar en discriminación positiva en donde el hecho de sentirse como parte de un mismo grupo o comunidad genera que sus demandas sean mejor concentradas y puedan ser trabajadas de una mejor manera. Como un ejemplo de ello, los habitantes del condominio se agrupan en asociaciones de vecinos por edificios y conjunto residenciales. Es así como muchos de ellos perciben que la vida que experimentan actualmente es más ordenada. Asimismo, el tema de limpieza es un sinónimo de estatus en los niños ya que es un factor importante para determinar qué niño es hijo de algún dueño o inquilino del condominio:

*“Yo diría que sí yo creo que las personas que vienen tienen maso buenos ingresos, solamente fíjate en los niños que salen a jugar con su pelota todos bañaditos limpiecitos en cambio cuando sales fuera del condominio te encuentras con niños que están sucios que no los*

*han cambiado bien a parte hay bastantes perros callejeros, acá en cambio todos los perros tienen su dueño. Entonces en verdad si se ve la diferencia” (Entrevistada 1, 2013)*

En las entrevistas, los habitantes del condominio reconocen que la heterogeneidad en la composición de clases económicas y el poder adquisitivo de los habitantes dentro del condominio es también reflejo de las diferentes formas de pago en el fondo Mi Vivienda; es decir si es que decidieron financiarlo en distintos periodos: "Sobre el último departamento que acaban de sacar: este tiene ascensor, balcones en todos los pisos, tiene un lugar para tender la ropa... como que ese edificio se siente superior a estos edificios que están aquí" (Entrevistado 5, 2013)

Por ejemplo, no todos los habitantes han elegido financiar su vivienda en distintos periodos de tiempo. Se puede encontrar en las entrevistas realizadas que algunos financian su vivienda en un periodo de cinco años y hasta quince años. Se puede notar en las entrevistas la observación constante que realizan los habitantes sobre sus propios vecinos y como éstos los califican de acuerdo a los estándares sociales y a elementos que denoten estatus.

*“Yo solo trabajo y mantengo a mis dos hijos en colegios particulares y mi departamento mis todos mis gastos, pero hay personas que sí la luchan ponte hay una señora que vende papita con huevo y vive acá... pero también si te das la vuelta ves unas camionetas, yo no tengo camioneta, por ejemplo, pero mis hijos están en colegio*

*particular, pero hay otros que tienen camionetas hay de todo me entiendes” (Entrevistado 5, 2013).*

Los entrevistados destacan que sus vecinos del condominio tengan un trabajo estable ya que esto les consigna un cierto tipo de ética de vida y costumbres. *“La diferencia es que las personas de acá del condominio tienen un trabajo estable un trabajo fijo y digamos que los que están más por allá son este no tienen un trabajo estable... la diferencia de que no tienen un trabajo seguro y por eso hay temor” (Entrevistado 7, 2013)* El tener un trabajo estable en el imaginario de los entrevistados genera que los habitantes del condominio no puedan, según ellos, tener una vida desordenada, como por ejemplo “tomar en días de semana” o acostarse tarde ya que al día siguiente tienen que ir a trabajar. “Esto ha sido un gran paso un gran paso para los nuevos vecinos, los vecinos antiguos se quedan allá “(Entrevistado 9, 2013). Se puede ver una construcción de un “nosotros” que estudia, trabaja y que tiene ganas de progresar a diferencia de las personas que viven fuera del condominio o de las personas de los antiguos barrios de los habitantes.

*“La gente no es tan respetuosa es más a la deriva trabajan un día a la semana (en Zárate) acá tienen un trabajo estable. En Zárate también no son iguales que acá. Acá la gente quiere surgir tienen motivaciones, las otras personas viven en las casas de sus padres para siempre” (Entrevistado 12, 2014).*

El modo de vida que los entrevistados encuentran en el condominio es uno más ordenado a pesar de que el espacio sea más reducido. Esto se debe a que ellos mismos tienen que organizarse para el pago de servicios y para la manutención del lugar. Asimismo, han recibido instrucciones previas de la inmobiliaria sobre cómo tiene que ser su conducta en el condominio: Viva GyM les hizo entrega de un manual con normas de comportamiento, lo cual ha ido modelando la convivencia entre los vecinos.

*“La vida en el condominio tiene ventajas y desventajas...las ventajas es que vives un poco más organizado y la desventaja es que no tienes tanta privacidad como los departamentos son más pequeños estás expuesto a los vecinos... no es como vivir en una casa... en cuanto a los temas de familia los vecinos suelen escuchar”* (Entrevistado 7, 2013).

Éstas características sirven también para marcar distinciones entre las personas que viven fuera del condominio, que son percibidas como “rateros”, los cuales no trabajan. Un tema recurrente es el estatus de los adultos en la educación de sus hijos y/o en las actividades que realizan fuera de los horarios escolares. Todos los entrevistados manifestaron que los niños y/o adolescentes que no viven en el condominio (haciendo referencia a los que viven a los alrededores de éste) no estudian y se dedican a “invadir” los espacios públicos del condominio.

*“Claro de todas maneras, la gente que vive acá se dedica a trabajar, los de afuera no se sabe porque bastante roban por ahí... acá los chicos estudian sus papas tienen con que estudiar allá no... La*

*gente de al frente cruza por acá y yo he visto a los chiquillos paran por aquí de noche y se fuman no pues y mi hijo tiene 9 años ya ahorita va a entrar a la adolescencia “.* (Entrevistada 2, 2013)

Por otro lado, en los testimonios recogidos, los habitantes perciben un cambio positivo de costumbres en el momento de habitar del condominio por sus nuevos vecinos que son percibidos como de “estilos de vida ordenados” porque tienen una mayor cantidad de actividades en el día a día lo cual les da mayor responsabilidad en ellas. “Los vecinos aquí se portan mejor tienen un estilo de vida más ordenado están pendientes de sus cosas” (Entrevistado 11, 2014)

Como consecuencia, ya no se cuenta con una “vida de barrio” en donde las relaciones eran más próximas y se tenía una convivencia más cercana entre los vecinos. Éste cambio es visto como positivo ya que los vecinos de “barrios” tienden, según los entrevistados, a realizar actividades en conjunto más seguidos y para los habitantes del condominio, esto no es visto como una señal de estatus. “Hay poca comunicación con los vecinos porque ellos trabajan ellos salen, aquí no hay vida de barrio felizmente, porque hay normas de convivencia, en Cantogrande, dios mío todos los fines de semana” (Entrevistada 13, 2013)

#### 4.2.2 Sobre cambios en los modos de vida

Un primer cambio importante es el pasar a tener una vivienda propia: muchas de las personas entrevistadas señalan que estuvieron viviendo en casas de familiares, en donde a pesar de que el tamaño era más amplio, no contaban con la funcionalidad de vivir en un espacio dividido en más habitaciones, lo cual

genera mayor comodidad debido al número de miembros de familia. Además, es importante considerar que este cambio de modo de vida (de vida de barrio a vida en condominio) genera también un cambio entre las relaciones sociales entre los vecinos. Asimismo, los distritos de proveniencia por lo general, eran de la periferia que tienen como antecedente el haber pasado por un proceso de autoconstrucción en donde las lógicas de reciprocidad entre los vecinos primaban a diferencia del nuevo modo de vida, en donde a pesar de que la cercanía entre ellos es mayor, las relaciones son más impersonales, ya que se considera como valor importante la privacidad.

Es así que se puede ver una nueva lógica de comportamiento. A pesar de que reconocen que vivir en El Agustino tiene algunas desventajas, como por ejemplo el tema de la inseguridad o la “mala fama” que tiene el distrito, señalan que la cercanía al centro fue un factor positivo al momento de comprar o alquilar el inmueble ya que les permitían un mayor acceso a servicios como transporte, mercado, entre otros.

Por otro lado, el grupo de habitantes del condominio percibe este cambio de modo de vida como positivo ya que consideran que cuentan con algunas variables importantes que son señales de prestigio y de distinción lo que genera un mayor estatus para las familias que han optado por un cambio de vida. Estas variables son: seguridad, cercanía del centro (acceso a servicios), transporte y áreas verdes/ espacios públicos. La vivienda elegida por las familias de las clases emergentes termina siendo un espacio configurador de estatus y prestigio, lo cual se convierte en un signo diferenciador de personas que probablemente tengan el mismo *background*.

## CONCLUSIONES

A continuación, se presentarán las reflexiones finales del estudio de caso presentado y éstas serán divididas de acuerdo a la estructura empleada en la tesis: La oferta, Los ocupantes, y La representación (lo concebido).

### “Los Parques del Agustino”: Productos inmobiliarios

El boom inmobiliario en la ciudad de Lima ha generado la construcción de nuevos espacios de vivienda como, así como espacios en donde la población pueda realizar actividades recreativas. Esto es algo favorable ya que Lima es la capital de Latinoamérica menos densa poblacionalmente, es por ello que existe la necesidad por la construcción de nuevos tipos de vivienda que puedan soportar la cantidad de la población. El boom inmobiliario no solo se dedica a satisfacer la necesidad de una vivienda, sino también de distintos equipamientos que están a su alrededor como espacios públicos, tiendas, áreas verdes, espacios de esparcimiento, entre otros. Además, se puede encontrar que la población del condominio aprecia la funcionalidad de los espacios, ya que a pesar de ser departamentos pequeños (40 m<sup>2</sup>), en comparación de sus antiguas viviendas, aprecian la distribución de sus ambientes y de las áreas en común que el mismo condominio ofrece. Es así como los habitantes dejan de pensar en

la vivienda como únicamente el espacio cerrado en donde se vive, sino es visto también como el entorno y áreas comunes que tienen que compartir con otros vecinos. Sin embargo, estos nuevos espacios están destinados para satisfacer el interés del capital privado y no busca la mejora por la calidad de vida y desarrollo de los distritos de la periferia. Esto termina por generar conflictos sociales entre la población, lo que termina en segregación de una parte de ella del espacio público ya que éste se privatiza y no todos tienen la misma posibilidad de usarlo.

Es así como los individuos que buscan un espacio para vivir consideran importantes: espacios públicos de calidad, acceso a servicios como transporte, seguridad y temas de convivencia “ordenada”. Las inmobiliarias incluyen estos temas en sus publicidades sabiendo que son temas vitales para los nuevos habitantes. Es así que el modo de vida urbano en un condominio es revalorizado como “mejor” y como de más estatus que el vivir en un barrio y tener relaciones más cercanas con los vecinos. La inmobiliaria Viva Graña y Montero, a través de su programa Ayni asociado a barrios irregulares, motiva este paso de aspiración social, en donde se les enseña a los nuevos habitantes a dejar las prácticas asociadas a un modo de vida de “barrio” y adoptar un modo de vida urbano. Por ejemplo, las relaciones que se entablan dentro del condominio son “anónimas”, con esto se quiere decir que los habitantes prefieren realizar actividades con su familia nuclear, sin la necesidad de interactuar con sus vecinos. Situación que difiere a la que muchos de ellos comentan que se tenía en sus antiguos “barrios” en donde había un mayor sentido de grupo. Si bien es cierto, actualmente cuentan con una mayor cantidad de vecinos y se relacionan con ellos para realizar actividades relacionadas al pago de servicios, manutención del mismo condominio, normas de convivencia, no tienen la intimidad y la relación cercana con sus vecinos de barrio.

## Las prácticas cotidianas de los habitantes

Los habitantes del condominio presentan un sentido de pertenencia de grupo en “Los Parques del Agustino”, este ha sido reforzado por la misma segregación espacial hacia los no habitantes del condominio que emplean el espacio público del éste. Este proceso de segregación va de la mano con uno de diferenciación entre los habitantes y los que viven a los alrededores del condominio. Esto puede ser visto en el uso de espacios públicos y áreas comunes, ya que al ser esos espacios semi-públicos, los actuales habitantes del condominio no desean que las personas que no viven en el condominio no usen las áreas verdes ya que no se sienten identificados con ellos. Esta falta de identificación con el habitante que no pertenece al condominio sucede por las características que los habitantes les atribuyen a sus vecinos demostrando temas de segregación residencial y discriminación.

Por otro lado, se puede encontrar que los habitantes de “Los Parques del Agustino” tienen una percepción de enclave residencial sobre su vivienda. El conjunto habitacional no cumple con las características físicas de un enclave, sin embargo, su comportamiento demuestra el deseo de la existencia de muros alrededor del conjunto habitacional. Existe una percepción de enclave residencial en los habitantes del condominio pesar de no ser uno. Los habitantes de este se representan como una isla en un territorio considerado peligroso.

## Las aspiraciones de vivienda de los ocupantes

Uno de los primeros elementos relevantes es que actualmente el sector C se convierte en un sector atractivo para la inversión inmobiliaria ya que se encuentra dentro de la lógica de consumo motivada por la búsqueda de aspiración social. Esta aspiración social muchas veces no demuestra necesariamente las necesidades reales de la población, sino más bien buscan viviendas que ofrezcan un aumento de estatus, es así como las aspiraciones sociales son satisfechas a través de la oferta inmobiliaria. Ésta aspiración es construida por la publicidad empleada por la misma inmobiliaria, la cual vende un ideal de modo de vida que es valorizada como parte del ascenso social de los habitantes.

Este modo de vida que se vende a los nuevos habitantes y es valorizado por ellos ya que es visto como moderno y ordenado. El tránsito de “barrio” a “condominio” implica un cambio en la relación con los vecinos: las relaciones, a pesar de darse en mayor medida, son impersonales y superficiales. Dentro de un condominio se cuenta con un “código de conducta”, el cual limita el accionar de los habitantes en su espacio.

El condominio de “Los Parques del Agustino” representa las características en menor escala de lo que sucede dentro de las grandes urbes. Se puede observar que una primera característica es la heterogeneidad social dentro del mismo espacio. Por otro lado, los temas de relaciones dentro de éste son de carácter transitorio a pesar de su multiplicidad. Los habitantes llegan a tener contactos impersonales. Asimismo, la heterogeneidad en cuanto a la composición de la población es una característica de espacios urbanizados en

donde las personas no habitan necesariamente con personas que compartan lazos de parentesco o de afinidad.



## BIBLIOGRAFÍA

ARELLANO, Rolando. Al medio hay sitio. 2010. Lima. Arellano Marketing

Fecha de consulta: 06/08/2017

<http://trahtemberg.com/articulos/1598-rolando-arellano-al-medio-hay-sitio.pdf>

APEIM. Niveles Socioeconómicos 2014. Fecha de consulta: 06/08/2017

<http://www.apeim.com.pe/wp-content/themes/apeim/docs/nse/APEIM-NSE-2014.pdf>

BAUMAN, Zygmunt. Modernidad Líquida. México D.F. Fondo de Cultura Económica. 2003. 232 p

BERGER, Peter. La revolución Capitalista, cincuenta proporciones sobre la prosperidad, la igualdad y la libertad. Nueva York, 1989. 307 P.

BOURDIEU, Pierre. La distinción: criterio y bases sociales del gusto. 2006.

Taurus, Madrid.

BUTCHER, Luke. Review: The production of Space. 2011. Fecha de consulta:

25/05/13

<http://lukebutcher.blogspot.com/2011/02/review-production-of-space.html>

CALDEIRA, Teresa. Ciudad de Muros. Barcelona. Gedisa. 2007. 479 P.

CALDERÓN, Julio. El efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media y diferenciación social en Quito, 2009. Fecha de Consulta: 28/10/2013 <http://flacsoandes.org/dspace/bitstream/10469/4186/1/RFLACS-O-ED76-07-Cockburn.pdf>

CALDERÓN, Julio. Titulación masiva de tierras en el Perú 2007 – 2011. Contexto y Resultados. 2013. Lincoln Institute of Land Policy. Fecha de Consulta: 01/08/2017  
[https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/calderon-wp14jc3sp-full\\_0.pdf](https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/calderon-wp14jc3sp-full_0.pdf)

CROMPTON, Rosemary. Clase y estratificación: Una introducción a los debates actuales. 1993. Traducción: María Teresa Casado. Fecha de Consulta: 06/08/2017  
<http://sociopuan.com.ar/wp-content/uploads/2016/08/13.Crompton.pdf>

CONNOLLY, Priscilla. (2009). Las reglas del desorden: habitar la metrópoli. Eure (Santiago), 35(105), 137-142. Fecha de Consulta: 06/08/2017  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612009000200007>

DE CERTEAU, Michel; GIARD, Luce; MAYOL, Pierre. La Invención de lo Cotidiano Tomo 2: Habitar, Cocinar. 1994. Universidad Iberoamericana. México.

DELGADO, Manuel. Sociedades Movedizas: pasos hacia una antropología de las calles. Barcelona. Anagrama. 2007. 275 p.

DELGADO, Ovidio. Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea. Fecha de consulta: 25/05/13. Consulta: Capítulo III: La geografía radical: La producción social del espacio social. 2003

[http://www.humanas.unal.edu.co/nuevo/files/6013/4735/9777/geografia\\_Lectura\\_examen\\_Admisin\\_2012O.Delgado.pdf](http://www.humanas.unal.edu.co/nuevo/files/6013/4735/9777/geografia_Lectura_examen_Admisin_2012O.Delgado.pdf)

DE MATTOS, Carlos. Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. 2007. Fecha de consulta. 25/05/13

[http://www.nuso.org/upload/articulos/3481\\_1.pdf](http://www.nuso.org/upload/articulos/3481_1.pdf)

DUHAU, Emilio; GIGLIA, Ángela. Las reglas del desorden: Habitar la Metrópoli. Mexico: Siglo XXI Editores / Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. 2008. 433 p.

FERNANDEZ, Graciela (2011) Los sectores segregados periféricos ¿son los nuevos espacios para el desarrollo urbano den la metrópoli de Lima y Callao? En LIMA-SANTIAGO, Reestructuración y cambio metropolitano (pp. 241- 276). Santiago de Chile: Instituto de estudios urbanos y territoriales.

GIDDENS, Anthony. Estratificación y estructura de clases. En El Mundo y la globalización en el proceso de cambio. Madrid, Alianza editorial. 2009.

HIERNAUX, Daniel. Veredas: Revista del pensamiento sociológico. Año 5. Número 8. Primer semestre del 2004. Fecha de consulta: 25/05/13  
<http://danielhiernaux.net/publicaciones/archivos/2004-A1.pdf>

GOTTDIENER, Mark. The social production of urban space. Texas. University of Texas. 1994. 320p

LEDGARD, Reynaldo; SOLANO, Andrés. Lima: transformaciones en la estructura e imagen de la metrópoli: situación actual y perspectivas. En: Lima – Santiago: reestructuración y cambio metropolitano. 2011. Chile. Instituto de estudios urbanos y territoriales facultad de arquitectura, diseño y estudios urbanos.

LEDRUT, Raymond (1968). El espacio social de la ciudad. Amorrortu editores, Buenos Aires. Segunda parte. “La vida en los barrios de Toulouse y relación de sus habitantes con el centro de la ciudad”. pp. 119 a 208.

LEFEBVRE, Henri. Espacio y Política. Barcelona. Península. 1976.

LEFEBVRE, Henri. La revolución urbana. Madrid. Alianza Editorial. 1983. 198 p.

LEFEBVRE, Henri. The production of space 1974. Fecha de consulta: 25/05/13  
[http://selforganizedseminar.files.wordpress.com/2011/07/lefebvre\\_production\\_space.pdf](http://selforganizedseminar.files.wordpress.com/2011/07/lefebvre_production_space.pdf)

LUDEÑA, Wiley. Lima Espacios Públicos, perfiles y estadísticas integradas 2010 – 2013. Lima. Pontifica Universidad Católica del Perú. 2013.

PEREYRA, Omar. Forma Urbana y Segregación residencial en Lima. 2006.

Fecha de consulta:

25/05/13 <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/debatesensociologia/article/view/2704/26648>

PLAZA, Orlando. Cambios Sociales en el Perú 1968 – 2008, homenaje a Denis Sulmont. Segunda edición. 2009. Lima, Fondo editorial.

PLÖGGER, Jörg. La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad. En Urbes. Vol. 3. Lima, Enero – diciembre 2006. Pp. 135 -164.

PORCEL, Sergio. La producción social del espacio urbano. Tensiones y ajustes en la reordenación urbana de los tres Turons en Barcelona. 2010. Fecha de consulta: 06/08/2017  
[http://www.academia.edu/1944298/La\\_produccion\\_social\\_del\\_espacio\\_urbano\\_Tensiones\\_y\\_ajustes\\_en\\_la\\_re\\_ordenacion\\_urbana\\_de\\_los\\_Tres\\_Turons\\_de\\_Barcelona](http://www.academia.edu/1944298/La_produccion_social_del_espacio_urbano_Tensiones_y_ajustes_en_la_re_ordenacion_urbana_de_los_Tres_Turons_de_Barcelona)

RAMIREZ VELASQUEZ, Blanca. Lefebvre y la producción del Espacio: Sus aportaciones a los debates contemporáneos. En Veredas. Vol. 5 Numero 8. Enero a Junio. 61 – 73. 2004. Universidad Autónoma Metropolitana. Mexico.

RIOFRÍO, Gustavo. Producir la ciudad popular de los 90s. Desco, 1991. Lima

SABATINI, Francisco. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción.

2001. Fecha de consulta:  
25/05/13 [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612001008200002](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008200002)

SABATINI, Francisco. La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Washington D.C. ID. 2003. 33 p.

SALCEDO HANSEN, Rodrigo. El espacio público en el debate actual: Una reflexión crítica sobre el urbanismo post-moderno. En EURE. 2002, vol: XXVIII, Número 84. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

SETHA, Low. The Edge and the center: Gated communities and the discourse of urban fear. 2008. Fecha de consulta:  
25/05/13 [http://homepages.unituebingen.de/schamma.schahadat/Intimitaetsprojekte/Nachbarschaft%20Texte/low\\_edgeandcenter.pdf](http://homepages.unituebingen.de/schamma.schahadat/Intimitaetsprojekte/Nachbarschaft%20Texte/low_edgeandcenter.pdf)

SUSSER, Ida. La sociología Urbana de Manuel Castells. 2001. Madrid.

SOJA, Edward. Third Space. Journeys to Los Angeles and other real and imaginary places. 1996 Fecha de consulta: 25/05/13  
<https://cdn.anonfiles.com/1352974561537.pdf>

TARROW, Sidney. Poder en Movimiento: Movimientos sociales, acción colectiva y política de masas en el Estado Moderno. Madrid: Alianza.

TOKESHI, Juan. Cambios socio-culturales, vivienda y urbanización en Lima.

Fecha de consulta: 12/12/13 [http://interculturalidad.org/numero03/3\\_04.htm](http://interculturalidad.org/numero03/3_04.htm)

VEGA CENTENO SARA LAFOSSE, Pablo. Autoconstrucción y reciprocidad.

Instituto de desarrollo urbano. 1992.

WEBER, Max. La ética protestante y el espíritu capitalista. 1905. Alemania.

Traducción de Denes Martos. Fecha de Consulta:

06/08/17 <https://fortunatti.files.wordpress.com/2015/04/la-etica-protestante-y-el-espiritu-del-capitalismo.pdf>

WIRTH, Louis. Urbanism as a way of Life. The American Journal of Sociology.

Volumen XLIV. Número 1. Julio 1938. Pp: 1 – 24. Fecha de Consulta: 06/08/2017

<http://choros.epfl.ch/files/content/sites/choros/files/shared/Enseignement/Sciences%20de%20la%20ville/11-12/Wirth%20-%20Urbanism.pdf>

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608401>

## ANEXOS

### ANEXO I: ENTREVISTAS

Las entrevistas realizadas constan de la siguiente composición social:

Sexo / Edad	18-29	30-44	45-+
Femenino	3	2	2
Masculino	2	2	1

#### *Composición por edad y sexo*

Entrevistado	Sexo	Edad
Entrevistado 1	Femenino	27
Entrevistado 2	Femenino	56
Entrevistado 3	Masculino	19
Entrevistado 4	Femenino	30
Entrevistado 5	Femenino	19
Entrevistado 6	Masculino	38
Entrevistado 7	Masculino 53	53
Entrevistado 8	Femenino	24
Entrevistado 9	Masculino 34	34
Entrevistado 10	Masculino 39	39
Entrevistado 11	Femenino	40
Entrevistado 12	Masculino	27
Entrevistado 13	Femenino	51

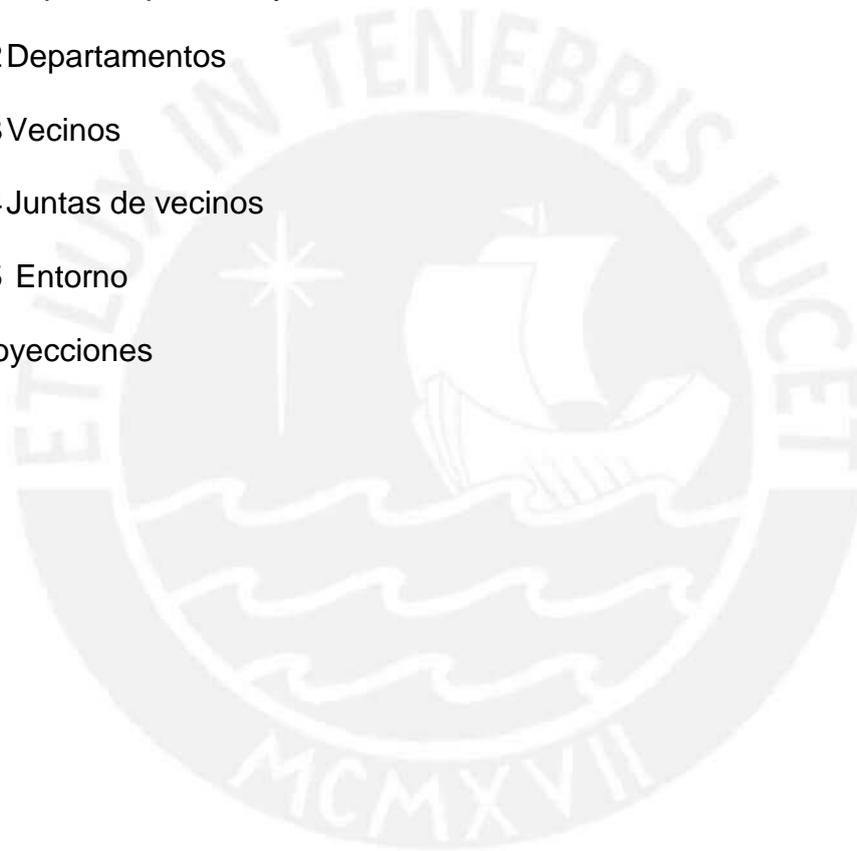
#### *Características de entrevistados*

Número de entrevistado	Ocupación	Nivel Educativo	Distrito de proveniencia	Cantidad de ocupantes por departamento	Años financian departamento	Construcción antigua vivienda
Entrevistado 1	Comerciante	Estudios técnicos incompletos	Salamanca	4	10	x
Entrevistado 2	Ama de Casa	Secundaria Incompleta	San Juan de Lurigancho	5	10	Maestro

Entrevistado 3	Estudiante Universitario	Secundaria completa	Jesús María	2	Alquiler	x
Entrevistado 4	Ama de Casa	Secundaria completa	Villa María del Triunfo	4	15	No cuenta con la información
Entrevistado 5	Estudiante Universitario	Secundaria completa	Agustino	5	10	x
Entrevistado 6	Textiles	Secundaria completa	Agustino	5	15	Maestro
Entrevistado 7	Comerciante	Secundaria completa	Barranca	5	No cuenta con la información	x
Entrevistado 8	Ama de Casa	Secundaria Completa	La Victoria	5	10	x
Entrevistado 9	Mecánico	Secundaria completa	Villa El Salvador	4	14	Maestro
Entrevistado 10	Comerciante	Secundaria completa	San Luis	4	20	No autoconstrucción
Entrevistado 11	Dueña de restaurante	Secundaria completa	Ate Vitarte	4	10	Maestro
Entrevistado 12	Terminal Pesquero - Cargador	Estudios Técnicos	San Juan de Lurigancho	3	15	Maestro
Entrevistado 13	Ama de Casa	Secundaria completa	Cantogrande	5	No cuenta con la información	Autoconstrucción/mal diseñada

Las partes de la entrevista consistieron en:

1. Datos
2. Llegada al condominio
3. Contacto con la inmobiliaria
4. Experiencia en el condominio
  - 4.1 Espacios públicos y centro comercial
  - 4.2 Departamentos
  - 4.3 Vecinos
  - 4.4 Juntas de vecinos
  - 4.5 Entorno
5. Proyecciones



## ANEXO II: INFORMES ETNOGRÁFICOS DE CAMPO

Se pudo observar que los actores sociales que se encuentran en las áreas comunes varían de acuerdo al día y a la hora, lo cual genera diversos tipos de interacciones. Durante los días de semana por la mañana, se puede observar señoras que van a realizar las compras para poder cocinar los almuerzos, pero durante las noches el paisaje cambia y se pueden observar jóvenes que se reúnen en las áreas verdes a conversar y a fumar cigarros. Muchos de ellos están con sus parejas y/o grupos de amigos. Los fines de semana, durante el día, las áreas verdes y el centro comercial se transforman en espacios familiares en donde los niños salen a jugar con sus padres y muchos de ellos llevan a sus mascotas.

Durante los días, en donde la composición de los actores presentes en las áreas comunes es la misma, no existe mayor confrontación ellos. Sin embargo, cuando éstas dejan de ser espacios familiares e ingresan personas que los propietarios identifican como personas que no viven en el condominio, inician los problemas. Las interacciones que se dan entre los habitantes del condominio en momentos en los que se encuentran dentro de las áreas comunes a pesar de que no es fluida, siempre se saludan usualmente con un gesto. Una de las actitudes identificadas de los habitantes del condominio cuando reconocen personas que según ellos no habitan en éste empleando las áreas comunes es la de rechazo. Usualmente a las personas que rechazaban como habitantes del condominio eran jóvenes que estaban en grupos de cinco a diez personas que iban a conversar, a tomar cerveza y a escuchar música en el parque.

Sábado 3 pm a 5 pm – Turno mañana

Me localicé en la zona central del condominio en donde había una mayor concentración de personas. En esta zona se pueden apreciar juegos para niños (hasta diez años aproximadamente), en donde se encontraban padres de familia vigilando a sus hijos mientras ellos hacían uso de los juegos. Muchos de ellos salieron con sus mascotas (perros) ya que aprovechaban el haber salido de sus departamentos para poder pasearlos. La mayoría de adultos tenían bolsas plásticas para recoger las necesidades de sus mascotas. A pesar de que muchos de ellos se conocían porque vivían en los mismos edificios, no había interacción entre grupos de padres, solo se saludaban entre ellos, pero no mantenían una conversación fluida. Los padres aparentaban una edad entre veinticinco a cuarenta años de edad y muchos de ellos conversaban por teléfono o escuchaban música mientras vigilaban a sus hijos jugar, los cuales sí interactuaban entre sí mediante el juego. Los padres de familia, que en su mayoría eran mujeres, se encontraban sentados en el jardín o en las bancas que se encuentran alrededor de los juegos para los niños. La concentración de personas en el parque atrajo a vendedores ambulantes de golosinas y bebidas los cuales se posicionaban cerca de los padres de familia para vender sus productos. También se podía observar, en menor medida, a grupo de jóvenes echados en el pasto conversando, muchos de ellos eran parejas de enamorados que pasaban el rato en el parque. El ambiente se caracterizaba por gritos y conversaciones de niños por los juegos que realizaban. Se pudo identificar que muchos de los padres y niños provenían de los edificios del condominio porque se les vio salir y entrar de ellos, las parejas jóvenes venían

de afuera del condominio y al momento de salir se retiraban también de este. Otro flujo de personas importante que se pudo observar fue el que salía y entraba del centro comercial, muchas personas, luego de realizar compras, se sentaban en el parque a descansar o conversar, pero su estadía era más corta. El pasto del parque se encontraba marchito y había envolturas de plástico tiradas alrededor de esta área, habiendo bastantes tachos ubicados en el parque, sin embargo, no eran muy usados.

Miércoles 11 am a 1 pm – Turno tarde

Me localicé en la misma zona central del parque en la mañana. Durante la primera hora de la observación se pudo ver a muchas mujeres yendo a comprar al Plaza Vea que se encuentra a la mano derecha del condominio y/o a los mercados aledaños a la zona. No había muchas personas en el parque, algunas personas mayores caminando y sacando a pasear a sus mascotas, pero en general, el parque estaba sin mucho tránsito al igual que el flujo al centro comercial. Alrededor de la 12 pm se pudo observar a mujeres saliendo de sus departamentos apuradas y regresando con niños vestidos con sus uniformes escolares.

Viernes 7 pm a 10 pm – Turno noche

Nuevamente, me localicé en el mismo punto de observación. En el parque se podía observar una buena cantidad de jóvenes entre las edades quince a veinticico años de edad en grupos conversando y viendo qué planes iban a tener para esa noche, algunos de estos grupos tenían botellas de trago y se encontraban fumando cigarros en el parque. Había grupos compuestos de hombres y mujeres y grupos de solo hombres. Los grupos en los que solo había hombres, estaban compuestos por cuatro a siete jóvenes, se mostraban más agresivos y empleaban un tono de voz más alto, había dos grupos de ellos que escuchaban música (reggaetón y hip hop) con unos altavoces en el parque. Una madre de familia pasó con su hijo de once años aproximadamente, me miró y me hizo un gesto de desaprobación por la conducta del grupo de chicos. La vestimenta de este último grupo descrito era con poleras anchas y gorras o chuyos. Al hacerse más tarde, los grupos conformados por mujeres y hombres se fueron retirando y solo quedaron los grupos conformados por hombres en su mayoría. Al retirarse las mujeres, los grupos conformados por hombres les empezaron a silbar y a gritar “piropos”, mientras se reían por lo que hacían. Las chicas que eran acosadas también se reían con sus amigos que caminaban junto a ellas. A esta hora pude ver que algunos propietarios de los departamentos llegaban de trabajar y al igual que la madre de familia, hicieron contacto visual conmigo con reprobación y uno me dijo que era mejor que me retirase porque podía ser peligroso. Antes de irme pude escuchar los temas de conversación de algunos de los grupos que todavía quedaban presentes ya que al tener la música sonando a través de parlantes, era un poco complicado escuchar sus temas de conversación, los

chicos conversaban sobre fiestas a las que habían asistido, sobre las chicas con las que habían bailado y el trago que habían consumido.



### ANEXO III: DISTRITO DE PROCEDENCIA DE ENTREVISTADOS

<b>Distrito</b>	<b>Cantidad</b>
El Agustino	2
Villa El Salvador	1
Barranca	1
San Juan de Lurigancho	3
Jesús María	1
Villa María del Triunfo	1
La Victoria	1
San Luis	1
Ate Vitarte	2

