

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ
Escuela de Posgrado**



**PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN EL SIGLO XXI Y SUS EFECTOS EN
LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACIÓN: CASO MARTINETE EN
LIMA METROPOLITANA**

Tesis para obtener el grado de Magíster en Sociología que presenta:

Zenón Iván La Cruz Minaya

Asesor:

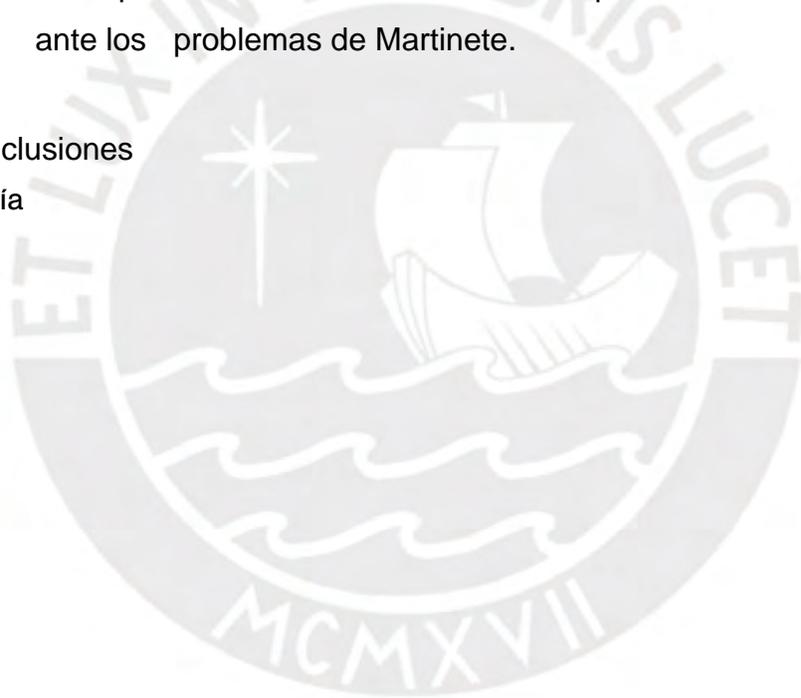
Dr. Pablo Vega Centeno Sara Lafosse

Lima, 2022

ÍNDICE

Agradecimiento	4
Resumen	5
Introducción	7
1.- Planteamiento del problema.	10
1.1.- Contexto y relevancia del estudio.	10
1.2.- Estado del arte: sobre Barrios Altos y vivienda social.	14
1.3.- Objeto de estudio.	31
1.4.- Pregunta general de investigación.	31
1.5.- Preguntas específicas.	31
1.6.- Objetivos del estudio.	31
2.- Marco teórico.	33
2.1.- Las políticas de gestión pública en vivienda social.	33
2.2.- La vivienda social y la habitabilidad.	37
2.3.- El entorno de la vivienda social: el barrio y el vecindario.	41
2.4.- Percepción de seguridad ciudadana como calidad de vida.	44
2.5.- La vivienda social y sus efectos en las capacidades de los beneficiarios.	47
2.6.- Políticas y normativa concurrentes a la vivienda social.	49
3.- Marco metodológico.	54
3.1.- El Proyecto Piloto Martinete como objeto de investigación.	54
3.2.- Diseño metodológico.	55
4.- El proyecto de Martinete: vivienda social a proximidad de una centralidad.	62
4.1.- El marco normativo en que se da el proyecto.	62

4.2.- La localización del proyecto.	67
4.3.- Características del proyecto.	70
5.- Factibilidad del programa de vivienda social: una mirada de las percepciones de los beneficiarios, sobre la vivienda, el entorno vecinal y las políticas institucionales.	79
5.1.- Percepción de los beneficiarios, respecto a la vivienda recibida.	79
5.2.- Percepción de las ventajas y desventajas de vivir en Martinete.	99
5.3.- Percepción de los beneficiarios sobre políticas institucionales ante los problemas de Martinete.	115
6.- Conclusiones	158
Bibliografía	163
Anexos	170



Agradecimiento

A los dirigentes de la Asociación de Propietarios de Martinete (APROMAR: Periodo 2007 Sr. David Lazarte Rivera y 2020 Srta. Silvina Zegarra); por su contribución desinteresada y colaborativa, cuya participación permitió acercarme a las percepciones socio-vecinales de los beneficiarios del proyecto de vivienda social.

Al Doctor Pablo Vega Centeno Sara Lafosse, quien con profesionalismo, visión optimista y claridad en materia urbano-territorial y sociológica; posibilitaron una mayor y mejor percepción teórica y metodológica, para comprender el proceso de producción de vivienda social y la inserción socio vecinal de población; en el marco de la presente investigación.



Resumen

La presente investigación se interesa por conocer los efectos que el Proyecto Piloto Martinete-PPM, ha tenido en las condiciones de vida de la población beneficiaria.

Para ello, se realizó una aproximación a las percepciones de los residentes sobre la unidad habitacional recibida, sobre su vida de vecindario -tanto dentro del conjunto habitacional como en el entorno inmediato-, y el acompañamiento de las instituciones públicas al proyecto.

El estudio encuentra que existe una alta satisfacción en la percepción referida a la vivienda entregada como un aporte a las condiciones de vida de las familias, donde muchas de ellas invierten en su expansión o también la utilizan como fuente de ingresos, a partir de emprendimientos económicos.

La percepción de la vida vecinal en cambio presenta situaciones de distinto tratamiento, con afinidades al interior del conjunto habitacional, pero sin la cohesión dirigencial que caracterizó a la primera etapa del proyecto. En cambio, el entorno colindante se percibe como fuente de amenazas, como robos, o la convivencia con gente de mal vivir. Así mismo, los residentes perciben un débil acompañamiento de los actores públicos, pese a que el proyecto se enmarcó en un ambicioso programa nacional.

En base a ello, el proceso de investigación permite reflexionar, respecto a las posibilidades de replicabilidad de proyectos de esta naturaleza, en términos de un efectivo, eficiente y prospectivo seguimiento a las condiciones socio-urbanas, generadas por la inserción residencial de población en áreas urbanas preexistentes.

Palabras clave.

Viviendas de interés social, acceso a la vivienda, relaciones familiares y vecinales, acompañamiento social, políticas públicas.

Abstract

This investigation is interested in knowing the effects that the Martinete-PPM Pilot Project has had on the living conditions of the beneficiary population.

To do this, an approach was made to the perceptions of the residents about the housing unit received, about their neighborhood life -both within the housing complex and in the immediate surroundings-, and about the support of public institutions to the project.

The study finds that there is a high satisfaction in the perception of the home given as a contribution to the living conditions of families, where many of them invest in their expansion or also use it as a source of income, from economic ventures.

On the other hand the perception of neighborhood life presents situations of different treatment, with affinities within the housing complex, but without the leadership cohesion that characterized the first stage of the project. However the surrounding environment; it is perceived as a source of threats such as robbery, or living with people who are disreputable people. Likewise, residents perceive a weak support from public actors, despite the fact that the project was part of an ambitious national program.

According to this, the investigation process allows us to reflect, regarding the possibilities of replication of projects of this nature, in terms of an effective, efficient and prospective monitoring of socio-urban conditions, generated by the residential insertion of the population in areas pre-existing urban areas.

Key words:

Social interest housing, access to housing, family and neighborhood relationships, social accompaniment, public politics.

Introducción

Es de común conocimiento que los déficits de vivienda cuantitativa y cualitativa afectan en mayor grado a sectores sociales de menores recursos. Igualmente, qué en el centro de Lima, particularmente en barrios tradicionales céntricos como los del Rímac y Barrios Altos, existen predios sub divididos o abandonados que evidencian intensos procesos de tugurización por hacinamiento y precariedad urbano social con altos índices de inseguridad ciudadana. Estos lugares podrían revertir su situación mediante un desarrollo urbano integral con participación del sector público, sector privado, organismos no gubernamentales, además de la propia población beneficiada.

A fines del siglo pasado y comienzos del presente, se alentó un proceso de recuperación del denominado Centro Histórico de Lima, mediante una mayor presencia del sector público a través de la firma del Convenio de Coparticipación entre el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, y la Municipalidad Metropolitana de Lima, convenio denominado “Macro Proyecto Urbanístico Cantagallo-Parque Río Hablador”

Es en este marco, que se emite la normativa que declara de “necesidad pública” el convenio mencionado; se crean la Comisión de Coordinación para promover el acceso a la vivienda social, el Programa de Proyectos Pilotos de vivienda y se autoriza al Viceministerio de Vivienda y Construcción el desarrollo del Proyecto Piloto Martinete-PPM, mientras la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobaba su habilitación urbana con construcción simultánea.

El proyecto Martinete, lleva cerca de dos décadas de existencia y constituye un sugerente caso para aproximarnos a los efectos de un proyecto de vivienda social sobre la población beneficiaria, habida cuenta que es uno de los pocos casos donde se lleva a cabo un importante proyecto habitacional en un área céntrica de la ciudad.

Partiendo de las percepciones ciudadanas, se indagó sobre cuáles fueron las **motivaciones** de los beneficiarios del proyecto, para acceder a la vivienda; sobre todo, en el anhelo de satisfacer y/o mejorar sus condiciones de vida. Seguidamente se buscó ampliar el foco de atención de la vivienda al entorno vecinal y a la relación establecida con las instituciones públicas responsables e involucradas en la sostenibilidad del proyecto.

En esta ruta, la gestión de la investigación realizó una lectura y narrativa del estado de situación del crecimiento urbano en términos de vivienda a escala nacional; acercamiento al proceso urbano del centro de Lima, como área donde se localiza el proyecto de vivienda social y sus impactos en las condiciones socio-espaciales, en aplicación de políticas públicas. En un contexto donde la producción de vivienda provenía principalmente desde el sector privado, se estimó que la producción de vivienda social, aplica a procesos mayores de gestión multisectorial, multidisciplinar e integración socio-espacial de los involucrados.

Estos procesos, incluyen a los beneficiarios directos en las funciones y competencias de planeamiento del crecimiento y desarrollo urbano con sentido integral, prospectivo y sostenible; más aún y en prioridad, si se trata de atender las demandas de los sectores sociales de menores recursos.

Se procuró luego, un marco teórico que permita entender y exponer el escenario socio-urbano, a partir de la dinámica y prácticas sociales directas de los beneficiarios, en términos de población relocalizada en área distinta a su origen residencial. Igual, y desde enfoques teóricos en materia de significado y producción de vivienda social, la aplicación de políticas públicas trascendentes a la propia vivienda como foco principal de atención, también por un tratamiento de las condiciones de seguridad ciudadana, que la localización amerite.

Seguidamente, se expone la metodología que se ha seguido, acorde a los objetivos e hipótesis propuestas, consistente básicamente en la aplicación de una encuesta de percepción a los beneficiarios directos y sus dirigentes.

Cabe precisar que la encuesta fue aplicada el año 2007, pues por motivos de fuerza mayor, el presente trabajo de investigación tuvo que ser interrumpido por más de una década. Este material ha sido complementado con cuestionarios, entrevistas y grupos focales, llevados a cabo con dirigentes y vecinos de Martinete entre 2007, el 2020 y 2021.

Se dio atención igualmente, a informes de campo obtenidos mediante la observación participante; todo lo cual ha permitido una narrativa de la dinámica socio-vecinal, siguiendo a la inserción residencial de beneficiarios con los vecinos del entorno urbano.

Los hallazgos encontrados en relación a las motivaciones para acceder a la vivienda, los impactos del proyecto y el proceso de aplicación y gestión de la política pública, permitieron una primera aproximación a las condiciones de vida anteriores, como de las aspiraciones por la migración a la vivienda nueva, por los beneficiarios.

Así mismo, la percepción de ventajas y desventajas del entorno físico-espacial y socio-vecinal encontrado; y los efectos de acompañamiento de instituciones públicas, privadas, no gubernamentales y de la propia población beneficiada, posibilitaron acercarnos al conocimiento de los efectos de las políticas públicas en materia de vivienda social.

Finalmente, se proponen conclusiones que se espera abran espacios de reflexión conducentes a discutir la replicabilidad de proyectos de esta naturaleza, en condiciones de una mayor efectividad de la gestión pública; para la producción de vivienda social en beneficio de sectores sociales, de menor ingreso económico.

1. Planteamiento del problema.

1.1.-Contexto y relevancia del estudio.

La presente investigación, comprende dos períodos (2002/2007 y 2020/2021), el primero de los cuales, se contextualiza en un escenario de crecimiento económico estable y sostenido; ciclo diametralmente opuesto al de los años 80s, signado por una inestabilidad económica fuertemente golpeada por la violencia terrorista y por un escenario social de extrema pobreza en grandes sectores de la población nacional.

El país pasó a ser considerado como una economía emergente a nivel mundial por su política de equilibrio fiscal, política monetaria por meta inflacionaria y apertura externa, incremento de la demanda por materias primas y estabilidad del crecimiento de la inversión privada. Sin embargo, su punto débil fue la parte distributiva y de empleo; la macroeconomía bien, no así la micro que en la mayoría de peruanos no tuvo las mismas tasas de crecimiento y estabilidad. La política económica se caracterizó por lo que Gonzales definió como un “neoliberalismo a la peruana”. (Gonzales de Olarte, 2006:16-17).

El neoliberalismo de este período estuvo inserto en un modelo global de la economía que sin duda repercutió a escala regional, nacional y local en la mayoría de los sectores productivos y de servicios. Uno de los beneficiados fue el sector inmobiliario formal privado, mientras el Estado asumía un rol subsidiario, promotor y financista. Este proceso de adopción de criterios de subsidiaridad estatal y consecuente repliegue de la intervención pública en la gestión urbana, contribuyó a otorgar mayor protagonismo a los negocios inmobiliarios. Allí donde se aceptó y aplicó el ideario de subsidiaridad se observó una drástica reducción tanto de la intervención como de la inversión pública, lo cual como contrapartida condujo al restablecimiento del capital privado; como ocurrió, en varios países de América Latina. (De Mattos Carlos, 2008: 45-46)

En efecto, el crecimiento y desarrollo urbano regional y nacional, particularmente de Lima Metropolitana, se sustentaba en la iniciativa del sector privado inmobiliario, en la creación y/o consolidación de áreas residenciales de baja densidad poblacional, óptimos servicios básicos, equipamiento urbano, así como la generación de equipamientos colectivos para satisfacción del ciudadano común y de la actividad comercial; orientados sin duda a sectores sociales de mayores ingresos.

Uno de los iconos urbanos de este periodo fue, la inauguración de grandes centros comerciales en las zonas Norte y Sur de la Ciudad, percibidos por la población, como hitos de modernidad que simbolizaban el reconocimiento de una ciudad de la cual eran marginados y a la vez se los interpretaba como puertas simbólicas a la globalización. Sin duda se trataba de lugares con entera libertad de circulación y de interacción en el tiempo o en otras palabras de espacios que ofrecen como característica principal aparente, la libertad de acción. (Vega Centeno Pablo, 2006: 3)

Paralelamente el incremento de la población en Lima Metropolitana, generaba también una intensa y creciente demanda de bienes y servicios, principalmente de suelo para vivienda, servicios básicos y equipamiento urbano; aspiración que no fue cubierta por una mayor y mejor oferta de vivienda en condiciones de habitabilidad. Sobre todo, para determinar su localización en función de calidad urbana, espacio físico en condiciones adecuadas de salubridad, prevención de riesgo y de seguridad ciudadana.

En efecto, el curso del crecimiento urbano, a inicios del siglo XXI evidencia varios problemas: una deficiente zonificación para vivienda con altos índices de hacinamiento y tugurización en vecindarios antiguos, medio ambiente altamente contaminado, terrenos situados en zonas de alta vulnerabilidad en la periferia y alta percepción de inseguridad ciudadana, en el marco de una débil gestión pública, con poca oportunidad al planeamiento prospectivo y de control urbano.

Como evidencia de ello, se observan procesos de invasión de tierras en la periferia de la ciudad, dirigidos por sujetos inescrupulosos; formalizados luego mediante política expresa de saneamiento y regularización de la propiedad; así como la subdivisión de áreas habitacionales, en sujeción a procesos de tugurización y degradación en las áreas histórico-centrales.

El crecimiento urbano al 2003 mostraba un déficit total de viviendas del orden de 1'055,762 viviendas, a nivel nacional, siendo el 49% de tipo cuantitativo y el 51% de tipo cualitativo. El 58% se concentraba en el área urbana y el 42% en el área rural. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2003: 4)

Se estimaba así mismo que en Lima Metropolitana al 2004, existían un total de 121,551 tugurios. Mientras en el Cercado el nivel de crecimiento mostraba el siguiente ascenso: **A 1981 (15, 660), 1993 (18,087), 1999 (23,000) y al 2004 (27,094) viviendas tugurizadas.** (De los Ríos Silvia, 2004: 1)

Con estos resultados es claro que el modelo económico bajo régimen neoliberal no logró sentar las bases que permitan resolver la desigualdad en el acceso a la vivienda.

Tampoco se percibía como posible promover desde la política pública la evolución de nuestras ciudades hacia mayores niveles de integración socio-espacial especialmente en favor de los grupos populares, **tradicionalmente más segregados**, como recomiendan ciertos investigadores. (Sabatini Francisco y Brain Isabel 2008: 24)

De otro lado, en los últimos años del siglo pasado el Estado optó por la desactivación de programas de habilitaciones progresivas para vivienda social, tanto como de sus propias instituciones impulsoras de tales políticas, como el Ministerio de Vivienda, Banco de la Vivienda, Sistema Mutual y ENACE. Estas acciones pusieron en evidencia una política pública contraria a programas de habilitaciones progresivas de vivienda desde el Estado; promoviendo y financiando en cambio, proyectos

privados que favorecieron tanto al mercado inmobiliario formal como al mercado informal del suelo.

Pese a este escenario de repliegue de lo público, el año 2002 el Estado emprendió un importante proyecto piloto de vivienda social, en el marco de la Resolución Ministerial N°267-2002-MTC/15.01 de mayo de 2002. En la medida que se trata de un proyecto que surge en un contexto adverso, nos llamó la atención conocer su impacto. **¿Qué efectos tuvo esta experiencia piloto para la población beneficiaria y su entorno?** En particular, llama nuestro interés, lo referido tanto a la vivienda en si, como a la vida barrial que ha podido o no generar. Por otra parte, interesa conocer: **¿Qué motivos llevaron al Estado a implementar un proyecto de vivienda social en un contexto de políticas de corte neoliberal?**

El estudio estima en prioridad el análisis e interpretación del proyecto piloto desde la primera interrogante, proponiendo algunas pistas a la siguiente, desde el ejercicio de las políticas públicas.

Desde una perspectiva sociológica, el estudio se sustenta en una investigación empírica sobre el proyecto habitacional Martinete y sus impactos socio-familiares en sus beneficiarios.

Interesa conocer los mecanismos de implementación del proyecto piloto, prestando particular atención a las percepciones de los beneficiarios, tanto de su espacio habitacional como del hábitat en que se inserta; vale decir, del entorno de vecindario en el que habitan. Se espera que el presente estudio contribuya a la metodología para el análisis de los proyectos de vivienda social, con la aspiración a que estos puedan replicarse al servicio de las poblaciones menos favorecidas de la ciudad.

1.2.-Estado del arte: Sobre Barrios Altos y la vivienda social.

La presente investigación se centra en el ámbito espacial de los Barrios Altos del Centro Histórico, durante el periodo 2002-2007 ubicación y lapso durante el cual se diseña, formula, ejecuta y toma presencia el Proyecto Piloto Martinete, como expresión de vivienda social.

En nuestra perspectiva, la **producción de vivienda social** implica un proceso multisectorial y multidisciplinar de integración socio-espacial, para una **mejor habitabilidad** en beneficio personal, familiar y vecinal; ello incluye la seguridad ciudadana y mitigación del riesgo físico.

La revisión bibliográfica consultada, refiere al espacio de localización del proyecto de estudio, como es el de los Barrios Altos en un área mayor reconocida como Centro Histórico Metropolitano. Asimismo, nuestra revisión también se orienta a la vivienda social, sus impactos en las condiciones socio-espaciales, desde las políticas públicas aplicadas.

Barrios Altos como escenario para un programa de vivienda social.

Resulta indispensable la referencia a los Barrios Altos, como uno de los espacios urbanos más emblemáticos del Centro Histórico de nuestra ciudad, por su herencia arquitectónico-monumental y cultural; no obstante, sus altísimas condiciones de deterioro, hacinamiento residencial, precarización y fuerte degradación social y ambiental; como lo testimonian los investigadores que siguen.

Al respecto Riofrío Gustavo, precisa que Barrios Altos ubicado al este del damero de la ciudad, se inició en el siglo XVII sobre la base de parcelaciones hechas por las congregaciones en terrenos de labranza. Cada parcelación fue a la vez una parroquia (Santa Ana, Santa Clara, El Carmen y otras) lo que contribuyó a que se forjara en sus habitantes una identidad de barrio en cada sector cuyas tradiciones

aún perduran penosamente. Su esplendor residencial -afirma el autor- llegó hasta inicio del siglo XX, con el desplazamiento de sectores de más altos ingresos; finalmente afectado en su aspecto residencial por los daños ocurridos en el terremoto de 1940.

De otro lado, -el autor antes citado- afirma que la ocupación residencial en viviendas sociales de áreas centrales, responde también a características e intereses de sus habitantes. Se afirma que estos barrios con población de bajos ingresos, han sido poco estudiados en comparación con el hábitat popular de las periferias urbanas. En efecto, los barrios centrales padecen procesos de despoblamiento, su parque habitacional tiende a disminuir y los jóvenes emigran por lo que la población adulta mayor se concentra en mayores porcentajes en relación con las periferias. (2016:126)

Dammert Guardia Manuel, identifica los Barrios Altos, como un lugar emblemático, estigmatizado como un área peligrosa de la ciudad; es un área de acumulación de desventajas sociales y precariedad urbana, donde residen aproximadamente 75 mil personas en casi 300 manzanas. Este barrio -afirma- concentra la mitad de los tugurios del distrito del Cercado; presenta problemas de infraestructura de los servicios básicos y las viviendas poseen condiciones materiales no adecuadas y hasta llegan a ser catalogadas como inhabitables. (2018: 61).

Afirma también que una de sus características básicas son los conflictos por el uso residencial de los inmuebles debido a la presión que ejerce la centralidad comercial (Mesa Redonda y Mercado Central) y sus requerimientos de espacios próximos para la instalación de almacenes y especulación urbana, dado el incremento del valor del suelo. (2018:54).

El autor citado concluye en la urgencia -entre otros- de recuperar la atención en la configuración de las áreas centrales: la tensión estructurante entre la coexistencia de funciones urbanas de centralidad y usos residenciales. Así mismo, que la debilidad de las políticas públicas de renovación urbana, pese al avance en

instrumentos normativos y legales, no se ha logrado mejorar las condiciones de vida de los residentes y/o disminuir los conflictos por los predios. (2018:71)

Shimabukuro Angie, sostiene que los Barrios Altos, es un sector urbano tradicional, uno de los más representativos, que aún concentra una gran cantidad de inmuebles deteriorados en proceso de colapso estructural, hacinados y tugurizados; formando parte del Centro Histórico que representa singularidades como estrechez del viario, manzanas divididas y preservación de monumentos históricos; frente a una insuficiente inversión, despoblamiento creciente, degradación del patrimonio construido y deterioro generalizado del hábitat. (2015: 8)

Agrega que el proceso de su formación histórica, tiene incidencia directa sobre la morfología de la trama urbana que define tipologías de asentamiento poseedores de características propias de cada lugar. En esta lógica urbana, uno de los periodos -significativo para el estudio- es el que denomina de consolidación (1790-1889), en el cual se dio una diversificación de las propiedades que genera la proliferación de casas palaciegas, de amplios patios interiores, que se construyen cerca de viviendas populares como los callejones, produciéndose una proximidad residencial entre grupos social y étnicamente diferenciados. (2015:10)

En el denominado periodo de esplendor (1890-1940) aparecen las casonas solariegas en el sector Este del Centro Histórico. A partir de 1940 a la actualidad, se inicia el deterioro del Centro Histórico, luego del terremoto de 1940. Edificaciones antiguas de Barrios Altos, son afectadas, produciéndose un flujo de habitantes desde el Centro hacia San Isidro, Miraflores y Barranco. También se produce un proceso masivo de pobladores del interior del país hacia Lima, los cuales se establecen en el Centro Histórico y principalmente en los Barrios Altos; generándose un incremento de la densidad y hacinamiento que generan el deterioro de la zona.

Destaca igualmente, que parte de Barrios Altos, constituya Patrimonio Mundial de la Humanidad, por su valor universal excepcional, que merecen tener una protección especial en la lista del patrimonio mundial y del apoyo internacional correspondiente

(2015:11). Igualmente, que el uso predominante en estas áreas es la vivienda, donde gran parte de ellas presentan problemas de deterioro a causa de una media o alta tugurización; también el uso del comercio, en especial del Mercado Central con una actividad de gran intensidad (2015:13)

La autora concluye, que no obstante lo avanzado los resultados fueron moderados; se observa aspectos positivos relacionados con el mejoramiento económico, social y cultural; pero también aspectos negativos que por lo general se deben a una falta de continuidad política de gestión y de iniciativas todavía insuficientes como la valoración social. (2015:17)

Los Barrios Altos, según Valdivieso Payva Jorge, es simbólicamente ambicionado por sectores de nuestra sociedad, reproductores de un discurso dominante evocativo y excluyente, que encuentra en las quintas y casonas de extinguidos símbolos visuales y materiales de su pertenencia, no solo a la nación peruana sino a occidente y la modernidad. (2014: 14)

Desde el discurso dominante, existe la interpretación de actuales pobladores de Barrios Altos, de una memoria local construida durante décadas de ocupación (y de alto riesgo, dado el avanzado estado de deterioro de las estructuras, aun cuando muchas viviendas conforman parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad) con lo que consolidan su particular sentido de apropiación. De otro lado, existe la interpretación de una comunidad de usuarios de una red social especializada en el culto al Patrimonio Arquitectónico y a las tradiciones del Centro Histórico, para quienes urge recuperar estos inmuebles, así como las plazas y paseos colindantes, que son testimonio visual y material de su pertenencia a la nación peruana, pero también símbolos de vinculación a la cultura occidental. (2014: 17)

Expresión del proceso dominante, se manifiesta en dos prácticas: la **evocación**, como lealtad a una serie de testimonios gráficos y narrativas legitimadas desde el Estado y medios masivos de comunicación que certifican la vinculación con la civilización occidental. (2014:37). La **exclusión** se sostiene en el racismo

etnocéntrico, referido a la fascinación por lo occidental, en mayor gravedad al desprecio por lo andino y a la deshumanización de sus representantes identificables por el color de su piel, responsabilizando a los vecinos por el deterioro del patrimonio arquitectónico. (2014: 40) Complementa ello, la exclusión económica y social de nuevos inquilinos, así como la ineficiencia de la gestión edil, que provocó la vigente tugurización, la informalidad de la propiedad y consecuente abandono y deterioro de parte del patrimonio monumental, así como el caos en el entorno exterior. (2014: 41)

Precisa también un incremento de la inseguridad, gracias a la información de medios de comunicación; que no solo responde al número de hechos delictivos sino también al imaginario de peligrosidad. En nombre de la seguridad un sector significativo de la ciudadanía aprenderá a auto percibirse como población marginada, no deseada y satanizada; lo cual genera efectos profundos en sus estructuras psicosociales. (2014:50). En suma, el poblador de Barrios Altos es imaginado como sumatoria de los vicios del criollismo popular, y la asociación de lo andino con lo primitivo e inculto; con lo cual no conformes con adjudicarles la responsabilidad del deterioro, se sugiere su reubicación y hasta la erradicación de los actuales moradores. (2014:54)

Finalmente, el autor concluye -entre otros- que los pobladores de Barrios Altos, son reproductores de un discurso dominante, ya sea como estrategia de victimización, como pronunciamiento político o parte de la cotidiana tarea de culparse entre unos y otros. Por ello, se necesita algo más que restauración patrimonial, formalización de la propiedad, o mercantilización turística. Se necesita luchar contra los estereotipos que estigmatizan a los pobladores; para ello, los sectores de la sociedad -incluso pobladores- deben ser invitados a reconocer el valor de los repertorios culturales de las colectividades con los que se convive y entender que incluso su propia identidad es resultado del intercambio de múltiples visiones del

mundo. Integrados como sociedad intercultural, será cada vez menos lo que debamos evocar y menos a quienes debamos excluir (2014:178)

De otro lado, se afirma que la población de bajos ingresos no vive de manera transitoria sino permanente, en los barrios céntricos de la ciudad y el alojamiento barato del centro se transforma en una situación definitiva no solo para la población inmigrante, sino para la población pobre nacida en la misma ciudad. (Delgadillo Víctor 2014: 107-108)

De lo expuesto, se asume que los factores que predominan y condicionan parte de la dinámica urbana en Barrios Altos no obstante su frondosa tradición histórico-cultural; se relacionan con altas condiciones de precariedad, hacinamiento y tugurización de las viviendas.

Por otra parte, en los Barrios Altos, la noción de barrio se encuentra internalizado en la mentalidad de sus moradores, que se identifican con él, defienden su territorio. La mayoría que ha migrado a otros lugares lo recuerdan, añoran y cuando en alguna oportunidad vuelven, lo hacen con alegría, pero también con un temor justificable por los cambios sociales en su interior. Barrios Altos fue residencia de personas notables; allí residieron Andrés A. Cáceres, José Casimiro Ulloa, Antonio Raymondi, Abelardo Gamarra y nada menos que César Vallejo. (Reyes Flores Alejandro, 2004:146)

Sin duda, todo ello como efecto de la gestión de programas y proyectos de acondicionamiento territorial, renovación y desarrollo urbano; ejecutados en el marco de políticas habitacionales, y desarrollo integral y sostenible insuficientes. Situación que de hecho contribuye a incrementar indicadores cuantitativos y cualitativos en materia de vivienda social sobre todo.

Al respecto, Alvares Reategui Antonio y Mendoza Núñez Fredy, afirman que desde que se ejecutan las primeras intervenciones de renovación urbana, la idea de un proyecto catalizador, hasta la visión como proceso transformador de acciones y

proyectos donde el interés social y lo colectivo resulta prioritario; y para lo cual el Estado peruano regula la renovación urbana como proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socio-económico de las áreas urbanas en el marco de Planes de Desarrollo Urbano. Considerando además -afirman- que este proceso multidisciplinario e integral debería considerar una estructura que sustente su permanencia en el tiempo y, a la vez sea retroalimentada para su reajuste siguiente; lamentablemente los gobiernos locales no tuvieron una mirada de recuperación urbanística económica y social a mediano y largo plazo; lo cual hizo que aumente la constante degradación y deterioro del Centro Histórico de Lima, donde el sector de Barrios Altos es uno de los más afectados.(2016:74)

La producción de vivienda social en áreas centrales.

La intervención de áreas centrales urbanizables, incluida la generación de vivienda social por el Estado se relaciona directamente con modelos y procesos de acondicionamiento y desarrollo urbano de ocupación del espacio, asumiendo orientar su mayor y mejor uso en beneficio de residentes, vecinos, visitantes e inversionistas; en una dinámica de localización integradora a escala de barrio y ciudad.

Al respecto, la justificación de promover vivienda de interés social en los centros urbanos no solo reside en el rol económico y arquitectónico que desempeña, sino también en el social. La vivienda brinda protección a las familias contra la pobreza extrema y es por ello que es una sumatoria de componentes que cumplen funciones de habitabilidad y como tal es lugar vinculado a temas de familia, amigos, apego a la comunidad y al desarrollo de la identidad personal, colectiva y cultural. También puede convertirse en potencial centro de trabajo para familias vulnerables; produciendo ingresos y reduciendo el costo de vida de las familias. (Lozada Acosta Laura 2014: 73)

Dicha autora precisa así mismo, que la recuperación de centros históricos implica una corriente que busca recuperar el atractivo del centro y tornarlo más atrayente para la clase media y grandes empresas; así como rehabilitar el centro garantizando el espacio residencial de las familias de bajos ingresos, por medio de programas habitacionales, generación de ingresos y empleo. La segunda alternativa supone la producción de vivienda de interés social, complementarias a políticas que se limitan a ofertar viviendas en la periferia. (2014:75)

Al respecto existen investigaciones que ponen en evidencia, los efectos positivos que tanto para la ciudad como para sus ocupantes puede tener la estrategia de procurar un hogar urbano dentro de la trama formal de la ciudad, en un proceso gradual y racional de densificación, cuyas debilidades y vulnerabilidades pueden superarse mediante el apoyo de una asistencia técnica multidisciplinaria y de políticas públicas integrales. (Delgado María del Huerto, 2014: 165)

Igualmente, en la perspectiva del desarrollo local, se opinaba que frente a la problemática de los procesos de zonificación, saneamiento físico legal y de zonas tugurizadas de Lima; se debía atender las zonas críticas, la recuperación del Centro Histórico, la actualización de la normativa relativa al desarrollo urbano y la rehabilitación de tugurios y vías públicas ocupadas. (Quintanilla Edgardo, 1981:143)

Desde una perspectiva de la centralidad de Lima Metropolitana Dammert Guardia Manuel, afirma que el Centro Histórico, constituye un centro de muy alta atracción de viajes y de muy alta diversidad funcional; área de principal recepción de población migrante, que se consolidó como factor de acceso residencial de sectores populares, El área conserva importantes funciones de empleo, comercio y servicios; allí se ubica el Mercado Central, que es fuente de oportunidades de trabajo, compras, estudio, ocio y esparcimiento (2019:51); así como Mesa Redonda con 199 locales por hectárea, lo que expresa también indicadores de densidad de comercio y principales destinos por compras por los focos menores de comercio diversificado (2019: 58)

Es a partir de los años 80 que las actividades comerciales, se expanden hacia el entorno urbano inmediato, gestando un tejido urbano central rectangular y una zonificación comercial y residencial importante. Esta centralidad se ubica al interior del área patrimonial del Centro Histórico de Lima; lo cual implicaría que las dinámicas existentes, deban considerarse como parte de la dinámica del área histórica de la ciudad. (2019:78)

Afirma así mismo que los predios residenciales en Barrios Altos son edificaciones antiguas y de poca altura, muchos en situación ruinoso, que en la actualidad se caracterizan por su tugurización y problemas de acceso a servicios básicos, a lo cual se suman problemas de tenencia de la vivienda, que se expresan en juicios de desalojo de residentes. Este proceso viene modificando el área, a través de la expansión de actividades comerciales de predios residenciales, vía compras desalojos, o apropiaciones ilegales. (2019: 81)

A esta situación, se añade que existe un proceso de estigmatización de Barrios Altos y del área del Mercado Central, como área de mayor peligrosidad, lo cual se expresa en la baja calidad de las áreas de espacios públicos y la poca presencia de personas en la noche. (2019:81)

Dammert concluye, que la centralidad del Mercado Central profundiza la tensión entre su función comercial y la residencial de áreas como Barrios Altos, que se expresa en la conversión de predios residenciales en predios de uso comercial (depósitos y galerías) y que áreas públicas se caracterizan por su poco mantenimiento, falta de limpieza y alta congestión vehicular y peatonal; es un área en disputa entre diversos tipos de comerciantes y entre ellos y las autoridades públicas. (2019:86)

En el marco de la producción de vivienda, Piazza Walter, señala que esta es más que ladrillo y cemento; es requisito indispensable para la realización de las familias, ya que éstas son la esencia, el núcleo de la sociedad; si no se tiene una vivienda digna las familias tienen problemas para convivir. Piazza precisa igualmente que la

vivienda social debe estar bien diseñada y bien construida, lo bueno no es necesariamente lo más caro, con buen diseño se puede lograr una mejora en la autoestima de estas familias pobres; muchas veces los proyectos de vivienda social tienen más esfuerzos que otros. (2011: 31-32)

En este sentido, Tokeshi Juan, precisa que el barrio es entendido como entorno inmediato del hogar, lugar de la proximidad y reconocimiento, referente espacio-temporal de sueños, eventos y deseos; lo recreamos -afirma- como unidad de vecindad coherente y armónica. (2004: 97)

En la ruta del desarrollo urbano, Bähr Jürgen y Borsdorf Axel, afirman que la dinámica de estructuración urbana, configura también una “ciudad fragmentada” donde los elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan; urbanizaciones de lujo se localizan en barrios pobres, barrios marginales entran en sectores de las clases altas; lo cual se hace posible a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad. (2005: 212)

En el caso de los barrios cercados -afirman- son casas que cuentan con infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. A ello agregan, que el interés de acceso a estos barrios, es el deseo asegurado contra el tráfico para que los niños puedan jugar, lo cual resulta de mayor importancia que el miedo a la delincuencia. Este modelo -sostienen- de “fragmentación” que aplica también a barrios de grupos marginales emplazados en el centro (conventillos, tugurios, vecindades) están en proceso de disminución, en virtud de programas de renovación urbana o debido a presiones del mercado de suelo. (2005: 219)

Algunos autores como Cabello Ortega Luis, emplean el concepto de “vivienda popular” para referirse a los tipos de vivienda ejecutados por el Estado, orientados

a atender la demanda de sectores de población de menores recursos económicos de la periferia o de áreas centrales de la ciudad.

La historia de los proyectos desarrollados por el Estado -afirma- es compleja y diversa: por un lado, interviene creando políticas de gestión y construcción de viviendas al mismo tiempo que promulga la normativa que sustenta su desarrollo inmobiliario y, por otro lado, interviene en la construcción de viviendas a través de diversas entidades públicas. Este desarrollo es discontinuo y peculiar teniendo en cuenta que el Estado promulga para cada proyecto urbanístico una normativa especial que legitima su construcción. (2006: 84)

Entre la tipología de vivienda popular que menciona el autor, se encuentra la denominada urbanización popular fragmentaria, definida como una urbanización dentro de otra, que plantea la habilitación por medio de la vivienda mínima y núcleos básicos de vivienda. Se trataría de una expansión urbana con mínima construcción de vivienda y sin constitución de ciudad. (2006:108)

También se sostiene que, así como es evidente el énfasis en el estudio del patrimonio cultural, sus aspectos arquitectónicos y urbanos, se subraya la necesidad de una mirada integral en la defensa patrimonial y de la calidad de vida de sus habitantes. Existe también consenso de la importancia de resguardar la función residencial en los centros históricos, que se afecta mediante procesos de cambios de uso de habitacional a comercial o servicios; no existiendo una valoración unívoca de la llegada de nuevos residentes y la eventual generación de procesos de expulsión de residentes con menores ingresos, que pueden generar procesos de gentrificación. (Sepúlveda Sebastián, 2017:133)

Factores que inciden en las políticas de generación de vivienda social.

En referencia a la concepción, diseño, ejecución e interpretación de las políticas públicas en materia de vivienda social, éstas se corresponden directamente con el

patrón de crecimiento económico y el modelo de desarrollo urbano implementado desde las elites económicas, políticas y de gestión de gobierno.

De otro lado, el sistema urbano y puntualmente los programas y proyectos de vivienda social, su inserción territorial y sus condiciones de habitabilidad responden a **políticas expresas** de los organismos públicos; por lo cual la ausencia o limitaciones en su formulación, gestión, cumplimiento, control, financiamiento y continuidad, generan determinados indicadores concurrentes a su eficiencia.

Así, Panfichi Aldo, señalaba que, desde una visión de los estudios urbanos; los problemas de la vivienda de los sectores populares, la ausencia de servicios y surgimiento explosivo de barriadas debían ser entendidos como contradicciones intrínsecas del desarrollo capitalista. (1994:93)

Desde el campo de la construcción habitacional se pensaba que desmontando el Estado regulador las soluciones naturales iban a fluir desde el mercado. Por ello entre 1992 y 1997 se desarticulaba todo el marco institucional constituido desde 1960 en espera de respuestas de los agentes privados. (Calderón Julio, 2005:159)

Igualmente, la construcción en general y especialmente la de vivienda, se convierte en el sector líder de la inversión del capital financiero. Con ello, mientras la participación del sector privado en la producción de vivienda aumentaba, la del Estado disminuía, iniciando un proceso que al final de siglo llegó a la extrema minimización de la oferta estatal. Se mantuvo la materialización del financiamiento de la vivienda de interés social, entendiendo que de esta manera se potenciaría la capacidad de los sectores más pobres de la población de acceder al mercado; no superando el problema de necesidades elementales, ignorándose las diferentes dimensiones de la casa, su entorno y contorno (Fique Pinto Luis, 2005: 14-15).

El mismo autor citando a Susan Eckstein, concluía que revisando la literatura de los años 70 sobre los barrios ubicados en los Centros Históricos de las principales

ciudades de América Latina, encontraba la misma percepción de estos barrios como lugares de desesperanza y decadencia.

Este enfoque que se materializa en los Barrios Altos conformado abundantemente por los famosos conventillos, solares y callejones, donde la tugurización, alta densificación, precariedad y riesgo físico e inseguridad ciudadana, contribuyen a la depredación medioambiental y social. Sin duda estas condiciones que se mantienen y escalan con el tiempo, terminan afectando la habitabilidad y condiciones de vida de sus residentes y la convivencia social inter barrial.

De otro lado, al crecimiento poblacional en Lima-Centro, se tenía el efecto por una mayor demanda por la zonificación para vivienda, expectativas para la recuperación de áreas subutilizadas e intentos fallidos por una gestión pública central y municipal de pronta y eficaz renovación y recuperación urbanas.

Así y desde segmentos sociales representados por familias de estratos bajos y muy bajos ingresos, se argumentaba que no quedaba otra alternativa que la ocupación de áreas periféricas o la posibilidad de densificación o hacinamiento de un área ya ocupada, generalmente un tugurio donde era posible encontrar viviendas de bajo alquiler, oferta consistente generalmente en una o más habitaciones. (Riofrío Gustavo, 1991: 142)

El citado autor afirma también, que una característica del mercado inmobiliario metropolitano es la ausencia de viviendas para los sectores populares por parte del sector inmobiliario privado convencional y por parte del Estado; no habiendo oferta significativa de soluciones de vivienda propia o en alquiler para los limeños.

Desde luego uno de los más importantes sectores en aplicar políticas de vivienda, advertía sobre la inexistencia de una política habitacional originando que la inmensa mayoría de las viviendas fueran producidas al margen de la formalidad y carentes de condiciones mínimas de habitabilidad.

Las ciudades -se concluía- se caracterizan por ser mayoritariamente auto construidas, informales, inconclusas y de frecuente vulnerabilidad. (MVCS 2006:33)

De hecho, resulta claro entonces que los objetivos y esfuerzos de toda fuente, por atender la demanda de vivienda social en general, así como la rehabilitación y renovación urbana de las áreas centrales en beneficio de familias de menores recursos estuvo limitada a mejores resultados.

Se sostenía también -Williams Carlos- que los urbanistas están acostumbrados, a utilizar herramientas diseñadas para ser aplicadas en medios más estables. El instrumental metodológico del urbanismo fue inventado para operar en el ámbito de comunidades con gobiernos locales fuertes, con dinero y por cierto mucho más estables que los nuestros. Ante esta situación podemos decir ahora que de ese instrumental muy poco queda con valor real y utilidad práctica. (1992:94)

El autor antes citado agrega que, en el desarrollo y las cuestiones urbanas y regionales el panorama es igualmente desolador. El deterioro ambiental ha crecido, la insuficiencia de servicios es cada vez más grave, el déficit habitacional aumenta, y este listado de calamidades podrá ser mucho más extenso. Debe reconocerse que el resultado de esos esfuerzos ha sido magro. (1992:97)

Se precisaba así mismo -Borja Jordi- que la política urbana no puede apoyarse únicamente en fórmulas normativas del planeamiento tradicional que no facilitan muchas veces ni las actuaciones que exigen iniciativas rápidas y flexibles, ni la concertación de actores. En consecuencia, se ha entrado en la vía fácil de la desregulación y de la sumisión a la dinámica del mercado. La política urbana hoy no hereda un territorio, lo construye o lo desestructura, si se deja llevar por dinámicas dispersas. (2000:2)

El déficit de vivienda aparece como tema recurrente al proceso de crecimiento de las ciudades y a la **poca planificación**, ocasionando que los estratos socio-económicos inferiores sean los principales afectados por esta escasez de viviendas.

Las políticas de los gobiernos en algunos casos no colaboran con la subsanación de estos problemas e incluso por el contrario pueden agregar otros obstáculos como la segregación social. (Meza Parra Sandra, 2016:10)

En relación a las características sociales de quienes habitan generalmente una vivienda social, y particularmente en áreas de alto hacinamiento y tugurización; resulta ineludible que ello se relacione con la capacidad real de sus ingresos, lo que sin duda les impide el acceso a mayores y mejores condiciones y oportunidades de acceso a los bienes y servicios indispensables a su habitar cotidiano y a la posibilidad de forjar un proyecto de vida en mejores condiciones.

Para ello resulta de importancia determinar el origen territorial de la población residente en tugurios o su entorno; así como acercarnos a las condiciones de vida de esta población. En síntesis, puede señalarse que los tugurios ya no son el producto directo de procesos socioeconómicos nacionales, sino que más bien son el resultado de los procesos de este tipo que atraviesa cada ciudad. (Candia Baeza David, 2007: 58)

Así, a la fecha de inauguración de la primera etapa del proyecto piloto, se decía que Martinete vivía un ambiente, en el cual hace algunos meses solamente era contaminado por fumones y delincuentes de poca monta que se ocultaban de la ciudad organizada que se expande. (VIVIENDA-MVCS 2002:3)

Paralelamente, resulta importante a la investigación precisar que los factores de hacinamiento, tugurización y precarización que afectan estos barrios en condiciones de pobreza, facilitan de algún modo la formación e incremento de factores que promueven **la inseguridad, el delito, anomia y segregación socio espacial**; lo que es peor, una mayor percepción de criminalidad e inseguridad ciudadanas, que contribuyen además, a fomentar el veto de cualquier potencial visitante a las áreas de alto significado histórico, arquitectónico, cultural o familiar.

En este escenario, el desarrollo urbano, la vivienda social o los programas de renovación urbana, implican decisiones puntuales respecto de la seguridad ciudadana residencial y sus espacios públicos. Ello resulta indispensable a la **prevención y recuperación**, orientados al mejoramiento de la convivencia familiar y socio territorial a escala barrial; lo cual por cierto exige un proyecto de ciudad previo y convenientemente establecido.

En este enfoque, se señalaba que los jóvenes son uno de los sectores más vulnerables, al ser expulsados de la institucionalidad como producto de la crisis del país, pues las instancias que antes se encargaban de la socialización de las nuevas generaciones no tienen la capacidad para integrarlos y satisfacer sus demandas de tipo emotivo, empleo educativo y consumo. Como respuesta los jóvenes de barrios populares no han permanecido pasivos, están generando sus propios espacios sociales, donde muchas veces priman relaciones de conflicto, anomia y delincuencia. (Mejía Navarrete Julio, 1999: 73-74)

Se interpretaba así mismo, que la **problemática de la seguridad** trata de la baja calidad de vida acentuada en los estratos medios precarizados y en los pobres y muy pobres, que son la inmensa mayoría de la población, y manifiesta también una atmósfera contaminada de inseguridad y de desconfianza en la metrópoli que nos envuelve a todos. Lima metropolitana se ha deteriorado, pues revela que ni la autoridad elegida nacional, regional y local, ni las fuerzas de seguridad pública, ni los vecinos de la ciudad, de los distritos y barrios tienen adecuada conciencia colectiva ni políticas públicas de seguridad ciudadana. (Piqueras 2010: 4)

Igualmente, Basombrío señala que a la gente le preocupa la inseguridad producida por la delincuencia común callejera, expresada por los robos en las calles, sean estos robos al paso o atracos con violencia o amenaza. Los lugares más inseguros son aquellos de encuentro con otras personas en su vida cotidiana; como los paraderos de transporte público, terminales de buses, y la calle misma, son señalados como lugares donde se sienten más inseguros. Precisaba igualmente,

que si las causas de la delincuencia, de manera preeminente son problemas sociales, entre los cuales el consumo de drogas ocupa el primer lugar, deducimos una clara demanda de políticas preventivas. (2010: 9)

Por otra parte, Vega Centeno Pablo afirma que uno de los factores que explican la poca capacidad de respuesta de la ciudad a la falta de seguridad ciudadana es el tipo de urbanización que la ciudad ha venido desarrollando de manera predominante durante los últimos veinte años.

Decía el autor citado, que la violencia urbana, las situaciones de inseguridad que experimentamos, en parte son consecuencia del modelo de vida urbana que hemos adoptado, en la medida que estamos produciendo una **ciudad más excluyente que limita sus espacios públicos, o les limita esta condición.** (2013:2-5)

Igualmente se afirma, que en la actualidad es más evidente que la única alternativa real de enfrentar la violencia y criminalidad es mediante una perspectiva conjunta que incluya medidas de control y de prevención de la delincuencia. En perspectiva, se podría generar un tipo de prevención primaria dirigida a la población en general; prevención secundaria, dirigida a grupos sociales en riesgo de cometer delitos o actos violentos y la **terciaria dirigida a aquellos que ya cometieron algún delito.** (Dammert Lucia 2007:27/37)

En relación además a la temática de seguridad ciudadana y los cambios en la organización territorial, parece imprescindible contar con la seguridad ciudadana para proponer nuevas formas de organización territorial ya que, precisamente el control del territorio (uno de cuyos elementos es la seguridad) está en la base misma de la creación de nuestras ciudades. (Fariña Tojo José, 2007:70)

1.3.-Objeto de estudio.

Conocer los efectos de un **programa de vivienda social** del Estado, en las **condiciones de vida de los beneficiarios**, a partir del caso del proyecto piloto Martinete

Se aspira que la presente investigación contribuya a visibilizar: i) los motivos de los beneficiarios para acceder a estas viviendas, ii) identificar los impactos generados por el proyecto en el habitar residencial y socio-espacial, iii) analizar las políticas públicas en que se enmarca el proyecto.

1.4.-Pregunta general de investigación.

¿Cuáles han sido los principales cambios en las condiciones de vida de las familias beneficiarias con una vivienda en el PPM?

1.5.-Preguntas específicas.

¿Qué motivó a las familias, a decidirse por una vivienda con las características específicas del PPM?

¿Cuáles han sido los impactos del PPM en los beneficiarios y su entorno vecinal?

¿Cuál es la política pública en materia de acompañamiento de la vivienda social?

1.6.- Objetivos del estudio

Objetivo general.

-Conocer la **factibilidad del PPM como programa de vivienda social** y sus condiciones de habitabilidad; en aplicación de políticas públicas, para familias de bajos ingresos.

Objetivos específicos.

-Identificar los motivos económico-sociales de las familias, para acceder a una vivienda del PPM.

-Identificar los impactos del PPM en la vida cotidiana de los beneficiarios, especialmente a su acceso a oportunidades y a la percepción de inseguridad.

-Analizar la aplicación de las políticas públicas en la ejecución de proyectos de vivienda social.



2.- Marco Teórico.

En nuestra perspectiva, la **producción de vivienda social** implica un proceso multisectorial y multidisciplinar para una mejor habitabilidad, por lo que interesa abordarla considerando su dimensión **socio-espacial trascendiendo la vivienda y considerando el vecindario y entorno en que se localiza.**

Es por ello que, atendiendo a una escala espacial mayor, consideramos que la habitabilidad debe considerar la **seguridad ciudadana, y políticas de ordenamiento y gestión territorial y desarrollo urbano**, con visión prospectiva para sectores sociales de menores recursos.

2.1 Las políticas de gestión pública en vivienda social.

La promoción de la producción de vivienda social desde el Estado exige una **real y efectiva continuidad en los procesos de gestión y control urbanos**, que permitan la sustentabilidad de los objetivos y políticas con sentido integral y prospectivo en los proyectos y programas de vivienda social para sectores sociales de menores recursos.

Calderón Julio, sostiene que la política de vivienda social, refiere en esencia a una vivienda dirigida a sectores sociales que por sí solos no pueden adquirirla en el mercado. Esta política que se basa en subsidios directos al consumidor, asume que el Estado debe proporcionar a los hogares insolventes, dinero (en efectivo y en crédito hipotecario) para completar su capacidad de pago, de modo que pueda cubrir la diferencia entre los que sus reducidos ingresos le permitan pagar. (2015: 28)

Señala así mismo, que las metas alcanzadas por el programa de vivienda social se ven limitadas por dificultades de rentabilidad para configurar una oferta de vivienda a

precios establecidos, por lo tanto, la demanda de menores ingresos sigue orientándose por mecanismos informales. (2015:42)

Ello indicaría la existencia de una desconexión entre los propósitos de una política pública (la vivienda social para la inclusión) y el comportamiento del mercado inmobiliario y de suelo. Por lo tanto, se requiere trascender ese limitado modelo, que entrega las soluciones a la iniciativa privada y reduce el Estado a un rol facilitador. (2015: 43)

En consecuencia, según Calderón, el Estado debe tener un papel más activo en la producción de vivienda social y no restringir su intervención al otorgamiento de subsidios y tierra urbana barata. El Estado debe plantear un modelo alternativo en el que asuma mayor peso e iniciativa, a la vez que aproveche los mecanismos del mercado y las iniciativas empresariales de agentes privados.

Igualmente -concluye- se debe reconocer la urgencia de organizar financieramente los programas e incorporar el suelo a los usos requeridos por medio de la planeación urbana. Se debe introducir servicios e infraestructura, organizar la demanda, contar con una administración pública y eficaz, declaratoria de desarrollo prioritario. Así mismo, debe haber mayor participación municipal en los programas de vivienda y acceso al suelo y las propuestas de gestión o urbanización asociada que incorporen al Estado, constructores y a las comunidades campesinas sobre las que se están expandiendo las ciudades de manera ilegal. (2015: 43-44)

Basándose en el caso chileno, Fuster-Farfán Xenia, sostiene que existen tres grandes paradigmas contemporáneos en las políticas sociales, y por consecuencia en las de vivienda. Estos son por una parte, el **keynesianismo** o Estado de Bienestar, como modelo protector y solidario, cuyas características son la promoción de la seguridad, beneficios y servicios sociales, universalización de la cultura, participación

estratégica de la asistencia social, y la prevención de riesgos e incertidumbres futuras (2019: 6); el **neoliberalismo** donde la vivienda es asumida como estrategia política, se basa en el mercado y se centra en financiar y sostener la oferta, dejando en segundo lugar las aspiraciones, requerimientos y particularidades de la demanda (2019: 7); y finalmente el **neoliberalismo híbrido**, basado en estrategias de intervención, de promoción e inversión social y empresarial. Este último paradigma se basa en la adaptación a contextos y demandas cada vez más complejas, reafirmando y racionalizando el sistema subsidiario, para asegurar la adecuada participación de tres actores fundamentales, en la política pública (y particularmente en vivienda): habitantes, Estado, mercado. (2019:9)

La autora precisa también que al año 2006, las políticas de vivienda social, incorporan en su normativa, la implementación de Planes de Habilitación Social, el aumento de los subsidios y una mayor calidad de la vivienda y espacios públicos y mejora de la localización. Esta definición de situaciones especiales en el sistema de subsidio regular, permiten vislumbrar la existencia de un nuevo paradigma en las políticas de vivienda social: si bien mantiene las lógicas subsidiarias, utiliza estrategias de promoción social, para otorgar mayor pertinencia contextual a sus soluciones. (2019:10).

Así, la problemática sobre la que centra su preocupación en torno a la política social se moviliza desde la injusticia y la desigualdad hacia una concepción liberal de equidad y discriminación positiva. Este nuevo enfoque en vivienda social, mediante la implementación de acciones excepcionales: son de mayor estándar y pertinencia contextual y cultural, pero eventualmente únicas y poco replicables. (2019:11)

En esta perspectiva, la autora concluye, que un elemento clave para avanzar hacia ciudades más equitativas, es la localización de la vivienda en la geografía económica,

laboral, educacional, de salud, de transporte, de equipamiento y lugares para el esparcimiento y para el ocio. (2019: 22)

Sin embargo, se evidencia dificultad para construir vivienda social en terrenos de alta plusvalía, provocando que el suelo se convierta en objeto en disputa, situación en que los subsidios habitacionales, vendrían a asumir el aumento de sus precios, sacrificando la calidad de las viviendas. Igualmente -concluye- que la no disponibilidad de suelo bien localizado, resulta tensionante para la política, pues de un lado se genera condiciones de habitar digno, que permiten ser ejemplos de replicabilidad, pero por otro, no resuelve los problemas estructurales, de la política de vivienda que afectan a la mayoría de su población. (2019: 23)

Por su parte, Lanfranchi Gabriel y Contin Antoniella, sostienen que, en los enfoques metropolitanos, aún prevalecen visiones sectoriales, en lugar de enfoques de desarrollo integral. Las políticas de gestión de agua y saneamiento, transporte, residuos y de vivienda, son ejemplos de fragmentación institucional en el desarrollo urbano. El territorio metropolitano está fragmentado y en muchas jurisdicciones está vinculado a diferentes niveles de gobierno; en consecuencia, la dimensión metropolitana plantea importantes desafíos en términos de visiones estratégicas, gobernanza y gestión. (2019: 121)

El marco legal -sostienen- institucional y los sistemas de gestión metropolitana, tales como la planificación y los ingresos tributarios, no tienen el nivel de transparencia o innovación requeridos para dar respuesta que permitan el desarrollo sostenible del territorio. (2019: 125)

Frente a ello, deben crearse nuevas herramientas para la participación ciudadana a nivel metropolitano y estas deberán adaptarse a los cambios que ya inciden en la forma de comprender y vivir en la ciudad. En este sentido la innovación -según los autores- es el proceso para mejorar la calidad de vida, mejorar la competitividad de

las instituciones y crear nuevas oportunidades para que los ciudadanos promuevan y enriquezcan sus experiencias sociales. (2019:129)

Estos autores concluyen que el rápido crecimiento urbano y los nuevos asentamientos se han convertido en incontables espacios ocupados descuidados, con altos niveles de informalidad y demandas crecientes de una mejor calidad de vida por parte de sus habitantes. Ello, hace que los campos del diseño urbano, la arquitectura y la gestión metropolitana se conviertan en una necesidad urgente que al mismo tiempo demanda un enfoque integral e interdisciplinario, dada la nueva dimensión de la ciudad. (2019: 130)

En nuestra perspectiva, la política pública en materia de vivienda social, implica que los organismos competentes, decidan por una gestión eficiente y eficaz, sustentada en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, con participación de los actores involucrados y; desde el planeamiento, en la ejecución y control de planes, programas y proyectos con visión de crecimiento urbano territorial a escala ciudad.

2.2.- La vivienda social y la habitabilidad.

En América Latina, la necesidad de vivienda de los más pobres ha tendido a ser resuelta a través de ocupaciones irregulares en zonas periféricas que con el paso del tiempo se han ido consolidando. En este marco, Sáez Giraldes Elia precisa que la tipología edilicia y el tejido pasa de ser periferia de estructura urbana difusa con vivienda unifamiliar a ser un barrio consolidado de edificios de vivienda colectiva, lo que repercute en la densidad, los servicios, las infraestructuras y por tanto en su valor económico. (2010:20)

No obstante, sí han existido iniciativas públicas por habilitar programas de vivienda dirigidos a las poblaciones urbanas más pobres. En países como Argentina, México, Chile o Colombia se han desarrollado programas importantes al respecto y también

han existido en el Perú, aunque de menor envergadura. Estos programas se enmarcan dentro de lo que se conoce como políticas de vivienda social.

En el Perú, la **vivienda social**, supone la participación del Estado, en la promoción de construcción de viviendas de bajo costo para la población de menores recursos económicos. Facilitando el acceso de esta población a una vivienda adecuada, complementando su esfuerzo familiar, flexibilizando las exigencias crediticias y garantizando la cobertura del riesgo crédito; así como, fortaleciendo las capacidades locales de los gobiernos municipales en su calidad de promotores y ejecutores de la política urbana dentro de su ámbito de competencia territorial. (MVCS 2012: 180)

El propio Ministerio de Vivienda propone los siguientes objetivos en el “Plan de Vivienda 2006-2015 “Vivienda para Todos”:

- Facilitar el acceso al suelo y promover las inversiones inmobiliarias con fines residenciales, especialmente las dirigidas a familias pobres.
- Propiciar la integración física y social de las familias que habitan en barrios marginales, así como la recuperación de las condiciones de habitabilidad de las que viven en áreas tugurizadas o deterioradas de los centros urbanos del país.
- Coordinar la política habitacional con aquellas relacionadas con el desarrollo urbano la dotación de servicios públicos, equipamiento e infraestructura urbana. (2006:45)

La vivienda social aplica a un espacio residencial individual, familiar y social en relación al conjunto urbano inmediato. Son proyectos que responden a la necesidad de acceso a una vivienda, como a un proceso multisectorial y sostenible, respecto a su habitabilidad en el continuo barrial, desde un enfoque humanístico. No

obstante, es importante que esta política trascienda la propia vivienda como foco de atención.

Al respecto, Meza Parra Sandra, señala que la vivienda social no atañe únicamente al aprovisionamiento de un techo donde vivir sino a temas como inclusión social, participación ciudadana y sentido de pertenencia (2016: 10)

La vivienda social, deberá contar -agrega- con puertas, ventanas y techo terminado; con materiales óptimos que satisfagan las necesidades de las familias, dependiendo de las condiciones climáticas donde habitan, y que no sean perjudiciales para su salud. Así mismo, debe contar con servicios básicos de agua, desagüe y electricidad.

Pero también importan la puesta en valor de los espacios públicos, donde se pueda desarrollar la buena convivencia y socialización entre vecinos; ello ayudará a generar una dinámica de comunidad, mayor sentimiento de pertenencia a un barrio y participación ciudadana.

Por lo mismo, es sustancial el diseño de espacios públicos de calidad; en los programas de vivienda social, donde los espacios interiores en muchos casos son reducidos. (pág. 31). La autora citada, concluye que la vivienda social no se debe limitar a entenderse como una solución meramente para las personas con pocos recursos económicos y dándoles soluciones lo más simples posibles. (2016: 90)

De otro lado Sánchez Corral Javier, sostiene que la vivienda social se destina a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad de clases sociales con menos recursos; siendo objetivo de este producto proveer de una vivienda digna a personas de bajo poder adquisitivo. Por ello, con el fin de lograrlo, la mayoría de las veces el tamaño de la vivienda estará restringido hasta donde los costos lo permitan. (2012: 12).

Señala también que la problemática de la vivienda social presenta factores urbanos, sociales y económicos provocando su disfuncionalidad si es vista integralmente. En este marco como el hogar es el principal eje de desarrollo de las personas, estos conflictos pueden llevar a una carencia de relaciones sociales que terminan propiciando individualismo e indiferencia ante el cuidado de la infraestructura, y por consiguiente situaciones de inseguridad (2012: 51)

Se remarca que la gente necesita espacio para vivir e intercambiar relaciones sociales. En esta perspectiva, la habilitación de espacios públicos debe ayudar a que haya mayor seguridad. Si no hay confianza para usar el espacio público se generan condiciones de inseguridad, volviendo a las ciudades cada vez más inhóspitas (2012: 109). Esto supone considerar un enfoque integral a los programas de vivienda social.

Al respecto Nieto María de la Luz, precisa qué desde esta perspectiva, la inversión en viviendas debe realizarse entregando junto con la solución habitacional un conjunto de servicios, que satisfagan todos los requerimientos mínimos. El resultado ha sido que se han construido importantes cantidades de viviendas, sin contar con dotaciones de servicios básicos de salud, educación, constituyendo barrios inseguros. (1999: 18)

La vivienda social, no solo debe avocarse a cumplir una función residencial, sino a generar condiciones básicas de habitabilidad.

También Vásquez Honorato Luis y Salazar Martínez Bertha, sostienen que la **habitabilidad** es un ordenador de la experiencia y organizador de actividades diarias: necesarias, comunes u opcionales. Un principio de contacto de la persona con el entorno, que permite obtener significado e identidad; a partir del lugar que comunica y confirma su valoración del mismo. Esta integración con sí mismo, con el ambiente natural y la vida en comunidad; asienta el interés de priorizar la vida en comunidad, antes que la individualidad; la obligatoriedad de la integración, en la planeación de espacios abiertos, cerrados y semicerrados y de la plurifuncionalidad en la

generación de actividades simples y complejas, con el entorno físico natural o artificial en el que se desplaza; permiten generar espacios para la recreación, el trabajo, el simbolismo o su adaptación al medio y que ofrece una relación estrecha con su entorno de convivencia y disfrute de la vida en relación armónica entre ser humano, naturaleza y sociedad. (2014: 22)

Los autores concluyen que resulta de mucha importancia la revitalización de las edificaciones, espacios públicos, accesibilidad en la centralidad, al mismo tiempo revertir el proceso de degradación de los espacios públicos, hoy sinónimos de violencia e inseguridad, como factores de pérdida de habitabilidad. (2014: 26)

A efectos del presente estudio, la **habitabilidad**, constituye un proceso oportuno, escalable, individual, vecinal, barrial e institucional; que articula la función residencial al espacio público; a través de una gobernanza eficaz, para la mejora de las condiciones de vida de sus pobladores.

En resumen, el estudio asume la **vivienda social** como unidad básica indispensable y concurrente al habitar familiar, y como componente para el mejoramiento de las condiciones de **habitabilidad**, social, económica y físico-espacial, del entorno urbano territorial y social inmediato.

2.3.- El entorno de la vivienda social: el barrio y el vecindario.

Las políticas urbanas y sociales más recientes ya no se centran solamente en la producción de viviendas sino en la resolución integrada de las múltiples carencias que enfrentan los pobres. Tal enfoque permite además orientar territorialmente las intervenciones, agregando una dimensión espacial a los programas sociales. (BID-Bracars José y Greene Margarita y Rojas Eduardo, 2002: 9)

Los autores citados precisan que la experiencia del Banco Mundial muestra las ventajas de acciones integradas y multisectoriales para mitigar las consecuencias

más dramáticas de la pobreza urbana y ofrecer a los hogares pobres una plataforma física desde la cual puedan aprovechar los programas sociales que contribuyan a aumentar su capital humano y a desarrollar el capital social de las comunidades. Ello nos lleva a considerar el entorno del proyecto de vivienda social como parte de su habitabilidad; para ello, consideramos pertinente utilizar el concepto de barrio como escala socio-espacial a abordar.

El barrio como espacio social.

El desarrollo urbano territorial en función del mejoramiento del hábitat y reducción de la pobreza; implica entonces, la construcción de ciudad como **proceso integral socio-espacial y sostenible**, por la vía del control racional de la ciudad, desde una escala local. No obstante, lo local puede a su vez diferenciar escalas. Por una parte, está la escala del vecindario, que según Ledrut atañe a un conjunto de viviendas que comparten la proximidad, pero donde los equipamientos son relativamente simples. La escala vecindario resulta pertinente para aproximarnos a programas como los conjuntos habitacionales o a proyectos de urbanizaciones residenciales, o asentamientos humanos.

En la perspectiva de Ledrut, el barrio alude a una escala local algo más compleja. Este autor define el concepto de barrio como agrupamiento que engloba un amplio conjunto de relaciones con los demás, y una pluralidad de esos nosotros que son las unidades de vecindad, (1971:126) como un conjunto de equipamientos que permiten que el barrio se erija como espacio social. En suma, una escala barrial puede contener varios vecindarios.

Desde este enfoque, Martinete como espacio social, constituye una suerte de vecindario que refleja un conglomerado poblacional de procedencia diversa, enclavado en un espacio mayor territorial y social, que forma parte de un área conocida como los Barrios Altos, uno de los espacios habitados más tradicionales del

centro de Lima, pero donde se experimentan agudos problemas de hacinamiento, tugurización e inseguridad.

Frente a ello, el presente estudio asume el desarrollo urbano como una posibilidad de crecimiento económico, social y territorial inclusivo, como alternativa a las demandas que advienen de la densificación poblacional, incremento de la demanda de espacio urbanizable, servicios básicos complementarios y las características propias de un centro histórico, que aún adolece de alternativas de tratamiento urbano territorial sostenible, orientados a su revalorización.

Concurrentemente, Días Velarde Patricia, sostiene que se busca que el Centro Histórico de Lima, siga siendo el centro de vida y trabajo para la población, para lo cual se buscaría el mejoramiento socio económico del área como medio para garantizar la continuidad del desarrollo urbano, y al mismo tiempo, una racionalización del uso de los espacios del centro histórico en la escala del desarrollo del conjunto de la ciudad. (2001: 351)

La autora en mención, refiere la importancia del trabajo de recuperación del espacio público porque renueva la imagen del Centro Histórico, permitiendo el retorno de los habitantes a la zona. Esto produce un cambio, revitalizando los usos del suelo, propiciando mayor inversión privada y, permitiendo una recuperación económica más rápida, y lo que es más importante el habitante recupera su identidad con el centro de su ciudad. (2001: 360)

Un enfoque de desarrollo urbano territorial sostenible, desde el proyecto Martinete, implicaría también, indagar sobre su inserción socio-residencial y densificación poblacional en relación a las exigencias generadas por el entorno urbano local en términos físicos sociales y culturales. En este caso, la locación residencial, conectividad física y la seguridad ciudadana.

Desde este marco, la experiencia de Martinete configura un asentamiento enclavado en un área con población preexistente, con una clara identidad de barrio; no obstante,

evidentes apremios de espacios públicos, movilidad peatonal, infraestructura y equipamientos, condicionan su habitabilidad. Por lo mismo la nueva infraestructura instalada implican una voluntad para compartirlos en función de la integración del nuevo asentamiento en la unidad barrial ya consolidada.

Sin embargo, condiciones reales o perceptivas de seguridad de los nuevos vecinos dificultan la integración, estimulando en cambio su fragmentación a través del enrejamiento de su área circundante; lo cual sin duda dificulta la conectividad, integración social y consolidación barrial. Por ello, nuestra aproximación considera la percepción de seguridad ciudadana como un factor esencial para identificar la habitabilidad.

2.4.- Percepción de seguridad ciudadana como calidad de vida.

En la perspectiva de mejoramiento del hábitat residencial e intervecinal, esta investigación considera que las **condiciones de seguridad ciudadana**, sobre todo las relacionadas con la violencia familiar y urbano criminal, afectan el hogar familiar, y los factores de buena vecindad; debilitando y degradando la identidad urbano-barrial y complejizando y/o incrementando procesos de inclusión/exclusión al todo urbano inmediato.

Por lo mismo, la posibilidad de disminuir/neutralizar las muestras de violencia en general, y la criminalidad implican acciones, programas y proyectos preventivos que posibiliten mejorar las condiciones de seguridad en beneficio del habitar/hábitat familiar y urbano vecinal. En consecuencia y desde una perspectiva integral, se **estima la prevención a la criminalidad** como respuesta prioritaria e indispensable pues afecta el barrio y más.

Al respecto, el Ministerio de Vivienda, el Ministerio del Interior, la Fundación Paz Ciudadana y la Asociación de Municipalidades, sostienen en un documento conjunto, que la prevención delictiva a nivel local, debe involucrar la participación

de diversos actores, tanto de instituciones públicas como privadas y, especialmente de la comunidad, pues cada uno de ellos no solo es un actor relevante en la búsqueda e implementación de soluciones a los problemas de inseguridad, sino que además es un elemento constituyente del problema mismo. Siendo un fenómeno multicausal y complejo, ninguna organización por si sola es capaz de garantizar la seguridad, y sobre todo de enfrentar las diversas causas de la inseguridad. (2003: 15)

Precisan que la estrategia de prevención de la delincuencia considera un conjunto de acciones cuyo objetivo es disminuir la probabilidad de ocurrencia de delitos, e incrementar la sensación de seguridad. Dichas acciones serán más exitosas mientras más colaboren a la cohesión social de la comunidad, mediante la participación de la ciudadanía en la modificación del espacio urbano y sus características ambientales. Esta estrategia de prevención implica entre otros aspectos, estimular la confianza y colaboración entre vecinos, reforzar la identidad del espacio público, fomentar la participación y responsabilidad de la comunidad, así como administrar adecuadamente los espacios públicos. (2003: 15)

Es claro, que el espacio social y físico territorial, resulta de vital importancia a las condiciones, oportunidades y perspectivas que puede ofrecer toda ciudad a sus habitantes. El espacio social, concurrente a los usos urbanos incluida la locación de los asentamientos humanos, **cristaliza en beneficio o en perjuicio** de las colectividades humanas residentes; esto es, en cuanto se refiere a su localización y adaptación socio espacial; que derivan específicamente de las condiciones de seguridad ciudadana y de prevención del delito.

Arriagada Irma y Godoy Lorena, conceptúan la seguridad ciudadana, como la preocupación por la calidad de vida y la dignidad humana en términos de libertad, acceso al mercado y oportunidades sociales. La pobreza y la falta de oportunidades, el desempleo, el hambre, el deterioro ambiental, la violencia, la criminalidad y la drogadicción constituyen amenazas a la seguridad ciudadana. (1999: 9)

De otro lado, el Instituto de Defensa Legal, sostiene que el panorama de inseguridad en el Perú, está conformado principalmente por delitos cometidos en el marco de la delincuencia común. Ello coexiste con ciertos niveles de crimen organizado entre cuyas manifestaciones (narcotráfico, terrorismo entre otras) merece una particular mención la que se encuentra instalada en el ámbito de la construcción civil a través de falsas organizaciones sindicales, que operan por medio de extorsiones. (2012: 32)

Las extorsiones en construcción civil -agrega- se trata de una actividad delictiva, consistente en el cobro de cupos de “paz laboral” a los empresarios del sector; y dinero para “dejarlos trabajar” a miembros de otros falsos sindicatos. (2012: 33)

En este marco, se concluye que hemos pasado de la preocupación al pánico, permitiendo que este afecte el enfoque de medidas de seguridad adoptadas, por lo cual se debe diseñar y aplicar políticas que tiendan a impedir las malas conductas antes que castigarlas: prevención antes que represión. (2012: 52)

De Mattos Carlos, sostiene que una configuración socio-territorial de inseguridad contribuye a producir un continuo aumento de violencia urbana, lo que permite una creciente influencia en el comportamiento de las familias respecto a su medio residencial, contribuyendo a afirmar una tendencia hacia la reclusión residencial de las familias. Esta tendencia, comporta un cambio importante que afecta el funcionamiento y el paisaje urbanos: la acentuación de procesos de fragmentación social. (2010: 99)

El mismo autor precisa que en este contexto, se establece una diferencia entre la imagen de lo urbano visitable y lo no visitable, lo competitivo y lo no competitivo.

Dadas las múltiples expresiones en ascenso en la mayor parte de nuestras ciudades, por la existencia de áreas controladas por el crimen organizado, que han logrado generar numerosos y en muchos casos extensos fragmentos urbanos, en su mayoría infranqueables para gran parte de la población y en muchos casos, también para las propias fuerzas policiales. (2010:100)

A su vez, Plöger Jorg, señala que el Estado peruano se encuentra poco preparado para reaccionar a los problemas sociales, su debilidad conduce a la propagación de prácticas informales; por ejemplo en el área de servicios de seguridad ciudadana, donde además de la policía, ahora actúan otros actores públicos, privados y colectivos. Sin embargo, la nueva geografía de seguridad en Lima es reflejo de desigualdades sociales, ya que la posibilidad de igualar el déficit en el abastecimiento de seguridad depende del estatus socioeconómico del área residencial. (2009: 103).

En este marco, se percibe una relación entre percepción (miedo, habla del crimen) de inseguridad y la manifestación de segregación urbana (amurallamiento, vigilancia privada) lo cual sin contenidos de prevención incrementa la percepción de inseguridad ciudadana (principalmente por robos y drogas) en el continuo urbano de Martinete; afectando el bienestar familiar residencial, limitando el uso común de espacios públicos y sobre todo las relaciones intervecinales, con los asentamientos aledaños.

En definitiva, el presente estudio se interesa por un **enfoque preventivo**, a partir del cual se deberá promover e incluir la organización y dinámica participativa de todos los actores involucrados para impulsar un círculo virtuoso (individual, vecinal e institucional) en la mejora de las condiciones que disminuyan los indicadores de victimización y percepción de inseguridad ciudadana en beneficio de Martinete y los barrios colindantes.

2.5.- La vivienda social y sus efectos en las capacidades de los beneficiarios.

Los programas de vivienda suelen identificar a la población objetivo como beneficiaria, llevando a que el principal indicador de éxito de un proyecto sea el número de familias que lo reciben. No obstante, más allá del habitar una vivienda, es necesario comprender cómo el residente establece la relación con el entorno y cómo construye su percepción de seguridad ciudadana, entre otros aspectos. Ello

supone acercarse a la población objetivo prestando atención al efecto que el proyecto a supuesto en sus capacidades humanas.

Por ello, consideramos pertinente enriquecer nuestro análisis con el “enfoque de capacidades propuesto por A. Sen en 1995.

Alkire S y Deneulin S, precisan que este enfoque surge como alternativa al utilitarismo en economía y provee la base filosófica para el desarrollo humano (2018: 47). Los autores, en referencia a los conceptos que estructuran el **enfoque de capacidades**, sintetizan la definición de “funcionamiento” como las actividades y los estados valiosos que conforman el bienestar de la población. Se trata de indicadores, como estar sanos y bien nutridos, estar seguros, ser educados, tener un buen trabajo o, poder visitar a los seres queridos. También está relacionado con los bienes y los ingresos, y explican lo que una persona es capaz de hacer, o ser con ellos.

Respecto a las “capacidades”, afirman que estas se refieren a la libertad de disfrutar de varios funcionamientos diferentes. En particular, estas se definen como las diversas combinaciones de funcionamientos (ser y hacer) que las personas pueden lograr; son un conjunto de vectores de funcionamientos, los cuales reflejan las libertades de las personas para llevar un tipo de vida u otro. (2018: 57)

Es de vital importancia resaltar la mención de los autores; respecto a apoyar el intercambio de mejores prácticas en la identificación de las capacidades. Ello porque fijarlas en forma predeterminada afecta la capacidad de agencia de las personas; por lo cual -citando a Sen- remarcan la importancia de procesos participativos para identificar las capacidades centrales. (2018: 74).

Para nuestra investigación, será importante entonces interpelarnos sobre cómo el proyecto Martinete, ha tenido incidencia en el desarrollo de libertades individuales de parte de sus residentes.

2.6.- Políticas y normativa concurrentes a la vivienda social.

La línea de tiempo en la investigación del PPM, evidencia que la década de los 90s resulta un periodo **bastante significativo**; pues, no obstante que se desarticulaba la política de impulso a proyectos de vivienda multifamiliar, acceso crediticio, servicios básicos, saneamiento de propiedad informal que primaran en la década anterior; también dio curso a la promoción de proyectos de renovación urbana y vivienda social en el denominado Centro Histórico de Lima; disponiéndose y/o adecuándose las políticas y las normativas correspondientes.

Políticas públicas en vivienda social.

El proceso de revisión y análisis de la normativa sectorial y municipal relacionada con el PPM, permite identificar y ubicar temporalmente que los **lineamientos de política** pública en materia de vivienda social que preceden al proyecto piloto, tuvo como antecedente (años 80s) un amplio periodo de **políticas de apoyo a la implementación, ejecución y financiamiento de proyectos de vivienda multifamiliar, facilitación del crédito para la instalación de servicios básicos y complementarios, saneamiento y titulación de la propiedad y/o edificación informal.**

Durante la década de los 90s estas políticas serían **gradual y sistemáticamente desmontadas, asignando un rol subsidiario y promotor al sector público, y franqueando un rol determinante al sector inmobiliario privado formal.** Sin embargo, a fines del mismo periodo, también se **promueven y ejecutan desde el Sector Público, algunos proyectos en el ámbito del Centro Histórico de Lima, como “La Muralla” y puntualmente el Proyecto Piloto Martinete** materia del presente estudio; que simbolizan una evidencia por el relanzamiento **de políticas**

expresas de renovación y recuperación urbana, como de promover y facilitar el acceso a la propiedad, en materia de vivienda social para sectores sociales de menores recursos. (MVCS -Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 “Vivienda para todos” La vivienda en el Perú 1990-2000: 33-45)

El propio Convenio de Coparticipación del Gobierno Central y Municipal en el **Macro Proyecto Urbanístico Cantagallo-Parque Río Hablador**, declaraba de necesidad y utilidad pública, precisando como objetivo principal el de *“potenciar los valores del Centro Histórico de Lima Metropolitana integrando el patrimonio, las edificaciones y espacios verdes con el desarrollo de los componentes urbanos ambientales y sociales”*. Noción que sin duda reflejaba una expresa y manifiesta política integral de ordenamiento territorial y socio-ambiental; sin duda, materia de interés a la investigación, desde un enfoque urbano-territorial prospectivo. (Convenio de Coparticipación en la Gestión, Desarrollo, Ejecución, Administración y Explotación del Macro Proyecto Urbanístico “Cantagallo – Parque del Río Hablador” para la regeneración integral del Centro Histórico de Lima Metropolitana, suscrito el 31 de mayo de 2001 por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Alcalde de Lima).

Igualmente, los lineamientos de política en materia de destugurización y renovación urbana, procuraban también, la innovación de los procedimientos técnicos de habilitación urbana y edificación.

Esta perspectiva que adhería caracteres básicos de habitabilidad, como condiciones físico-territoriales y factores elementales de vivencia, individual-familiar y socio-vecinal; resultaban indispensables a cualquier proceso de destugurización y renovación urbana a emprenderse; siempre que se hubiese posibilitado desde y con una perspectiva de sostenibilidad.

Normativa relevante.

De otro lado, por Decreto Legislativo N°696 “Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana” (1991) se declaraba de necesidad pública e interés social la **inversión privada en acciones de renovación urbana**; para prevenir el deterioro urbano, eliminar tugurios y principalmente cambiar patrones de asentamiento en bajas, por altas densidades en altura, con fines de expansión urbana.

Igualmente, durante esa década (1992) se desactiva y fusiona el Ministerio de Vivienda, siendo las funciones de vivienda, desarrollo urbano y protección medioambiental, incorporadas como competencias al Viceministerio de Vivienda y Construcción en el MTCVC; evidenciando este subsector, un rol subsidiario y promotor con predominio significativo del sector inmobiliario formal, en la producción de vivienda.

A mayo de 2001, siendo Presidente provisional el Dr. Valentín Paniagua Corazao, Alcalde de Lima el señor Alberto Andrade Carmona y Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el señor Luis Ortega Navarrete, se suscribe el Convenio de Coparticipación en la Gestión, Desarrollo, Ejecución, Administración y Explotación del **Macro Proyecto Urbanístico “Cantagallo-Parque Río Hablador”** orientado a la regeneración integral del Centro Histórico de Lima Metropolitana.

El Convenio en mención, aplica a un área de intervención, delimitada por el cauce del Río Rímac, comprendido entre los Puentes Huáscar y del Ejército, los terrenos ribereños y áreas adyacentes del Cercado de Lima y Rímac y, zonas de Cantagallo y **Martinete**, Correo Central, estaciones de Monserrate, Desamparados y Viterbo.

A su vez, por Decreto Supremo N°043-2001-MTCVC, (octubre 2001) se declara de necesidad y utilidad pública el **Macro Proyecto Urbanístico Cantagallo-Parque Río Hablador**, con fines de recuperar y potenciar valores del Centro Histórico de

Lima, “integrando patrimonio, edificaciones y espacios verdes, con el desarrollo de los componentes urbanos, ambientales y sociales”.

Al tiempo, se promulga también el Decreto Supremo N°010-2002-MTC (marzo de 2002), que conforma la “Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas, con la finalidad de promover el acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda”, la misma que estuviera presidida por el Viceministro de Vivienda y Urbanismo.

Seguidamente y por Decreto Supremo N°019-2002-MTC (mayo 09 de 2002) el MTCVC crea el Programa de Proyectos Piloto de Vivienda, como competencia del Viceministerio de Vivienda y Construcción, para coordinar con las instituciones públicas, además de las Municipalidades; procedimientos de habilitación urbana, equipamiento, y financiamiento para vivienda.

A los efectos, se establecen facultades para “establecer lineamientos técnicos, suscribir convenios de cooperación institucional con universidades para la ejecución de obras, establecer criterios para la adjudicación de viviendas ejecutadas, suscribir convenios con entidades del sistema financiero para el otorgamiento de préstamos y coordinar con la municipalidad correspondiente el mejoramiento vial y urbano de las áreas del entorno del proyecto”.

En este marco, por Resolución Ministerial N°267-2002-MTC (mayo 10 de 2002) se resuelve “**Autorizar al Vice Ministerio de Vivienda y Construcción el desarrollo del Proyecto Piloto de Vivienda Martinete**, siendo ministro del MTCVC el señor Luis Chang Reyes y alcalde de Lima el señor Alberto Andrade Carmona.

Igualmente la línea de tiempo, en la perspectiva de la normativa municipal ha ubicado la Ordenanza N°378-MML (mayo 19 de 2002) por la cual, se califica como Zona de Reglamentación Especial-ZRE, la zona denominada Patio Martinete; también el Acuerdo del Consejo N°208 (agosto 26 de 2002) relacionado con la propuesta de viabilidad; y expresamente la Resolución N°512-2003-MML (octubre

06 de 2003) que aprueba la habilitación urbana en vías de regularización con construcción simultánea del proyecto de vivienda Martinete.



3.- Marco metodológico.

3.1.- El Proyecto Piloto Martinete como objeto de investigación

Asumir el Proyecto Piloto Martinete-PPM, como objeto de estudio, deviene del particular interés, por un evidente contraste entre el ámbito de localización física del proyecto, las características existentes en el área y los conceptos incorporados en la narrativa oficial que sostenía que el proyecto “constituía el inicio del proceso de recuperación del Río Rímac y de un área totalmente depreciada como la de Barrios Altos”. Además, se trata de uno de los escasos proyectos habitacionales de envergadura llevado a cabo por el Estado en el actual contexto, dominado por políticas que privilegian la iniciativa privada para resolver el problema de la vivienda.

Características del entorno y justificación del proyecto habitacional.

El área donde se localiza el PPM, y el espacio territorial mayor denominado Barrios Altos, es percibida como un espacio de alto riesgo físico por la calidad de sus inmuebles, (tiempo y material construido, alta densidad poblacional, tugurización), alta percepción de inseguridad ciudadana, déficit de equipamiento medio ambiental; no obstante, su amplio y reconocido valor histórico cultural y monumental.

Las especificaciones técnicas del proyecto, definían el terreno como en “total estado de abandono, como lugar de desmonte y relleno, configurando una topografía irregular y un suelo de baja resistencia que exigió su remodelación”

Más aún, el interés se incrementa ante la evidencia que el Estado -en ese entonces- venía de asumir un rol subsidiario, promotor y regulador; mientras la generación de vivienda, servicios básicos e infraestructura complementaria se regían desde el mercado inmobiliario privado.

Al respecto, medios de comunicación del sector Vivienda, a fines del 2002 precisaban “imaginar este inhóspito rincón de Barrios Altos volviendo a nacer era impensable hace algunos años..., porque era contaminado por fumones y

delincuentes de poca monta...,no faltó por cierto el paso de un tren que dejó por un momento sin habla al presidente, poniendo en aprietos a más de un periodista que se vio obligado a correr por las vías para desplazar los cables de sus cámaras de vídeo..., Martinete se ha convertido en el símbolo de la vivienda popular más importante de los últimos años, hoy es una realidad que comienza a materializarse en las primeras 100 viviendas inauguradas por el presidente el 21 de noviembre de 2002”. (VIVIENDA, Boletín Institucional MVCS 2002: 2-3-4)

Como se aprecia el PPM posibilitó la edificación de viviendas, para familias de menores ingresos en un marco de recuperación/aplicación de políticas de vivienda, orientadas a las familias de ingresos menores.

Fin qué sin duda, denota materia de interés para la sociología urbana, concurrente a la comprensión que el desarrollo de ciudad, implican además de factores físico-territoriales, elementos de significación social e institucional, desde la vivienda, la localidad y el barrio.

3.2.- Diseño metodológico.

En el marco de una metodología causal y descriptiva la presente investigación orientó su objetivo principal al conocimiento de la factibilidad del Proyecto Piloto Martinete-PPM, como programa de vivienda social, en aplicación de políticas públicas. En este propósito se incidió en identificar y exponer los motivos, impactos y la generación de vivienda para sectores de población de menores ingresos, desde el sector público. A tales efectos se formuló la siguiente matriz de consistencia, a fin de posibilitar una mayor coherencia entre las interrogantes, objetivos e hipótesis a desarrollarse.

INTERROGANTES	OBJETIVOS	HIPOTESIS
¿Las condiciones de vida de las familias beneficiadas con una vivienda en el Proyecto Piloto Martinete han mejorado?	Conocer la factibilidad del Proyecto Piloto Martinete como programa de vivienda social y sus condiciones de habitabilidad, en aplicación de políticas de gobierno, para familias de bajos ingresos.	Las actuales condiciones de vida de la población del Proyecto Piloto Martinete, mejorarán si se amplían factores de habitabilidad (localización/espacio residencial/seguridad ciudadana) en beneficio de las familias residentes y su entorno vecinal.
¿Qué motivó a las familias para decidir por una vivienda con las características específicas del Proyecto Piloto Martinete?	Identificar los motivos (económicos, sociales) de las familias para acceder a una vivienda del Proyecto Piloto Martinete.	El acceso al tipo de vivienda del proyecto Piloto Martinete se relaciona directamente con la capacidad de ingresos de los beneficiarios.
¿Cuáles han sido los principales impactos del Proyecto Piloto Martinete en los residentes beneficiarios y su entorno vecinal inmediato?	Identificar los principales impactos del Proyecto Piloto Martinete en los residentes beneficiarios.	Los impactos de orden físico-territorial y social del Proyecto Piloto Martinete, repercuten en las condiciones de vida de la población beneficiaria.
¿Cuál es la política del Gobierno Central y Local en materia de vivienda social?	Analizar la aplicación de las políticas de Gobierno Central y Local en la ejecución de proyectos de vivienda social.	Las políticas de vivienda social aplicadas en el Proyecto Piloto Martinete se pueden replicar, si se ejecutan en el marco de un programa de acompañamiento social de reforzamiento.

Elaboración propia.

En relación a lo antes señalado, resulta propio preguntarnos ¿cuáles han sido los principales cambios en las condiciones de vida de las familias beneficiarias por el PPM?; teniendo como objetivo general así mismo, conocer la factibilidad del PPM como programa de vivienda social y sus condiciones de habitabilidad, en aplicación de políticas públicas, para familias de bajos recursos; en un medio físico territorial, social y barrial con las características mencionadas y reconocidas oficialmente.

La presente investigación, cubre el periodo 2002-2007, aun cuando se trabajó información indispensable, para indagar y analizar el periodo actual en términos de contraste con las interrogantes, objetivos e hipótesis planteados originalmente en el estudio ¹

El contenido y alcances de la pregunta y el encuadre del objetivo formulado, permitieron desde un escenario óptimo, proponer como hipótesis que las condiciones de vida de la población del PPM mejorarán si se amplían los factores de habitabilidad en beneficio de las familias residentes y de su entorno barrial.

A fin de posibilitar el desarrollo de la hipótesis se elaboró la siguiente operacionalización de variables.

HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIÓN DE LA VARIABLE	INDICADOR
Las actuales condiciones de vida de la población del Proyecto Piloto, se relaciona estrechamente con factores de habitabilidad (localización/espacio/Residencial/seguridad ciudadana) en beneficio de las familias residentes y su entorno vecinal.	Condiciones de vida (VI)	Nivel de las condiciones.	% predominante.
	Percepción de factores de habitabilidad (VD)	Intensidad por cada factor (bajo – medio – alto)	% por escala

¹ El rango 2002-2007 refiere el periodo inicial de diseño, planeamiento y ejecución del PPM en la producción de vivienda social y las percepciones, sobre los impactos del proyecto en los beneficiarios. El segundo periodo permitió observar e indagar las percepciones, respecto de los impactos iniciales y aun latentes, respecto de su reinserción residencial y vecinal.

El acceso al tipo de vivienda del Proyecto Piloto Martinete, se relaciona directamente con la capacidad de ingresos de los beneficiarios.	Interés de acceso a la vivienda (VI). Capacidad de ingresos (VD)	Volumen del interés. Ingreso de los beneficiarios	% predominante % por escala
Los impactos de orden físico-territorial en el Proyecto Piloto Martinete repercuten significativamente en las condiciones de vida de la población beneficiaria	Impactos de orden físico-territorial (VI) Condiciones de vida de las familias (VD)	Naturaleza de los impactos (vivienda-vecinal-cultural) Intensidad de los impactos (baja -media-alta)	% predominante. % por escala
Las políticas de vivienda social, aplicadas en el Proyecto Piloto Martinete, se pueden replicar, si se ejecutan en el marco de un programa de acompañamiento social de reforzamiento.	Políticas de vivienda social (VI) Programas de acompañamiento social (VD)	Naturaleza de las condiciones (físicas-localización-acondicionamiento) Intensidad de los factores de consolidación (baja-media-alta)	% predominante % escala

Elaboración propia.

Fuentes de información

La información acopiada para la investigación, por razones metodológicas cubrió dos etapas: Periodo 2007 y Periodo 2020-2021; precisando que el trabajo de campo ha incidido en dos momentos, dentro de la línea de tiempo establecida.

Tratándose de una investigación empírico-descriptiva, los personajes materia de la presente investigación, son los residentes en condición de jefes de familia, madres y jóvenes beneficiarios de una vivienda en el PPM; así como los dirigentes de Apromar por sus funciones de gestión socio-vecinal e institucional; en tanto y en cuanto, son éstos los principales actores en la dinámica del habitar cotidiano en el nuevo asentamiento y encargados de organizar y ejecutar actividades relacionadas principalmente con acopio de cuotas para financiar actividades de serenazgo

particular en el asentamiento, tratamiento de residuos, actividades deportivas y culturales; así como establecer relaciones con instituciones públicas y organismos no gubernamentales con fines de mejoramiento de las condiciones del hábitat en procura del bienestar común de sus residentes, y mejora de las relaciones socio-vecinales con los asentamientos del entorno urbano.

Igualmente se tomó como referentes de información a la investigación, instituciones, como el Banco de Materiales, Policía Nacional y el Instituto de Defensa Civil, por su estrecha relación en el proceso de financiamiento -préstamos- para la adquisición de la vivienda, por sus competencias en materia de seguridad ciudadana, y prevención de riesgos y seguridad física respectivamente.

Se ha tomado igualmente como fuente de información el Decreto Supremo N°006-2003-VIVIENDA, "Lineamientos de Política 2003-2007, por su incidencia en la formulación de la política nacional de vivienda, asumido oficialmente como instrumento para posibilitar consensos sectoriales, en materia de vivienda social.

Se estimo viable y oportuno, que la información, obtenida de los actores señalados posibilitaran la identificación de orientaciones para el planeamiento y mejoramiento de las condiciones sociales, promoviéndose los cambios necesarios.

Técnicas de análisis de información.

La línea de investigación orientada a identificar las motivaciones de las familias para acceder una vivienda en el PPM, los impactos de éste en el habitar de las familias beneficiarias y las políticas de gobierno en materia de vivienda social, implicó aplicar los siguientes instrumentos:

Periodo 2007

- Encuesta a una muestra de 185 Jefes de Hogar.
- Cuestionario a los Dirigentes de APROMAR-Asociación de Propietarios de Martinete.
- Cuestionario a Dirigentes del Asentamiento Humano Santa Rosa, vecino de Martinete.
- Información correspondiente a una Entrevista a dirigentes del periodo 2005, ejecutada por el Ministerio de Vivienda.
- Participación en reunión de Dirigentes de Asentamientos Humanos colindantes con el PPM
- Focus Group con Madres de Familia y con Jóvenes beneficiarios residentes.
- Informe de Campo: Observación participante.
- Cuestionario al Banco de Materiales, en su calidad de entidad financiera del producto vivienda a los beneficiarios;
- Cuestionario a la Comisaría de San Andrés -PNP- con competencias en materia de seguridad ciudadana;
- Cuestionario al Instituto de Defensa Civil, por sus competencias sobre prevención de riesgo físico.

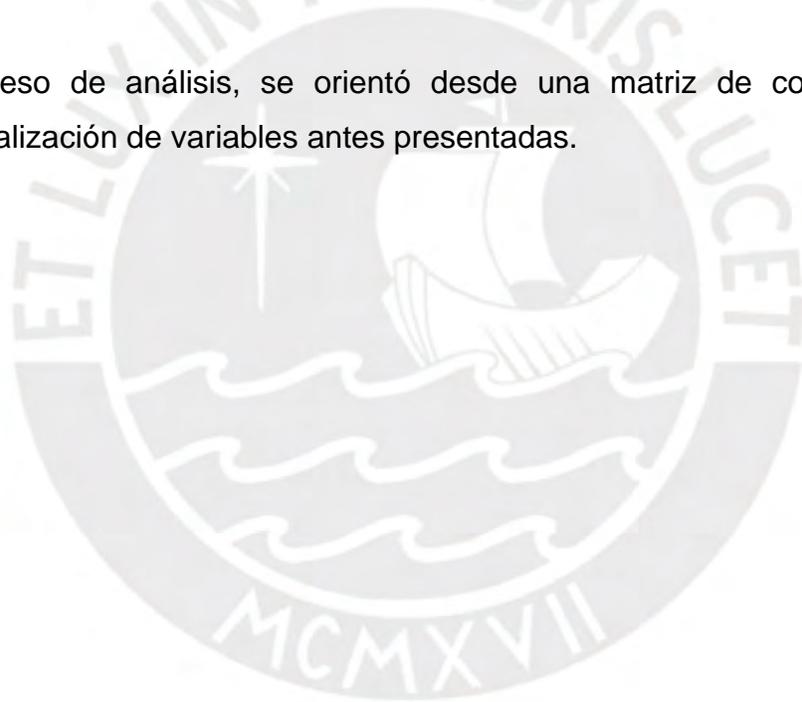
Periodo 2020-2021

- Línea de tiempo del PPM, que aplicó la revisión y análisis de la normativa y políticas en materia de vivienda social.
- Encuesta a la Junta Directiva 2019-2020 Apromar.
- Cuestionario con preguntas abiertas a la Secretaria General de Apromar-2020
- Cuestionario a exdirigente de Apromar.
- -Análisis del Plan Nacional de Vivienda-Decreto Supremo N°006-2003-VIVIENDA, "Lineamientos de Política 2003-2007.

En este aspecto, la información recogida se concretó a través de la encuesta a los jefes de familia, cuestionarios a dirigentes, focus group a madres y jóvenes que permitieron valiosos testimonios, así como la observación participante directa, que ha posibilitado identificar, relacionar y estimar contenidos de apreciación valorativa en función de las interrogantes, objetivos e hipótesis; procurando la operabilidad de las variables consideradas y estimar sus relaciones de independencia/dependencia.

Por lo mismo, resultó pertinente la aplicación de la técnica de análisis bivariable y el manejo de los datos obtenidos mediante el análisis de correlación simple.

Este proceso de análisis, se orientó desde una matriz de consistencia y la operacionalización de variables antes presentadas.



4.-El proyecto Martinete: Vivienda social a proximidad de una centralidad.

4.1.- El marco normativo en que se da el proyecto.

El proyecto se crea en el marco del Plan Nacional de Vivienda “Vivienda para Todos” para facilitar el acceso a la vivienda a sectores sociales de menores recursos económicos, incorporándolos al sistema crediticio del país, promoviendo la construcción simultánea de viviendas y habilitación urbana, enmarcado en el acondicionamiento territorial de un entorno urbano de calidad. Decreto Supremo N°019-2002-MTC (9 de mayo 2002)

El PPM se ejecuta a mérito de la Resolución Ministerial N°267-2002-MTC/15.01 (14 de mayo 2002) por el cual se Autorizan la ejecución del “Proyecto Piloto de Vivienda Martinete”; y se considera conveniente la ejecución de un Proyecto Piloto de Vivienda, en un terreno denominado “Patio Martinete” de propiedad del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, comprendido dentro de los alcances del Macro Proyecto Urbanístico Cantagallo-Parque Río Hablador, a fin de incorporarlo a fines urbanos , coadyuvando así al proceso de renovación y destugurización urbana del Centro Histórico de Lima.

El dispositivo en mención, autoriza al Viceministerio de Vivienda y Construcción, la ejecución del proyecto con el objetivo de ejecutar un programa de vivienda con fines de destugurización y renovación urbana, que permita proponer nuevos procedimientos técnicos en los procesos de habilitación urbana y edificación. Dispone así mismo, que constituyen recursos del proyecto, los aportes de la Cooperación Técnica Internacional, legados y donaciones que reciba, y recursos que aporte el Banco de Materiales.

Asimismo, por Resolución N°512-2003- MML-DMDU (6 de octubre 2003) la Municipalidad Metropolitana, resuelve “aprobar la Habilitación Urbana en vías de Regularización con Construcción Simultánea del Proyecto Piloto de Vivienda Martinete”, de conformidad con el Plano N°028-2003-MML-DMDU-DHU, en Zona

de Reglamentación Especial ZRE, del terreno de 27,950 m², ubicado en Barrios Altos, distrito del Cercado, provincia y departamento de Lima.

En general y desde una perspectiva de macro-ciudad, el ámbito de estudio forma parte de una estructura urbana de la capital nacional, que muestra una dinámica demográfica de alto crecimiento absoluto poblacional, distribución concentrada, y significativamente con un crecimiento económico y de desarrollo social, altamente diferenciado por patrones de asentamiento poblacional modernos y altamente competitivos y rentables, y una gran mayoría de asentamientos de alta pobreza y pobreza extrema, con predominio de altos déficits de bienes y servicios urbanos.

En específico, el ámbito de los Barrios Altos -Cercado de Lima- donde se localiza el proyecto piloto Martinete; describe una problemática básica con un intenso proceso de tugurización, precariedad y hacinamiento físico-habitacional, familias residentes de escasos recursos, así como una real o significativa percepción de inseguridad ciudadana, que definitivamente repercute en el habitar cotidiano de los nuevos residentes y/o visitantes.

Es un caso sugerente para investigar, en la medida que deben considerarse factores físico territoriales, elementos de significación social e institucional, desde la vivienda, la localidad y el barrio. Importante destacar el factor de centralidad, que también orienta los usos del suelo a partir de la relación entre valor del suelo y su cercanía al centro: la zona central concentra mayor valor del suelo, que por su alto costo será ocupado principalmente por empresas, y poseerá también una mayor concentración de empleo. Expresión de ello, se materializa en la ubicación del Mercado Central del Centro Histórico, como área de la ciudad que mantiene un rasgo de atención de viajes debido a actividades de empleo, comercio o servicios (Dammert Guardia Manuel, 2019: 77)

El citado autor, precisa también en relación a la centralidad, que el espacio público presenta graves problemas de limpieza, orden y mantenimiento; lo cual está vinculado a actividades de paso, es decir que el control del espacio público son

actores vinculados al comercio: vendedores ambulantes, comerciantes, personas que trasladan mercancías etc. (2019: 81)

Importante destacar la atención del autor, respecto al flujo peatonal y alto congestionamiento vehicular, debido al tamaño menor de las vías, que obliga a las personas a caminar también por las pistas; donde además se genera una competencia entre peatones, cargadores, jaladores, comerciantes ambulantes y vehículos; lo que implica que en esta centralidad no es posible conocer los flujos vehiculares y peatonales, sin incluir una red de actores, presentes en dicho espacio. (2019:86)

A su vez, Lozada Acosta Laura, sostiene que no resulta casual que las familias de bajos ingresos del **centro**, mantengan preferencia por la localización de su vivienda en tanto ésta le brinde acceso a oportunidades laborales y condiciones para su reproducción social; aunque esto signifique malas condiciones de habitabilidad como el hacinamiento. (2014: 71)

Precisa igualmente que el problema habitacional no es ajeno al Centro Histórico de Lima, y que promover vivienda de interés social en los centros urbanos no solo reside en el rol económico y arquitectónico que desempeña, sino también en el social; así los beneficios sociales de una vivienda en el Centro Histórico de Lima resultan mayores a los costos sociales que genera su construcción, y por lo mismo se justifica la intervención del Estado en su promoción. (2014:72)

Agrega también -la autora citada- que son los costos de transacción los que dificultan el desarrollo de proyectos inmobiliarios privados enfocados a población de menores ingresos; lo cual justificaría la intervención del Estado, con el fin de encontrar soluciones viables al problema habitacional de los más pobres. (2014: 77)

En efecto, -concluye- el desarrollo de vivienda de interés social en el Centro Histórico de Lima para el inversionista privado implica enfrentar factores que encarecen los costos de inversión (parámetros de construcción, diseño vial,

seguridad, saneamiento físico legal, costos de coordinación con familias ocupantes de predios). En cambio, para los potenciales beneficiarios de vivienda social en áreas centrales traerá, acceso a centros de trabajo, educación y salud, aumento de la probabilidad de mayores ingresos futuros. (2014: 79).

En este marco, la autora recomienda; que la oferta de vivienda de interés social seguirá siendo limitada, si el sector privado carece de incentivos para invertir en vivienda para sectores de menores recursos; por lo mismo el Estado deberá considerar asumir los costos de transacción necesarios para hacer rentable la intervención del sector privado en favor de familias que necesitan tener acceso a una vivienda bien localizada, pero carecen de medios para comprarla. (2014: 87)

También, en materia de desarrollo metropolitano, Topelson Sara concluye que la importancia de las metrópolis para el desarrollo económico y la sustentabilidad en un entorno de globalización; aparece en contradicción con problemas de desorden, carencias, deterioro, gobernanza y baja productividad que padecen dichas áreas. Ante lo cual -agrega- se necesita un marco normativo congruente, integrado, comprensivo y realista que sustente los esfuerzos colectivos de planeación y gestión urbana de las tres órdenes de gobierno en concertación con la sociedad civil. (2007: 49)

<u>LINEA DE TIEMPO DEL PPM</u>		
PERIODO AÑOS 80 – 90	PERIODO AÑOS 90 - 2000	PERIODO AÑOS 2000 - 2003
<u>NIVEL CENTRAL</u>	<u>NIVEL CENTRAL</u>	<u>NIVEL CENTRAL</u>
Presencia del Estado . Creación Banco de la Vivienda . Sistema Mutual de Crédito para vivienda. . Creación FONAVI, ENACE, BANMAT, COFOPRI	Desactivación de Organismos Públicos. . Desactivación del Ministerio de Vivienda. . Desactivación Banco de la Vivienda. . Cancelaron programas de habilitación progresiva. . Desactivación Sistema Mutual.	Refuerzo: Recuperación del C.H. L . Convenio de Coparticipación entre el MTCVC y la MML: Recuperación CHL.

	<ul style="list-style-type: none"> . Fusión MVC con el MTC: MTCVU. 	
<p>Lineamientos de Política</p> <ul style="list-style-type: none"> . Proyectos de construcción vivienda multifamiliar. . Créditos para materiales de construcción. . Provisión de servicios básicos. . Titulación de propiedad informal. 	<p>Lineamientos de Política</p> <ul style="list-style-type: none"> . Se declara de necesidad pública e interés social la inversión privada, en renovación urbana. . Políticas y normas en materia de vivienda, desarrollo urbano y medio ambiente. 	<p>Lineamientos de Política</p> <ul style="list-style-type: none"> . Potenciar valores del Centro Histórico. . Integrar patrimonio, edificaciones y espacios verdes con el desarrollo de factores urbanos ambientales y sociales.
		<p>Normativa Sectorial</p> <ul style="list-style-type: none"> . DS N°043-2001-MTCVC, (oct.2001) Declaran de necesidad y utilidad pública el Macro Proyecto Urbanístico Cantagallo Parque Río Hablador. . DS N°010-2002-MTC (marzo de 2002) Constituyen Comisión de Coordinación. Se declara interés nacional, facilitar la construcción y promoción de acceso a la propiedad privada destinada a vivienda. . D.S N°019-2002-MTC (mayo 9 de 2002) Se crea en el MTCVC el Programa de Proyectos Piloto de Vivienda. . RM N°267-2002-MTC/15.01 (mayo 10 de 2002) Autoriza el desarrollo del Proyecto Piloto Martinete. <p>Normativa Local</p> <ul style="list-style-type: none"> . Resolución N°512-2003-MML-DMDU (oct. de 2003) Aprueba la habilitación urbana/construcción simultánea del PPM.

4.2.- Localización del proyecto.

Geográficamente Martinete se localiza en los Barrios Altos, el cual forma parte del Distrito del Cercado y del entorno del Centro Histórico de Lima,

El Proyecto Piloto Martinete (ahora Conjunto Residencial Martinete) se ubica sobre la margen izquierda del Río Rímac, en la intersección del Jr. Sebastián Lorente con el Jr. Ancash (Plaza Santo Cristo) teniendo como barrios vecinos al Asentamiento Humano Jardín Rosa de Santa María-ex Huerta Pérdida, Santa Rosa y Santa Rosa II y el Pueblo Joven Prolongación Amazonas, asentados en los Barrios Altos, en el Cercado de Lima.



Ilustración 1



Ilustración 2



El proyecto se localiza en una zona de los Barrios Altos, reconocida como de alta inseguridad ciudadana. No solo en el entorno vecinal inmediato, también en los espacios urbanos siguientes como son la Plaza Santo Cristo, Cinco Esquinas, Jirón Amazonas y la calle Ancash, sobre todo en la esquina de Ancash con Sebastián Lorente.

SÍNTESIS DE DIAGNOSTICO DEL AREA DE INTERVENCIÓN.

FORTALEZAS	DEBILIDADES
Extenso y favorable marco normativo para la planificación y gestión urbana.	Debilidad institucional de gestión urbana para promover grandes ordenamientos y cambios integrales en el territorio.
Voluntad política de las autoridades municipales para implementar el desarrollo y renovación urbana de la zona.	Limitada y compleja accesibilidad que restringe movilidad y competitividad en el área de intervención.
Experiencia municipal metropolitana en la promoción y desarrollo de Asociación Público – Privada	Usos del suelo generan baja densidad poblacional y complejidad por la existencia de áreas comerciales, culturales, residenciales e industriales.
Proyectos urbanos estratégicos aledaños a la zona de intervención: Vía Parque Rímac, Metro de Lima que mejorarán la accesibilidad al área de intervención.	Edificaciones de mala calidad y en condiciones de alta vulnerabilidad frente a riesgos de desastres.
Existencia de importantes áreas con alto valor patrimonial histórico y cultural.	Condiciones ambientales inadecuadas por baja calidad y cobertura de servicios públicos y coexistencia de actividades industriales.
Procesos de planeamiento urbano en marcha con visión de integración y	Débil identidad de la población con la zona de intervención, históricamente fue una

desarrollo sustentable del territorio metropolitano.	zona de exclusión social, económica y cultural.
Existencia de Crédito del BID para proyectos de inversión en el marco del Programa Piloto de Recuperación del Centro Histórico De Lima-Barrios Altos.	Bajo nivel de asignación de recursos municipales para la renovación urbana y mitigación de riesgos de desastres.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Existencia de fondos públicos para apalancamiento del desarrollo inmobiliario.	Inversiones inmobiliarias que se dirijan a otros sectores de la ciudad.
Estabilidad macroeconómica que contribuye a la mejora del ingreso familiar y el acceso al crédito.	No se consoliden ni se gestionen los planes y las normativas para la zona de intervención.
Interés de inversionistas privados para desarrollar infraestructura pública, vivienda urbana y centros comerciales.	Que no se logre integrar a la zona de intervención con los proyectos urbanos estratégicos.
Incremento de la demanda del consumo privado que requiere zonas comerciales y de servicios de mayor calidad.	Desacuerdos y falta de colaboración entre las autoridades ediles.
El Perú y Lima tienen un incremento sostenido del turismo internacional.	Incremento especulativo del valor de la propiedad inmobiliaria en la ciudad de Lima.

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima "Proyecto del Plan Específico de Barrios Altos (Cercado de Lima-El Agustino) 2014-202

4.3.- Características del proyecto.

El proyecto formó parte del denominado "Proyecto Urbanístico Integral del Río Rímac", el cual asumía como propuesta la construcción de un entorno urbano equilibrado; recuperar espacios públicos, para mejorar el hábitat, la calidad de vida,

con fines de construcción de vivienda, recreación y cultura, según las especificaciones técnicas del mismo.

De otro lado, las especificaciones técnicas del proyecto definían el terreno como en “total estado de abandono, como lugar de desmonte y relleno, configurando una topografía irregular y un suelo de baja resistencia que exigió su remodelación”.(UNI-PPM-Especificaciones Técnicas-Memoria Descriptiva 2006: 1)

EL proyecto tuvo como fin, la habilitación urbana de 17 manzanas con 352 lotes de 32m² cada uno, para la edificación de vivienda unifamiliar de dos pisos, con un área de construcción de 54.00 m² y posibilidades de un tercer piso. La vivienda, cuenta con sala, comedor, cocina, escalera, dos dormitorios y baño. (2006-6)

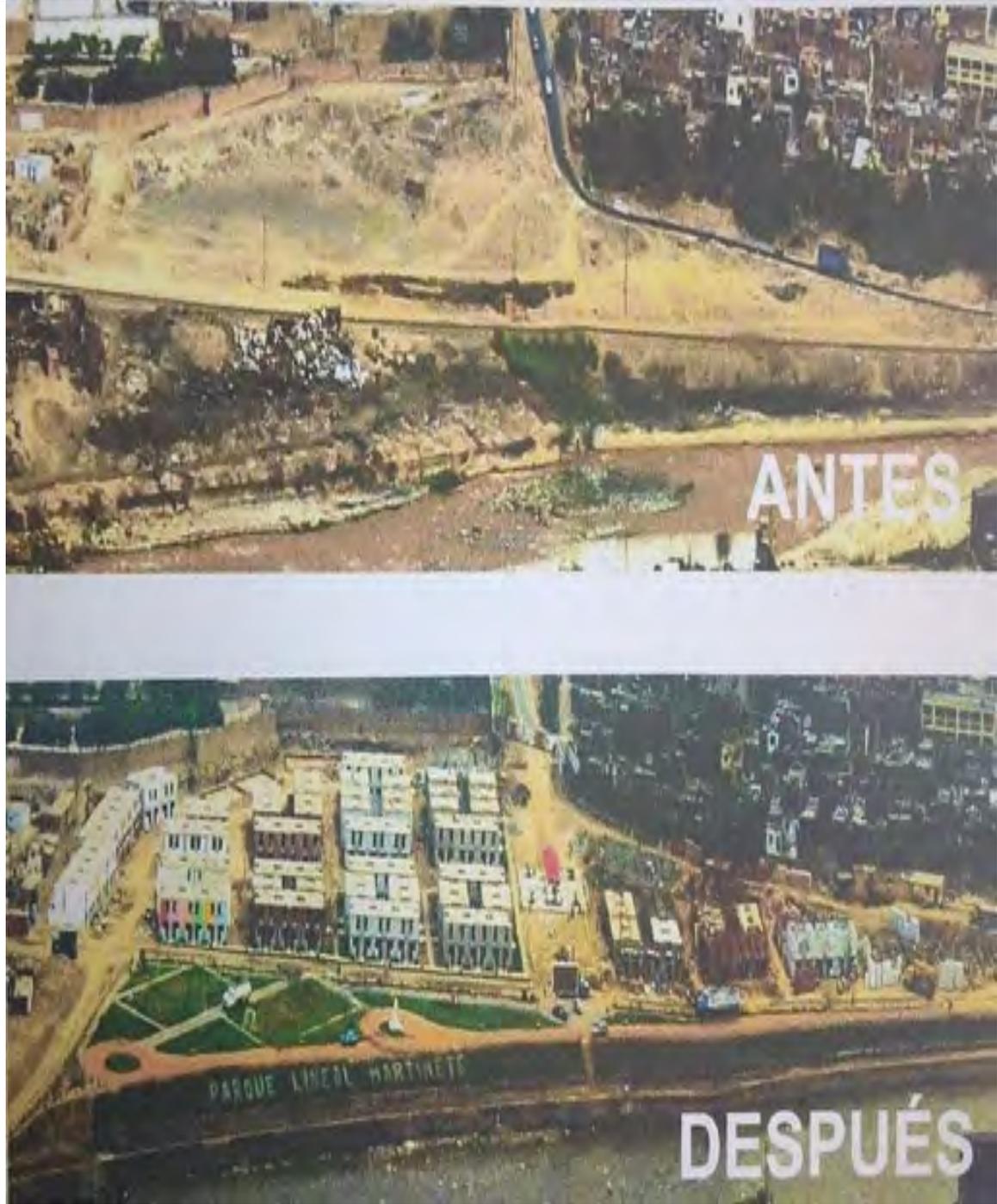
También las especificaciones técnicas, precisan una distribución de manzanas en el curso de una alameda central, de acceso y recreación comunal, que cuenta con áreas verdes, paseo peatonal, ciclo vía y mobiliario urbano básico.

Su implementación, fue aprobado por Decreto supremo, el cual precisa su carácter el empleo de propuestas de diseño urbano y arquitectónico experimental. A tales efectos se suscribe un Convenio con la Universidad de Ingeniería, para la ejecución del diseño del proyecto y ejecución de obras. El proyecto se financió con transferencia de recursos del Ministerio de Economía y Finanzas al MTCVC- Viceministerio de Vivienda y Construcción. La recuperación del financiamiento - según las especificaciones técnicas- sería recuperada con amortización de créditos hipotecarios que efectuarán los compradores de las viviendas. Las intervenciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Sedapal, serían coordinadas por el Viceministerio de Vivienda y Construcción

El ingreso principal es por la prolongación del Jr. Sebastián Lorente, a través del cual se llega a la Plaza Cívica, la misma que cuenta con 90 estacionamientos, y con un perímetro con dos vías para tránsito vehicular.

Ilustración 3

Imagen físico espacial, área del PPM.



Fuente: Expediente Técnico - 2003.

Ilustración 4

Plano de trazado y geometría.



Fuente: MTCVC- Viceministerio de Vivienda y Urbanismo-2003.

Ilustración 5

PPM al inicio de la investigación



Fuente: Propia-2007

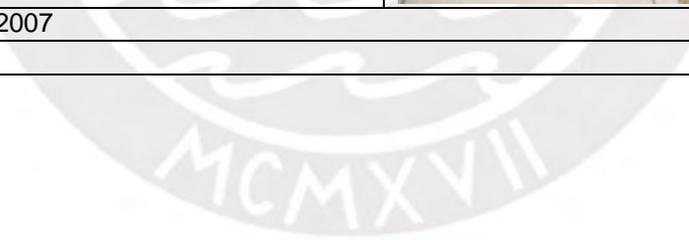
Fuente: Propia-2007

Ilustración 6

Vista de viviendas construidas.



Fuente: Propia-2007





Fuente: MVCS 2007.



VISTAS ACTUALES

Ilustración 7

Ampliación de vivienda



Fuente: Propia-2020

Vistas de enrejado que separa margen izquierda del río con edificaciones del proyecto





Fuente: Propia-2020.

Ilustración 8
Pilar del Viaducto



Fuente: Propia-2021

Cruce del viaducto y construcciones adicionales a la vivienda recibida



Ilustración 9

Otros usos del espacio público



Fuente: Propia-2021

5.- Factibilidad del programa de vivienda social: una mirada de las percepciones de los beneficiarios, sobre la vivienda, el entorno vecinal y las políticas institucionales.

El presente capítulo se aproxima al programa de vivienda social de Martinete en base a las percepciones recogidas de los beneficiarios en relación a tres dimensiones. Por una parte, a la vivienda que les fuera entregada; luego el entorno vecinal en el que deben residir y finalmente su percepción de las políticas institucionales de acompañamiento al proyecto del cual forman parte.

5.1.- Percepción de los beneficiarios, respecto a la vivienda recibida.

Considerando las interrogantes de partida se procedió al análisis de la información obtenida considerando cuatro variables: a) Motivaciones de acceso a la vivienda, b) impactos del proyecto piloto, c) percepción de la localización del proyecto, d) apreciación sobre las políticas institucionales, ante los problemas de Martinete.

5.1.1.- Motivaciones de acceso a la vivienda.

A efectos de identificar las principales motivaciones para acceder a una vivienda en el PPM, se consideraron los siguientes indicadores: i) percepción del costo de la nueva vivienda; ii) procedencia geográfica residencial de los beneficiarios; iii) condiciones de residencia en vivienda anterior; iv) composición familiar, y aspiraciones para los hijos.

Percepción del costo, financiamiento y compromisos de pago.

El valor de la vivienda, según el expediente técnico emitido por el MVCS era de S/28,044.00 Nuevos soles del año 2002 equivalente a US\$7,850 dólares al cambio de la época. El monto total que estuvo sujeto al bono familiar habitacional (BFH) fue de 3,600 dólares, por unidad de vivienda. El monto restante comprendió una cuota inicial mínima del \$790, y a un pago mensual del orden de S/145 nuevos soles, esto es \$41 dólares en un plazo de 20 años.

Los resultados de la encuesta aplicada arrojaron que el 86% de los beneficiarios estaban satisfechos con el valor de la vivienda adquirida, y con los compromisos de pago pendientes asumidos.

NIVEL SATISFACCIÓN COSTO DE VIV. CUADRO N°01

Nivel de satisfacción.	ABS	%
Total	185	100.00
De acuerdo	159	86.00
En desacuerdo	4	2.16
No opina	19	10.30
No conoce	3	1.62

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

El 65% financió la cuota inicial, mediante ahorro bancario, y el 24% con préstamo familiar. (Cuadro N°02). Entre tanto, el 64% manifestó que el pago de las cuotas mensuales siguientes se haría a través del sueldo, y el 12% con ingresos familiares. (Cuadro N°03)

FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL DE LA VIV. CUADRO N°02

Fuente de Financiamiento	ABS	%
TOTAL	185	100.00
Ahorro Bancario	120	65.00
Préstamo familiar	44	24.00
Vendió sus cosas	2	1.00
Otros	19	10.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

PAGO DE CUOTAS MENSUALES. CUADRO N°03

Fuente de Financiamiento	ABS	%
TOTAL	185	100.00
Sueldo o salario.	119	64.00
Ingresos familiares	23	12.00
Préstamos	3	2.00
No paga	25	14.00
Canceló	9	5.00
No precisa	6	3.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

Podemos suponer que la satisfacción con el valor de la nueva vivienda, está relacionado con el nivel de ingresos de las familias, que las sitúa en un sector social que tiene una mínima capacidad de ahorro que les permitió afrontar la cuota inicial y luego las cuotas mensuales durante veinte años.

Según información procedente del Banco de Materiales-Departamento de Recuperaciones de Setiembre de 2007, se afirma que; *“del total de 345 viviendas, 61 beneficiados postularon con un ahorro de US\$4,250, es decir sin crédito complementario, con lo cual cancelaron el valor total de la vivienda; 29 beneficiados han abonado el saldo pendiente directamente a nuestras cuentas corrientes, logrando cancelar el valor total de la vivienda, cabe mencionar que existen 02 predios que fueron en donación”*. (Informe N°033-2007-SZN-DR-GR, del Supervisor Zonal Norte)

No obstante, es importante señalar que el 14% de los encuestados manifestó que no pagaba sus cuotas mensuales. (Cuadro N°03)

Al respecto, los encuestados indicaron no tener ingresos suficientes para honrar deudas pendientes. Sobre ello, la institución mencionada con fecha Abril, de 2007 dio cuenta de *“una visita a la Residencial Martinete y se le entregó al actual presidente de la Asociación, la relación de las personas que aún mantenían saldo pendiente de pago del valor de la vivienda”* (Memorándum N°406-07-GIC, de Gerencia de Inversiones y Colocaciones)

Por lo tanto, la información del Banco de Materiales, pone de manifiesto que no obstante las condiciones económico-financieras aplicadas para acceder a la vivienda, **se evidencia una falta de pago**; como expresión de conductas morosas y/o falta de capacidad económica por diferencia de ingresos, de parte de algunos de los beneficiarios.

En suma, si bien un sector minoritario tiene problemas con el pago de las cuotas mensuales, la mayor parte de beneficiarios si contaban con algún nivel de ingresos que les ha permitido afrontar exitosamente sus deudas.

Procedencia geográfica residencial.

La información recogida de las familias beneficiadas indica, que el mayor porcentaje de residencia anterior (96%) en Lima y específicamente en los distritos señalados por los encuestados, representan una residencia en espacios distritales, cercanos a Martinete, como el Cercado, San Martín de Porres o El Agustino; o estrechamente relacionados con el centro de la ciudad. Situación que estaría mostrando una nítida aspiración por una mejor y/o mayor centralidad residencial; y una residencia anterior, con evidentes características socio-demográficas de alta densidad poblacional, así como expresas condiciones sociales de pobreza y/o extrema pobreza.

La información recoge también, que una mayoría de beneficiarios, por su residencia anterior en Lima-Cercado (23%: Cuadro N°04), conocían o pudieron tener referencias de las condiciones de inseguridad ciudadana reales o percibidas sobre el entorno urbano del proyecto, ubicado en los Barrios Altos.

PROCEDENCIA DISTRITAL. CUADRO N°04

DISTRITO	ABS.	%
TOTAL	105	100.00
Cercado Lima	24	23.00
Ate	11	10.00
El Agustino	11	10.00
Independencia	8	8.00
S.M. de Porres	16	15.00
S.J. de Lurigancho	26	25.00
Callao cercado	9	9.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

Ello se refuerza si se toma en cuenta que el 53% (23+30: Cuadro N°05) de los encuestados indicó tener entre 5 y más años viviendo en sus lugares de procedencia; lapso que permite inferir, que cuentan con referencias suficientes respecto a las características del Cercado, sobre todo en temas de inseguridad ciudadana, por robos y consumo de drogas; notoriamente públicas para el área de estudio.

AÑOS DE RESIDENCIA EN VIV.ANTERIOR CUADRO N°05

CANTIDAD DE AÑOS	ABS	%
TOTAL	185	100.00
Entre 0 y 5 años	88	47.00
Entre 5 a 10 años	42	23.00
Entre 10 a más años	55	30.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

De las condiciones de residencia en la vivienda anterior.

Respecto a la condición del uso residencial en la vivienda anterior, un 60% alquilaba la vivienda. Entre ellos se obtuvo que el 36% pagaba una cantidad mayor a 150 Nuevos Soles; mientras el 19% gastaba entre 100 y 150. Con relación a los que vivían en una “casa prestada” casi la totalidad lo hacía en la propiedad de un familiar.

La condición de vivir en casa prestada 39.0%, implica la condición de “allegado”, lo cual, no queda exento de un real/potencial conflicto familiar.

USO RESIDENCIAL ANTERIOR. CUADRO N°06

CONDICIÓN DE USO	ABS.	%
TOTAL	185	100.00
ALQUILADA	110	60.00
-Entre 10 y 50 NS.	1	0.55
-Entre 50 y 100 NS.	7	4.00
-Entre 100 y 150 NS.	35	19.00
-Más de 150 NS.	67	36.00
PRESTADA	73	39.00
-Por un familiar	69	37.00
-Por un amigo	4	2.00
PROPIA	2	1.00
-Propia	2	1.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

Respecto al área habitacional de la vivienda anterior, el 45% contaban con dos habitaciones y baño propio; un 24% tenía dos habitaciones y baño común; el 17% una habitación y baño propio, y el 14% con una sola habitación y baño común. Ello estaría implicando, una **residencia en condiciones mínimas de habitabilidad**, tanto por que el mayor número de residencias (45+24=69%) contaba solo con 2 habitaciones, y el 24+14=38% con baño común; situación que definitivamente influirían en la decisión por la alternativa, donde todas las viviendas contaban con más habitaciones, y con servicios higiénicos propios.

N° HABITACIONES Y SS BB EN VIVIENDA ANT. CUADRO N°07

HAB.BAÑO PROPIO/COMÚN	Absoluto	%
Total	185	100.00
1 habitación con baño propio	31	17.00
1 habitación con baño común	26	14.00
2 habitaciones con baño propio	84	45.00
2 habitaciones con baño común	44	24.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

Resulta significativo, que el 94% dejó la residencia anterior **por la aspiración de contar con algo propio**. No cabe duda entonces, que esta respuesta indica que la vivienda propia forma parte del proyecto familiar.

FACTORES DE ABANDONO DE VIV. ANTERIOR. CUADRO N 08

FACTORES	ABS	%
TOTAL	185	100.00
El alquiler era alto	7	4.00
Quería algo propio	175	94.00
No había mucha seguridad	3	2.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM.

Elaboración: Propia.

Las condiciones de vida en la residencia anterior, donde en la mayor parte de los casos no se contaba con baño propio o se residía bajo la condición de alojado, han sido factores estimulantes del interés “por querer algo propio.”

El testimonio recogido en una **entrevista efectuada por el Ministerio de Vivienda**, refleja las condiciones de la residencia anterior; *“hay vecinos que han estado en casas alquiladas reducidas, mi caso por ejemplo vivía en una casa alquilada que tenía dos ambientes nada más, tuve que hacer un altillo de madera para poder estar más cómodo, vivía en el Cercado de Lima, eran casas de quincha, eran construcciones antiguas, húmedas muy perjudiciales para la salud, entonces se presentó esta oportunidad, y magnifico pues, pues lo hemos aprovechado”*.

(Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional Martinete, en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005)

En conclusión, las condiciones de residencia anterior, relacionadas con el tipo de uso de la vivienda, costo de alquiler, limitaciones de servicios básicos; así como, la aspiración por “querer algo propio”; constituyen los principales factores de estímulo para acceder a la nueva vivienda. Sin duda, el indicador de 94% predominante por la casa nueva como bien propio; refiere la mayor aspiración de las familias beneficiarias.

Composición familiar y aspiraciones.

En relación a la composición familiar, la información de la encuesta, muestra la existencia mayoritaria de núcleos básicos, con padre, madre e hijos; mayoritariamente el 44% declaró tener dos hijos, 28% uno solo, y un 21% estaba compuesto por los cónyuges y 3 o más hijos.

NÚMERO DE HIJOS POR FAMILIA. CUADRO N°09

NÚMERO DE HIJOS	ABS	%
TOTAL	183	100.00
Ningún hijo	12	7.00
1 hijo	52	28.00
2 hijos	82	44.00
3 hijos	28	15.00
4 hijos	7	4.00
5 hijos	2	2.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.
Elaboración: Propia.

Esta información implicaría, la necesidad de un mejor aprovechamiento de los espacios en la futura vivienda en función del número de hijos por familia y una mayor funcionalidad a la ejecución de las actividades propias al habitar cotidiano, por parte de las familias beneficiadas. Eventualmente, puede motivar la ampliación de la

vivienda; en casos donde las familias cuentan con más de dos hijos; o cuando se asume la decisión de ampliarla con otros fines.

Respecto a las aspiraciones de los encuestados sobre el futuro de sus hijos, un porcentaje mayoritario del orden del 93% aspira a una **ocupación profesional para ellos**. Entre las profesiones preferidas están las de médicos con el 34%, ingenieros con el 26% y abogados, con el 14% de preferencias. Solo el 7% indicó aspiraciones por una ocupación técnica, para sus hijos.

PREFERENCIAS PROFESIONALES PARA LOS HIJOS. CUADRO N°10

PREFERENCIAS	ABS	%
TOTAL	185	100.00
PROFESIONALES	172	93.00
-Médico	59	34.00
-Ingeniero	45	26.00
-Arquitecto	4	2.00
-Abogado	24	14.00
-Profesor	10	6.00
-Otros	30	17.00
TÉCNICO	13	7.00
-Computación	7	54.00
-Artefactos eléctricos	2	15.00
-Artes gráficas	0	0.00
Automotriz	2	15.00
-Otros	2	15.00
ARTESANO	0	0.00
COMERCIANTE	0	0.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007

Elaboración: Propia.

La aspiración profesional para los hijos puede entenderse como un indicador del bienestar económico que puede significar la vivienda, la cual luego los lleva a orientar sus esfuerzos al ascenso social de sus familias mediante las nuevas generaciones.

A su vez, dirigentes de Apromar-2007, indicaron que muchas familias optaron por volver productiva la nueva vivienda. Así, 12 familias iniciaron emprendimientos de pequeños negocios propios (bodeguitas), 5 realizan trabajos artesanales, la crianza de animales 5, trabajo profesional 10 y trabajo técnico 6.

EMPRENDIMIENTOS FUENTES DE TRABAJO CUADRO N°11

TOTAL	38
PEQUEÑO NEGOCIO PROPIO	12
-Bodeguita	8
-Cabina internet	2
-Venta de comida	2
ARTESANIA	5
-Cerámica	1
-Carpintería	1
-Sastrería	3
CRIANZA DE ANIMALES MENORES	5
-Cuyes	4
-Aves	1
Abejas	
TRABAJO PROFESIONAL	10
-Contaduría	
-Estudio de Abogados	
-Dictado de clases	10
TRABAJO TÉCNICO	6
-Artefactos eléctricos	5
-Gasfitería	1
-Mecánica automotriz	

Fuente: Cuestionario a Dirigentes APROMAR 2007.

Elaboración: Propia

En conclusión, la mayoría de familias, compuestas por los padres y dos hijos, (cuatro personas) no encontraron motivos para desestimar su condición de beneficiarios; adecuando las actividades propias del hogar, a las condiciones del espacio interior de la nueva vivienda. Esta percepción se condice con la aspiración de las familias, respecto al futuro de sus hijos, en prioridad como profesionales médicos en mayor escala, y como técnicos en una escala menor.

Por otra parte, las aspiraciones a futuro (*incluía la vivienda propia*) van de la mano con el aprovechamiento de la vivienda no solo como hogar, sino también para generar actividades productivas. En suma, es necesario considerar que muchos residentes aspiran a que su vivienda sea fuente de ingresos económicos.

5.1.2.-Principales impactos del proyecto piloto.

La aproximación a los impactos generados por la nueva vivienda y su localización en el ámbito de los Barrios Altos, se realizó en base a los siguientes indicadores: i) nivel de satisfacción por la nueva vivienda, en el ámbito del PPM; ii) costo y financiamiento de la vivienda y pago de cuotas por los beneficiarios; iii) conformidad sobre el área de la vivienda; iv) número de personas por vivienda; y v) perspectivas de ampliación de las mismas.

Nivel de satisfacción por la nueva vivienda.

El mayor porcentaje de encuestados declaró su conformidad, total o mediana, respecto a la nueva vivienda en un 49 y 37% respectivamente, mientras un porcentaje menor declaró un mínimo de satisfacción. En efecto, el 86% es decir 3 de cada 4 entrevistados se hallaban satisfechos con la nueva residencia, donde inclusive el 49% se encontraba totalmente satisfecho.

PERCEPCIÓN FRENTE A LA NUEVA VIVIENDA. CUADRO N°12

OPCIONES	ABS.	%
TOTAL	185	100.00
Totalmente satisfecho	90	49.00
Medianamente satisfecho	68	37.00
Mínimamente satisfecho	8	4.00
No opina	16	9.00
No contesta	3	1.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

La percepción de los **dirigentes de Apromar-2007**, respecto al nivel de conformidad de vivir en Martinete, coincide con dicha apreciación, pues 10 de 13 dirigentes manifestaron estar muy satisfechos con la nueva vivienda.

NIVEL DE CONFORMIDAD EN LA NUEVA VIV. CUADRO N°13

TOTAL	13
Muy satisfecho	10
Medianamente satisfecho	3
Mínimamente satisfecho	
Muy insatisfecho	
Medianamente insatisfecho	
Mínimamente insatisfecho	

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes APROMAR 2007.

Elaboración: Propia

Casi 15 años después, el entusiasmo por la vivienda adquirida ha menguado, aunque sin llegar a un nivel de insatisfacción. En la encuesta realizada a los **dirigentes de Apromar-2021**; solo 1 de los 10 entrevistados se encontraba muy satisfecho, mientras casi la totalidad indicaba una satisfacción mediana.

PERCEPCIÓN RESPECTO A LA NUEVA VIV. CUADRO N°14

TOTAL	10
Muy satisfechas	1
Medianamente satisfecha	8
Poco satisfechas	1
Nada satisfechas	0

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes APROMAR-2021

Elaboración: Propia

Este nivel de satisfacción, se estima como uno de los principales impactos positivos de la nueva condición residencial, frente a la residencia anterior de los beneficiarios (alquiler o allegados) y, sobre todo por el acceso a la propiedad inmobiliaria; como percepción de ascenso económico y social. No obstante, es evidente que el paso de los años ha relativizado la percepción inicial. Al respecto, algunos testimonios pueden ayudarnos a profundizar en esta situación.

La entrevista efectuada por el Ministerio de Vivienda, a dirigentes en agosto de 2005, recoge el siguiente testimonio;

“Estamos muy contentos, yo sé que por no decir el 100% está contento con las casitas, el lugar, la zona nomás no? Pero lo hemos hecho habitable” “la gente ya se acostumbró, ya de alguna forma está aprendiendo a convivir con sus vecinos sobre todo acá con quien teníamos problemas con la Huerta Perdida, donde éramos objeto de robos constantemente, pero ya poco a poco se han ido superando y si es que roban es mínimo, casi nada, pero de todas maneras necesitamos la seguridad ciudadana.” **(Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional Martinete en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005)**

Respecto a la edificación y sus servicios manifestaron lo siguiente;

“Hay raras excepciones, rajaduras; consultando con los constructores nos dicen que es consecuencia de las presiones internas que hay cuando han construido, entonces hay rajaduras mínimas, unas pequeñas líneas que han venido y lo han resanado, los servicios, todo está okey, no hay dificultad, lo que es agua y luz no hay ningún problema.”

Los testimonios recogidos, alimentan los argumentos por los cuales las alternativas; “muy satisfecho” o “medianamente satisfecho” fueron predominantes. Situación que estaría reflejando, que la población beneficiaria, valora su condición de residente/propietario; sintiéndose, según los testimonios expresados “*contentos con las casitas*”; habiéndose adaptado a las características que aún arrastra el entorno de Martinete, como las relacionadas con la seguridad; más aún, si la nueva residencia ha facilitado que las familias desarrollen emprendimientos económicos. A los años transcurridos, emergen nuevos problemas, como se desprende de la entrevista a la **presidenta de la Junta Directiva de Apromar-2021**, respecto a la situación de la vivienda en Martinete:

*“Actualmente en nuestro Conjunto Habitacional, **muchas de las viviendas han sido modificadas**. Cuando nos entregaron las viviendas tenían 2 pisos y ahora podemos observar casas de 4 a 5 pisos. Incluso muchas **áreas verdes han sido destruidas por los vecinos para alargar sus casas**.*

En la actualidad, no tenemos áreas verdes ni recreativas, sin embargo, en un inicio había juegos para niños que con el tiempo se fueron desgastando. Cabe recalcar que con el proyecto línea amarilla se cedió una parte de nuestro conjunto para su construcción, y no tenemos áreas verdes.”

El testimonio expresa una percepción de las características que presenta actualmente Martinete, relacionadas directamente con la construcción de un cuarto o quinto piso, cuando técnicamente la edificación permitía la expansión hasta un tercero; exponiendo la misma a mayor vulnerabilidad ante un eventual sismo.

Igualmente se alude a la inexistencia de áreas verdes y recreativas por falta de mantenimiento y/o ejecución de proyectos que han reducido o invadido el espacio público, del conjunto habitacional, en desmedro de un mejor bienestar de los pobladores. Esto indicaría una suerte de expansión de los espacios familiares en desmedro de áreas de uso común dentro del vecindario.

En conclusión y no obstante los indicadores de satisfacción por la vivienda nueva en Martinete, los testimonios obtenidos reflejan, una directa alusión a condiciones de inseguridad con el área vecinal, riesgos por edificaciones mayores a los niveles de soportabilidad técnica consentidas, así como un evidente desmedro del espacio público. De esta forma, la reducción de la percepción de satisfacción con la vivienda puede estar relacionada con la necesidad de ampliaciones no previstas, pero también con las condiciones en que se diseñó las áreas comunes del conjunto habitacional, las que han sido en parte invadidas por los propios residentes, en el afán por ampliar su área construida.

Cumplimiento de compromisos de pago y registro de la propiedad.

Según los antecedentes, respecto al costo de la vivienda, el 86% de **beneficiarios encuestados**, dio su conformidad con el costo de la vivienda, asumiendo compromisos de pago pendientes por la nueva vivienda.

Es pertinente agregar que las cuotas de pago mensual, según la información obtenida se efectuaba con el sueldo/salario de los beneficiarios; el 12% a través de ingresos familiares, y el 14% habría optado por el no pago. Esto indica que la mayor parte de beneficiarios contaba con un ingreso regular que le permitía afrontar las cuotas subsidiadas del programa; no obstante, se refleja también un evidente porcentaje que habría incurrido en morosidad.

Este rubro de cumplimiento de pagos pendientes por la vivienda nueva, resulta de interés para los **dirigentes de Apromar-2007**, en razón de su importancia para la obtención del título de propiedad del bien inmueble. En efecto, el 33% de dirigentes precisó que el título de propiedad se encontraba en proceso de regularización; un 25% señaló que el proceso estaba supeditado al pago de las cuotas del crédito, por el saldo del valor de la vivienda. Otro 25% precisó no saber sobre los trámites del título de propiedad de su vivienda; mientras, el 17% señaló que este se encontraba entrampado en trámites burocráticos. ¹

Si bien para la mayoría, las condiciones de pago del valor de la vivienda resultan asequibles, se observan manifiestas dificultades de algunos, para cumplir el compromiso de pago mensual de las cuotas de crédito. Esto genera dificultades a la recuperación de la inversión pública efectuada, por el Banco de Materiales, ascendente a S/8'500.000.00 que incluía costos por habilitación urbana y de producción por unidad de vivienda. Esta situación, evidentemente relacionada con

¹ A partir de la Minuta de Compra-Venta, extendida por el Banco de Materiales, se dio en venta perpetua cada uno de los predios, incluyendo la integridad del área, suelos, construcciones, servidumbre, a fin de iniciar el proceso de independización del bien, hasta su inscripción registral de la propiedad, de acuerdo a los protocolos normativos correspondientes.

el proceso de titulación de la propiedad, impactó como uno de los puntos prioritarios para la agenda de la gestión dirigenal.

Conformidad sobre el área de la vivienda.

Respecto al área de la nueva vivienda, se encontró que un 58% de los beneficiarios encuestados respondió que ésta se adecuaba a sus necesidades, mientras que el 42% tuvo una respuesta negativa.

CONFORMIDAD CON ÁREA DE VIVIENDA

CUADRO N°15

CONFORMIDAD CON LA VIVIENDA	ABS	%
TOTAL	184	100.00
SI	107	58.00
Suficiente (familia pequeña)	70	38.00
La vivienda es cómoda	15	8.00
Otros	22	12.00
NO	77	42.00
Es pequeña	75	41.00
Otros	2	1.00
No opina		

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

Los argumentos dados en la respuesta positiva, se relacionan en un 38% con que la nueva vivienda resulta suficiente por cuanto la familia es pequeña; el 8% declaró que la vivienda es cómoda. Los argumentos dados en la respuesta negativa, refieren en un 41% que la vivienda es pequeña.

La apreciación de los dirigentes de **Apromar-2007**, en referencia al área de la vivienda; 11 de ellos opinaron que esta era medianamente suficiente; y 2 optaron porque era insuficiente.

APRECIACIÓN ÁREA DE LA VIVIENDA CUADRO N°16

ALTERNATIVAS	RPTAS.
TOTAL	13
Muy suficiente	
Medianamente suficiente	11
Insuficiente	2

FUENTE: Cuestionario dirigentes Apromar-2007

Elaboración: Propia

En conclusión, resulta evidente la conformidad con el área de la nueva vivienda de 32.00 M2 por lote, y edificación de dos pisos en 54.00 M2, **con proyección hasta un tercero**, que según las Especificaciones Técnicas del PPM Memoria de la Universidad Nacional de Ingeniería, respondió también *al “requerimiento del promotor de desarrollar viviendas en lotes pequeños y angostos, de manera que se minimice la incidencia del costo de habilitación urbana.”* Por lo mismo *“la construcción de unidades de vivienda en lotes pequeños y áreas techadas reducidas se ve compensada con un desarrollo vertical de hasta tres niveles”*.

Situación que evidentemente, no perturbó la expectativa de las familias que fueron beneficiarios del proyecto; quedando claro el estímulo a participar en el crecimiento de sus viviendas.

No obstante, el número significativo de familias que no se encuentran conformes con la vivienda, nos podría estar indicando para estos casos, la poca capacidad de generar ingresos extraordinarios para dirigirlos a una ampliación de la construcción, y mejorar el hábitat familiar.

Número de personas por vivienda.

La mayor parte de familias que adquirieron un techo en Martinete están compuestas por un máximo de 5 personas (88%). Inclusive, cerca de un tercio se componen por tres personas o menos. Esto indica por una parte que se trata de familias cuyo tamaño se puede adecuar satisfactoriamente a una edificación pequeña como la ofertada en el programa.

NÚMERO DE PERSONAS POR VIVIENDA. CUADRO N°17

N° DE PERSONAS	ABS.	%
TOTAL	185	100.00
Una persona	4	2.00
Entre 2 y 3 personas	53	29.00
Entre 3 y 5 personas	105	57.00
Más de 5 personas	23	12.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

No obstante, si los jefes de familia son adultos jóvenes, se puede inferir que la familia crecerá en los lustros siguientes, para lo cual se espera que la vivienda también pueda ampliarse -claro está- en condiciones de seguridad, evitando cualquier tipo de riesgo físico.

Dados los espacios reales del lote (32m²) y la vivienda con un área de construcción de 2 pisos (52.00m²), demandarán una mejor distribución interior y/o mayores expectativas para la

edificación del tercer nivel, a fin de satisfacer un mejor hábitat familiar, a los hogares beneficiados.

Perspectivas de ampliación de la vivienda.

En cuanto a las aspiraciones de los **beneficiarios encuestados**, respecto a ampliar su vivienda, se obtuvo que el **75% pensaba edificar más pisos**. Del 75% que declaró construir más pisos, se obtuvo que el 19% lo haría al primer año, el 34% entre el primer y segundo año, 43% entre el segundo y quinto año.

ASPIRACIÓN A CONSTRUIR MÁS PISOS**CUADRO N°18**

RPTA/PLAZOS	ABS	%
TOTAL	185	100.00
SI	140	75.00
-Entre 0 a 1 año	27	19.00
-Entre 1 a 2 años	48	34.00
-Entre 2 a 5 años	60	43.00
-Más Adelante	5	4.00
NO	40	22.00
NO PRECISA	5	3.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007

Elaboración: Propia.

Esta información indica, una manifiesta disposición por la ampliación de la vivienda, en atención seguramente a la mejora de las condiciones de vida familiar y el eventual crecimiento de éstas. No obstante, los plazos que se fijan indican que la mayor parte de entrevistados necesitan de un tiempo para conseguir los recursos que le permitan concretar la anhelada ampliación de su hogar.

En **entrevista efectuada por el Ministerio de Vivienda** sobre construcción del tercer piso, a los beneficiarios, se encontró el siguiente testimonio;

“acá por ejemplo los vecinos se han puesto de acuerdo toda esta manzana, cuatro familias, para hacer su tercer piso”; “allá por ejemplo, también, bueno allí de repente hemos tenido algunas críticas porque lo están haciendo de una manera inconsulta en el aspecto técnico, no sé cómo lo estarán haciendo, entonces creo que deberíamos conversar para uniformizar las construcciones y no hacerlo por hacer”; “hacen una cosa mal hecha se viene encima y afecta a las demás casas, esa es la preocupación de nosotros también.” (**Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional Martineti, en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005**)

En conclusión, la información y testimonio encontrados implican la decisión mayoritaria por una edificación de más pisos a partir de las viviendas entregadas, en el mediano y largo plazos, y al mismo tiempo una clara percepción respecto al riesgo de construir edificaciones sin el respaldo técnico necesario, como posibles

fuentes de alta vulnerabilidad en las condiciones de vida de las familias residentes en Martinete.

5.1.3.-La adjudicación de la vivienda y sus efectos: algunos hallazgos.

En relación al **objetivo principal**, se puede afirmar que las percepciones de los entrevistados indican que las **condiciones de vida de las familias han mejorado, con el beneficio de una vivienda en Martinete**; principalmente por el acceso a la vivienda, como bien privado; ubicación residencial en el área central de Lima; y las posibilidades de emprendimientos económicos generadores de ingresos, en beneficio de las familias.

Esta situación reforzaría el ejercicio de la libertad para aspirar un mejor futuro, si seguimos un enfoque de capacidades. En todo caso, es claro en el testimonio de los beneficiarios, la aspiración por mejores y mayores condiciones de vida. Queda claro también, que las referidas aspiraciones forman parte de la decisión individual de las personas que voluntaria y finalmente accedieron a la vivienda.

Respecto al **objetivo específico**, referido a los **motivos de las familias** para acceder a la nueva vivienda y abandonar su situación residencial precedente destacan; el porcentaje de interés “por querer algo propio”, la ventaja por **una ubicación residencial en el área central**, conformidad y disponibilidad para asumir el costo total y los saldos pendientes por el valor adquirido y una mayor posibilidad de aspiraciones para los hijos; definieron y consolidaron los motivos por la vivienda nueva.

Los motivos de las familias por el acceso a la vivienda nueva, refuerzan la identificación con la teoría del “enfoque de capacidades”; en consecuencia, se confirma la hipótesis que el acceso a una vivienda en Martinete, se relaciona con la capacidad de pago de los beneficiarios, con la aspiración de contar con algo propio y con la ubicación residencial en el centro de la ciudad.

Respecto a los **impactos del proyecto**, se observa una relación entre el espacio residencial y territorial, con la repercusión emocional (individual) y social (barrial), por nuevas expectativas, ventajas y desventajas de la residencia en el nuevo asentamiento.

En efecto, queda claro el grado de satisfacción, el **estar “contentos con las casitas”**, como espacio físico ambiental de disfrute familiar, más aún en condición de propietarios; disfrute de servicios básicos, ampliación de las viviendas por cuenta propia, uso del espacio público con sentido vecinal y barrial. Manifestándose también, una reducción de los espacios públicos por otros usos y relativas relaciones vecinales con los barrios del entorno, por una evidente percepción de inseguridad ciudadana; no obstante, el esfuerzo vecinal, dirigencial e institucional correspondiente.

El hallazgo es coincidente con la teoría que la **vivienda social cumple el rol sustantivo de residencia individual y familiar**, y expresamente **socio-vecinal** en conexión al conjunto urbano. Por lo mismo, aplica el aprovisionamiento de la vivienda con sentido de pertenencia, así como procesos de inclusión y relaciones sociales vecinales, y de participación ciudadana.

5.2.- Percepción de las ventajas y desventajas de vivir en Martinete.

En la perspectiva de identificar los mayores impactos, a partir de la localización del PPM de parte de las familias beneficiarias se consideraron los siguientes indicadores i) percepción de los beneficiarios sobre el entorno vecinal ii) relaciones vecinales al interior del Conjunto Habitacional iii) relaciones intervecinales con Huerta Pérdida y Asociación Santa Rosa; iv) Relaciones vecinales y entorno: Algunas perspectivas.

5.2.1.-Percepción de los beneficiarios sobre el entorno vecinal.

Respecto a las **ventajas** de vivir en Martinete en **primera prioridad**, los **beneficiarios encuestados** en un 43% señalaron el hecho de encontrarse viviendo

cerca del Centro de Lima y/o de su centro de trabajo. Luego siguieron otras respuestas significativas: un 19% señaló la seguridad interna; el 17% precisó contar con algo propio; mientras un 12% identificó la tranquilidad. Queda claro que la localización resultaba estratégica para cerca de la mitad de los encuestados. En segundo lugar, vienen argumentos relacionados a las condiciones que uno espera para el bienestar familiar, como la seguridad y la tranquilidad que estarían garantizados al interior del conjunto habitacional y como tercer principal argumento está el simbolismo de la propiedad como bien adquirido.

VENTAJAS IDENTIFICADAS EN PRIMERA PRIORIDAD. CUADRO N°19

VENTAJAS IDENTIFICADAS	ABS.	%
TOTAL	183	100.00
-Vivir cerca del centro y/o trabajo	79	43.00
-Seguridad interna	34	19.00
-Tener algo propio	32	17.00
-Tranquilidad	22	12.00
-Contar con áreas verdes	4	2.00
-Comodidades (Luz, Agua, SSHH.)	1	0.50
-Buenos vecinos	1	0.50
-Fácil movilidad	2	1.00
-Mejor ambiente	5	3.00
-Colegios y recreación para niños	1	0.50
-Cuotas económicas	2	1.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

Por su parte, los **dirigentes de Apromar -2007**, identifican la nueva residencia como una ventaja para sus familias, que se traduce en una ubicación estratégica (10 respuestas) o por el hecho de contar con una vivienda digna (6 respuestas)

VENTAJAS DE VIVIR EN MARTINETE**CUADRO N°20**

TOTAL	ABS.
VENTAJAS	25
Zona céntrica	10
Tener vivienda Digna	6
Tranquilidad	3
Servicios básicos	3
Vivienda económica	2
Mejor urbanidad	1

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes Apromar 2007

Elaboración: Propia.

5.2.2.- Relaciones vecinales al interior del Conjunto Habitacional.

De otro lado, al interior de Martinete, las **relaciones familiares y vecinales** son consideradas como buenas o por lo menos tolerables por el 76%. Existe en cambio un 14% que señala esta relación como mala.

RELACIONES FAMILIARES Y VECINALES EN MARTINETE. CUADRO N°21

TIPO DE RELACIONES	ABS.	%
<u>TOTAL</u>	<u>185</u>	<u>100.00</u>
Buenas relaciones	92	50.00
Malas relaciones	26	14.00
Tolerancia	48	26.00
No opina	15	8.00
No conoce	4	2.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

En la perspectiva de los **dirigentes de Apromar-2007**, las **relaciones familiares** al **interior** de Martinete, eran buenas; entendiendo además, que al interior de Martinete, también existía tolerancia entre los integrantes de diversos credos religiosos.

RELACIONES FAMILIARES Y VECINALES EN MARTINETE. CUADRO N°22

ALTERNATIVAS	RPTAS.
TOTAL	15
Buenas relaciones familiares	5
Buenas relaciones entre vecinos	4
Tolerancia entre credos religiosos	6

FUENTE: Cuestionario Dirigentes Apromar-2007.

Elaboración: Propia.

En conclusión, las relaciones familiares y vecinales al interior de Martinete son mayoritariamente estimadas como buenas; atendiendo seguramente a las expectativas familiares, percibidas desde la nueva vivienda y por una nueva relación entre vecinos del interior.

Respecto a las **desventajas** la mayor parte de encuestados aludió a las condiciones de inseguridad que estarían relacionados a la ubicación. En total, el 67% (53+7+7) alude a la inseguridad generadas por los alrededores, que los expone a robos y a gente de mal vivir. Un segundo argumento refiere la contaminación 11% y un 7.5% manifiesta quejas con los propios vecinos del conjunto habitacional.

DESVENTAJAS IDENTIFICADAS EN PRIMERA PRIORIDAD. CUADRO N°23

DESVENTAJAS IDENTIFICADAS	ABS.	%
TOTAL	160	100.00
-Contaminación	18	11.00
-Inseguridad externa (alrededores)	85	53.00
-Malos vecinos	12	7.5
-Robos/delincuencia	11	7.00
-Movilidad escasa	2	1.00
-Vivienda pequeña	3	2.00
-Centros de salud lejanos	3	2.00
-Presencia de fumones y drogadictos	0	0.0
-Cercanía de línea férrea	8	5.00
-Gente de malvivir en alrededores	11	7.00
-Otros	7	4.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

De otro lado, con 14 respuestas (Cuadro N°24) se identificó la delincuencia y robos, como la desventaja de vivir en Martinete, según los **dirigentes de Apromar-2007**.

DESVENTAJAS DE VIVIR EN MARTINETE. CUADRO N°24

DESVENTAJAS	ABS.
TOTAL	21
Delincuencia, robos	14
Vivienda pequeña	2
Pared medianera	2
Nivel social cultural pobre	1
Falta higiene, limpieza	1
Hay envidia	1

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes Apromar 2007

Elaboración: Propia.

Igualmente, con diez respuestas de veinte, la inseguridad motivada por los barrios vecinos, fue identificado como el principal **problema** en Martinete, por los **dirigentes de Apromar-2021**. Luego está la contaminación sonora y el alto riesgo con cinco respuestas respectivamente.

PRINCIPALES PROBLEMAS EN MARTINETE CUADRO N°25

PROBLEMAS	RPTAS.
TOTAL	20
Inseguridad barrios vecinos	10
Alta contaminación Sonora	5
Alto riesgo	5

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes Apromar 2021

Elaboración: Propia.

A su vez, madres de familia y jóvenes residentes en Martinete, compartieron sus vivencias (experiencias) y opiniones en materia del habitar cotidiano, como veremos a continuación.

Experiencias del habitar cotidiano.

La narrativa de las madres de familia, a partir de su llegada a la nueva residencia, estuvieron dirigidas a casos de robo o drogadicción, como lo ejemplifican los siguientes testimonios:

“que veo que roban diario a mis vecinos” y por lo cual el área es considerada como *“zona de alto riesgo”*. (focus group con madres de familia, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Incluyeron también casos de temor a la drogadicción e indigencia con narrativas como.

“al llegar a Martinete lo primero que se me cruzó por la mente fue tener que cuidarme de los drogadictos que están en la parte del Jr. Amazonas, a mi parecer es más tranquilo por Santo Cristo”. También aquellas como *“un día al ir de compras al mercado, y ver tantos jóvenes drogándose en Amazonas y ver gente indigente, todos cochinos y a veces desnudos”*. (focus group con madres de familia, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Se compartió igualmente, experiencias positivas del vecindario.

“para mí la experiencia más bonita es que cuando vine a vivir aquí, me encontré con una amiga de infancia, que vivíamos en el mismo barrio en la niñez y nos venimos a encontrar aquí”. (focus group con madres de familia, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Se obtuvo también, narrativas en referencia a la infraestructura de la edificación.

“la casa se inundó producto de una rotura de cañería del primer y segundo piso.” (focus group con madres de familia, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Las madres manifestaron también, conocer casos de daños físicos en la vivienda.

“mi casa tiene este problema actualmente” y/o “en esta oportunidad hay casos de varias casas con rajaduras por fuera y dentro, por ejemplo, en mi casa de lo cual tiene conocimiento la Universidad de Ingeniería”. (focus group con madres de familia residentes en Martinete, realizado el 22 de abril 2007, en la sala de reuniones de Apromar)

En relación a la venta y consumo de drogas, una de las entrevistadas precisó, conocer sobre estas actividades, mientras otras dos señalaron no conocer de estos casos en Martinete, *“pero fuera y alrededores si.”*

La información obtenida expresa que el vivir cerca del centro de Lima y/o del centro de trabajo, así como la seguridad interna del nuevo asentamiento constituyen la ventaja principal de vivir en Martinete. Como contrapartida, la inseguridad externa por robos y delincuencia en los alrededores, en la percepción de los beneficiarios y dirigentes son respectivamente, las principales desventajas de la nueva residencia.

Los testimonios de madres de familia comparten la misma percepción, incidiendo también en la venta y consumo de drogas, la presencia de indigentes, drogadictos y el uso de espacio público como áreas de depósito de desperdicios sólidos.

La percepción de los **jóvenes de Martinete, obtenida a través del focus group**, respecto a las interacciones sociales con jóvenes vecinos, en general se estimó como de *“llevarse bien.”* Argumentaron que;

“los mayores deberían educar bien a sus hijos para que no hablen lisuras en la calle, porque eso es un caso grave en Martinete”; “no tengo rencor a nadie, para mí, todos somos iguales”; “con algunos que, al tratarlos, llegan a ser jóvenes objetivos y con ganas de progresar”; “no quiero que me lleve bien con todos, pues de todo lo malo siempre hay algo positivo que rescatar”; “la gente es de buen trato, no he tenido problemas con respecto al trato hasta ahora”.

Los jóvenes residentes también manifestaron, haber tejido nuevas relaciones amicales; pese a situaciones adversas principalmente fuera del vecindario. Los comentarios pueden resumirse como:

“porque me siento tranquilo y contento con los amigos que tengo”; “me siento muy bien aunque tuve algunas experiencias malas, pero hay que saber sobrellevarlas bien”; “contento por la seguridad, compañerismo y comunicación que existe entre los vecinos”; “el sentirse bien depende de cómo se adapte al entorno, tienen que ver los amigos y los vecinos”; me siento muy cómodo ya que tiene muchos beneficios para el habitante”; “muy bien por la comodidad dentro de Martinete, pero al exterior es muy inseguro por la delincuencia e incómodo por falta de movilidad”; “bien porque es casa propia, pero por la inseguridad me siento muy mal, existen muchos delincuentes fuera de Martinete que nos atacan y atentan contra nuestra seguridad”; “dentro de Martinete estamos seguros, pero saliendo nos sentimos desprotegidos”; “algunas veces me siento insegura, las otras muy bien”; “adentro de Martinete bien pero afuera es el problema”. (focus group con jóvenes, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Precisaron así mismo, tener **expectativas por la continuidad de vivir en Martinete** a través de comentarios como;

“mi expectativa sería orientar a los jóvenes para mejorar la seguridad vecinal y erradicar la delincuencia juvenil con investigaciones internas cada mes”; “si tendría la posibilidad de salir a vivir a otra zona me iría, porque como dije, hay problemas de violencia y delincuencia en los alrededores”; “no vivir mucho, sino cambia la situación de la violencia e inseguridad”; “si me gusta seguir viviendo en Martinete, ya que este es un lugar tranquilo, las personas agradables y la amistad con los amigos”; “seguiré viviendo aquí por lo menos hasta acabar todos mis estudios, además es un lugar muy cómodo en realidad”; “mis expectativas son grandes, porque me siento bien viviendo en este lugar por el cual he de ver crecer”; “mis expectativas son de seguir viviendo hasta que consiga algo propio en una zona más

segura fuera de los drogadictos, delincuentes y pandilleros que abundan en esta zona”; “seguir porque aquí veo mucho potencial”; “seguir viviendo porque es agradable”; si se calma un poco la delincuencia claro que me quedaría”. (focus group con jóvenes, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

Situación que estaría mostrando desapego a las condiciones de vida en la anterior residencia y una mayor/mejor percepción de las condiciones y expectativas creadas en el nuevo asentamiento; en tanto se percibe y refrendan positivamente la nueva vecindad y el uso de espacios comunes; aun cuando diferenciándolos del entorno barrial.

A su vez aquellos que **no tienen expectativas de continuar viviendo en Martinete** afirmaron:

“de acá unos años si la gente no se preocupa por participar de las reuniones generales creo que en Martinete la situación será muy mala, sin acuerdos ni opiniones”. (focus group con jóvenes, realizado el 22 de abril de 2007, en la sala de reuniones de APROMAR)

En la narrativa de la mayoría de jóvenes, es muy significativo expresar su satisfacción por su nueva residencia, haciendo otros amigos, comunicación y compañerismo, con los vecinos; no obstante problemas de inseguridad y drogadicción percibidos, y de los cuales esperan sean superados. Muestran además expectativas frente a sus nuevas condiciones de vida, sentidas desde el lugar común de la casa propia, con la posibilidad de orientar a otros jóvenes, en función de una mayor participación en reuniones para mejorar la seguridad interna y externa.

Cabe destacar que la mayor **desventaja identificada**, hace referencia, que el ingreso principal al conjunto habitacional se ha convertido en un depósito permanente de residuos sólidos y lugar de consumo de drogas; lo que indica una

percepción de alta contaminación ambiental relacionada con el entorno inmediato al del conjunto habitacional. Resulta relevante también, la identificación de la existencia de gente de mal vivir y robos.

De otro lado, el acceso a información procedente de una **entrevista efectuada por el Ministerio de Vivienda, a dirigentes de Martinete en agosto de 2005**, se encontró el siguiente testimonio:

“la cuestión de la seguridad ciudadana, vivimos acá al lado de la Huerta Pérdida, y que al principio nos costaba acostumbrarnos, porque teníamos muchas dificultades, los vecinos venían llorando por los constantes robos que eran objeto, pero espero que poco a poco superemos este problema”; “aquí estamos en un lugar crítico en la manzana P y Q, esas manzanas están siendo perjudicadas, porque estamos al lado de Huerta Pérdida, no ha hecho ningún muro de contención, para proteger a esos vecinos y están siendo constantemente robados, también eso se ha comunicado, se manifestó ese problema; nosotros ya nos hemos organizado haciendo actividades; pero también necesitamos ayuda de ellos; como ven adelante dice Conjunto Habitacional, pero no han cercado; mucho más estando casos de los fumones, y aquí está la casa de nosotros, entonces no hay ninguna seguridad, los vecinos ya han dado sus quejas ante la policía, porque han sido robados constantemente.”; “nuestra preocupación era la seguridad , es por eso que la gente se vio obligada, las puertas iniciales eran de cartón prensado grueso, hay vecinos que las han cambiado, entonces por medidas de seguridad es que nosotros hemos optado por las puertas de fierro; hay vecinos por acá que han subido por las puertas y han robado, lo vecinos se han visto en la obligación de cambiarlas a puertas de fierro.”; “esta zona colinda con la Huerta Perdida, personas de mal vivir por este lado es el problema, suben se trepan al techo y acá los vecinos han sido objeto de robo, les han robado su ropita, sus cositas; otra cuestión salen drogados, salen mareados y se orinan a vista y paciencia de las personas que habitamos acá, ese es un problema un poquito delicado que estamos tratando de solucionar, por eso queremos allí un muro de contención”

Igualmente, en la **entrevista antes citada**, respecto a problemas familiares en Martinete se encontró lo siguiente:

“si hay problemas, le voy a contar un caso al costado de mi vivienda, una familia tiene sus problemitas, los más afectados son los niños, si hay problemas, no digamos bastantes, pero si hay casos aislados”; “en eso estamos, justamente estamos conversando, debatiendo de que, manera se les puede brindar las facilidades, justamente vamos a recurrir a instituciones como el ministerio de la mujer, y toda esa cuestión, pero si nos preocupamos por casos de índole social, casos como desestabilización familiar, casos de niños, por ejemplo el caso de un niño que se ha accidentado y vamos a llevar a cabo una cruzada para ver si lo llevamos a recuperar, nos preocupamos nosotros por esas situaciones como directiva. Son pocos pero si hay casos de salud, enfermedad y violencia familiar”; “nos hace falta charlas sobre ese tema, nos preocupamos por esos casos de familia, hemos tenido diferentes casos, una vecina que se incendió su casa, nosotros llevamos a cabo una cuota voluntaria para poder apoyarla, el caso de un vecino que está mal de salud, está postrado; también hacemos ese tipo de coordinaciones de ayuda.” (Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional Martinete, en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005)

Resulta de especial atención, la percepción de los beneficiarios, sobre los asentamientos vecinos, como espacios de prácticas delictivas, consumo y distribución de drogas, así como de agresividad; lo cual sin duda refleja uno de los mayores impactos producidos por la localización del PPM en el conjunto de sus beneficiarios. No obstante que a nivel dirigenal la percepción del nivel de estas prácticas es menor.

Esta percepción, respecto de la ubicación de Martinete, según los propios dirigentes de Apromar-2021, resulta indicativa que durante los últimos años la inseguridad ciudadana, continúa siendo un problema de urgente atención. Es evidente que existe una disconformidad ante el entorno con el cual el Conjunto Residencial debe

coexistir, que es percibido como una suerte de amenaza a la tranquilidad de los residentes, que les ha llevado a habilitar barreras más sólidas en los accesos de Martinete.

En conclusión, la percepción de los beneficiarios encuestados, así como de los dirigentes, narrativas de madres y jóvenes residentes, respecto a los asentamientos vecinos, resulta contraria al buen vivir y al establecimiento de factores de integración vecinal en términos, sobre todo, de seguridad y mejores condiciones de medio ambiente. Ello debido a que se identifica con ese entorno, hechos de delincuencia común, distribución y consumo de drogas y áreas inmediatas a las viviendas como lugares de acopio de desperdicios sólidos. En otras palabras, el vecindario parece percibirse como una suerte de enclave, dentro del contexto barrial, formado por Barrios Altos, en el que se localiza.

5.2.3.-Relaciones con Huerta Pérdida y Asociación Santa Rosa.

La percepción de las relaciones vecinales con **Huerta Pérdida**, son en cambio menos positivas. Solo el 11% las califica de buenas, mientras que el 16% las consideró como malas. Llama la atención, sin embargo, el alto número de entrevistados que prefirió no opinar o manifestó no conocer, lo que podría hacer suponer que muchos entrevistados no establecen vida vecinal con Huerta Perdida.

RELACIONES CON HUERTA PERDIDA. CUADRO N°26

CATEGORÍA	ABS.	%
TOTAL	185	100.00
Buenas	20	11.00
Regulares	63	34.00
Malas	30	16.00
No conoce	32	17.00
No opina	40	22.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

La situación con la Asociación Santa Rosa es similar, aunque tal vez menos dramática, en la medida que un 29% no conoce ni opina, un 26% las considera como buenas, frente al 9% que las percibe como malas.

RELACIONES CON ASOCIACIÓN SANTA ROSA CUADRO N°27

CATEGORÍA	ABS.	%
TOTAL	185	100.00
Buenas	48	26.00
Regulares	67	36.00
Malas	16	9.00
No conoce	28	15.00
No opina	26	14.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

De otro lado, sobre las relaciones con vecinos de Huerta Perdida, **dirigentes de Apromar-2007**; opinaron en 7 respuestas, que estas eran regulares, como buenas 4; y malas en un valor de 3 respuestas.

RELACIONES CON HUERTA PERDIDA CUADRO N°28

ALTERNATIVA	RPTAS.
TOTAL	14
Buenas	4
Regulares	7
Malas	3

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes Apromar-2007.

Elaboración: Propia.

Es relevante mencionar que quienes indicaron como respuesta una relación “regular” lo hacen considerando factores relativos a la delincuencia, presencia de personas de mal vivir, y la falta de reuniones de contacto para unificar criterios. Esta alternativa incluye también la percepción de la existencia de gente buena en el asentamiento mencionado. Quienes perciben que las relaciones son buenas lo hacen considerando el ejercicio de coordinación para el tratamiento de problemáticas comunes. A su vez quienes sostienen que las relaciones vecinales

son malas; refieren argumentos que “no están de acuerdo con nuestras ideas”, la “delincuencia” y saberse considerados como “intrusos” por dichos vecinos.

En cuanto a la percepción de los **dirigentes de Apromar-2007**, ellos tienen una visión más positiva, por cuanto 9 de 14 dirigentes la ve con buenos ojos.

RELACIONES CON ASOC. SANTA ROSA CUADRO N°29

ALTERNATIVAS	RPTAS.
TOTAL	14
Buenas	9
Regulares	4
Malas	1

FUENTE: Cuestionario a Dirigentes Apromar-2007.

Elaboración: Propia.

La percepción que las relaciones son **buenas**, reside en la existencia de una mejor integración con pobladores y dirigentes, existencia de apoyo a las actividades, coordinación para el tratamiento de la problemática vecinal y disposición al diálogo.

En la percepción de los **dirigentes de Apromar-2021**, respecto a las relaciones con los barrios vecinos, un 90% identificó que estas continúan “igual”; entre tanto el 10% manifestó que estas eran “mejor”

Resulta importante destacar la opinión de un **exdirigente de Apromar** de la gestión 2007, en el sentido que las relaciones de Martinete, con los barrios vecinos actualmente resultan *“mejor a cuando llegamos.”*

Igual, la opinión de uno de los **dirigentes de Santa Rosa**, respecto a Martinete; por una percepción positiva frente al nuevo asentamiento, con residentes *“que como en todo lugar hay de toda clase”*.

Estas relaciones vecinales con Martinete, fueron calificadas también como regulares, aduciendo que *“restringen el libre tránsito poniendo una reja”; “ampliando sus viviendas en zonas designadas para pasajes del asentamiento Santa Rosa”; “han invadido áreas destinadas al acceso interno de Santa Rosa, sin tener permiso municipal y saliéndose de sus límites de propiedad”; “como en todos sitios ellos son los buenos y sanos y nosotros los malos.”* (Cuestionario aplicado a dirigentes de “Santa Rosa” en mayo de 2007)

Opinión que pone en evidencia cierta resistencia a la intromisión en áreas que fueron previstas para otros usos y que además las posibilidades de una mayor edificación, carecen de seguridad para todos los vecinos, siendo también el libre tránsito, limitado por la construcción de rejas y ocupación de espacio público de recreación y libre tránsito.

Los jóvenes que precisaron no llevarse bien con los vecinos de Asentamientos más cercanos, argumentaron que;

“no colaboran, ni se interesan por nada”; “no los conocemos y por eso no podría decir bien o mal, aunque por lo que se ve, es que son pirañas.

La **presidenta de la Junta Directiva de Apromar -2021**, precisa que;

“la única buena relación de Martinete con los barrios vecinos, es con “Prolongación Amazonas. Interactuamos muy poco con los barrios vecinos”

Queda claro también, que las relaciones vecinales son mejores con el asentamiento Santa Rosa que con Huerta Perdida. Percepción que tendría sustento en la conocida imagen que tiene y subsiste en el segundo de los asentamientos nombrados. La percepción de los dirigentes de Apromar-2007, corrobora que a ello influye la falta de coordinación para hacer posibles reuniones de contacto, para una gestión compartida en temas de seguridad; así como diferencia de criterios al ser estimados como “intrusos” por residentes del barrio vecino. Situación, que en los

tiempos actuales subsiste, por cuanto, se interactúa muy poco con los barrios vecinos; según la presidenta de Apromar 2021.

5.2.4.- Las relaciones vecinales y el entorno. Algunas perspectivas.

No obstante, el mejoramiento de las condiciones de vida de los beneficiarios, respecto a la vivienda, éstos han sido afectados por **desventajas identificadas** con el vecindario o su entorno, que tienen que ver con la inseguridad ciudadana por delincuencia común (puntos críticos), contaminación ambiental, uso irregular del espacio público como depósito de desechos sólidos o como núcleo de reunión de drogadictos, contaminación sonora y riesgo físico, por el desplazamiento de trenes.

Las relaciones vecinales con los asentamientos del entorno urbano, expresan una dinámica barrial caracterizada por la **falta de integración comunal**, que dificultan una dinámica de buena vecindad y cohesión organizacional para atender exigencias de un mayor desarrollo urbano sostenible. Esta situación, evidencia también una debilidad de la lógica colectiva para atender procesos de integración vecinal y consolidación del proyecto comunitario, en beneficio de todos.

Los **hallazgos** descritos, expresarían una debilidad de la noción de vida de barrio, como agrupamiento que engloba un amplio conjunto de relaciones con los demás y una pluralidad del nosotros, que son las unidades vecinales (Ledrut Raymond 1971:126); es decir, como proceso escalable integral físico-espacial y socio-vecinal.

Es pertinente remarcar que los testimonios recogidos indican limitaciones a una aspiración de **hábitat barrial integral**, sobre todo en el uso común del espacio público, el equipamiento urbano y las relaciones de buena vecindad en función inclusiva y de cohesión vecinal. Se abre entonces como uno de los temas a evaluar la necesidad de mayores escenarios de conectividad entre los distintos vecindarios, si es que se aspira a un entorno social de mayor cohesión.

La información y las narrativas precedentes dejan claro testimonio que el conjunto habitacional, no obstante haber procesado y aparentemente logrado cierto nivel de cohesión vecinal al interior de Martinete, por condiciones de nuevos encuentros, relaciones amicales y satisfactores comunes respecto a por ejemplo; la propiedad, la localización centralizada, uso mayor de espacio público y emprendimientos económicos; las desventajas expresadas como las condiciones de inseguridad, deterioro de espacio público y contaminación ambiental, vienen promoviendo el enrejamiento de algunos accesos, que estaría retrasando un proceso de mayor integración socio-barrial con los asentamientos vecinos y promoviendo la forja de un enclave residencial.

5.3.- Percepción de los beneficiarios, sobre políticas institucionales y organización de los pobladores, ante problemas de Martinete.

El interés por la visión de los beneficiarios, respecto al papel de las instituciones públicas, permitió indagar las percepciones respecto a: a) responsabilidad de las instituciones, respecto a problemas del proyecto; b) actividades ejecutadas por instituciones en el proceso inmediato a la entrega de la vivienda; c) organización vecinal de los beneficiarios; d) perspectivas por la ejecución de programas sociales. Pero antes, consideramos pertinente realizar un breve examen de los lineamientos de la política pública en el marco de la cual se gestó el proyecto habitacional de Martinete.

5.3.1.-Análisis de la política pública sobre vivienda social: Plan Nacional de Vivienda-Vivienda Para Todos: Lineamientos de Política.

Objetivos de la política pública en materia de vivienda social.

El Plan Nacional de Vivienda, concibe la vivienda como sistema, en el cual intervienen el mercado, suelo, derechos de propiedad, normativa de urbanización y edificación, financiamiento, servicios domiciliarios, equipamiento social y el

desarrollo. Igualmente establece como componente de su “misión”: la creación de condiciones que posibiliten estilos de vida caracterizados por la integración y cohesión familiar y social: mayor estabilidad, menos violencia, más solidaridad. (D.S. N°006-2003-VIVIENDA. “Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003-2007”)

El Plan Nacional de Vivienda, dispone entre sus objetivos generales, mejorar o recuperar áreas urbanas en proceso de consolidación, subutilizadas o deterioradas con fines de producción urbana integral. Dispone también de objetivos específicos relacionados con actualizar, simplificar y flexibilizar la normativa técnica y administrativa de usos del suelo urbano y urbanizable, y de edificación residencial y su inscripción registral. En esta concepción y objetivos el referido Plan Nacional de Vivienda, diseña la estrategia siguiente:

- Estrategia habitacional, *“la focalización en los pobres y más pobres del país”*
- Manejo de suelo, *“estimular la construcción de viviendas de interés social prioritario, mediante la provisión de terrenos urbanizados”*
- Financiamiento habitacional, *“facilitar el acceso de población de menores ingresos a una vivienda adecuada, complementando el esfuerzo familiar”* y *“disponer de mecanismos de apoyo estatal para la población de menores ingresos, en su esfuerzo por adquirir una vivienda de interés social”*
- Participación, *“la población deberá seguir cumpliendo su rol proactivo en la construcción de viviendas, mejoramiento habitacional y el mejoramiento del entorno”*
- Gestión habitacional, *“coordinar la política nacional de vivienda y sus acciones de política con las organizaciones públicas de alcance nacional, regional o local, con la población beneficiaria.”*

Se observa que el Plan Nacional de Vivienda mencionado, constituye una propuesta integral y sistémica respecto a la producción de vivienda social, en términos de

promover la generación de viviendas para sectores sociales de menor capacidad económica. **Integral** por cuanto prevé la disposición de suelo urbano, financiamiento y participación; en el marco de una estrategia de interés, focalizado socialmente. **Sistémica** por promover una gestión transversal a escala, local, regional y nacional, con participación de los interesados desde una visión prospectiva y sostenible.

El PPM en el marco de la política pública en vivienda social.

La Resolución Ministerial N°267-MTC de 2002 y la Resolución N°512-MML del 2003, que resuelve autorizar el desarrollo del proyecto piloto, y que aprueba la habilitación urbana con construcción simultánea respectivamente; así como el D.S. N°006-2003-VIVIENDA. “Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003-2007”; constituyen la base normativa y de lineamientos de política que sustentó el desarrollo del PPM.

El resolutivo **sectorial**, dispone como objetivo del proyecto; ejecutar un programa de vivienda con fines de destugurización y renovación urbana para proponer nuevos procedimientos técnicos de habilitación urbana y de edificación, a fin de incorporarlos a la normativa urbana. Constituyendo además como recursos para su ejecución; aportes de la Cooperación Técnica Internacional y del Banco de Materiales. (**Resolución Ministerial N°267-MTC: Autorizan ejecución del Proyecto Piloto de Vivienda Martinete**).

Así mismo, el resolutivo **municipal**, dispone -entre otros- aprobar la habilitación urbana en vías de regularización con construcción simultánea, y derivar al organismo correspondiente, la aprobación de los proyectos de edificación y otorgamiento de licencia de construcción respectivos; referidos al “Proyecto Piloto de Vivienda Martinete” enmarcado en la normativa del Reglamento de Habilitación y Construcción Especial-MI VIVIENDA; ubicado en Barrios Altos, distrito del

Cercado, provincia y departamento Lima. **(Aprueban Habilitación Urbana de Proyecto Piloto de Vivienda en Terreno Ubicado en el Cercado de Lima, Resolución N°512-2003-MML-DMDU)**

En este marco, uno de los referentes cuantitativos, del “Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos”, refiere al **déficit habitacional, estimado en 1,233,000 viviendas al 2000**; de los cuales el 74% correspondería al déficit cualitativo (viviendas existentes, pero inadecuadas); mientras el 26% correspondería al déficit cuantitativo (una vivienda por cada hogar). La data refleja el estado de situación de la vivienda, en un periodo en que el mayor déficit estaba representado por la vivienda inadecuada; poniendo de relevancia el interés de la función pública en proyectos de vivienda nueva, y/o atención de procesos de renovación y recuperación urbana.

Las referencias, dan cuenta no solo de un estado de comprensión y prospección de lo urbano, de la política pública para posibilitar procesos, estrategias, actores y valores; específicos y precisos en la producción de vivienda social. Proceso, que además posibilita escenarios de mayor habitabilidad, desarrollo urbano-territorial y de producción de vivienda social; con sentido integral y prospectivo y, sobre todo; concurrentes a proyectos que como Martinete, es producido desde el Estado, acaso como proyecto emblemático.

Otro referente significativo del “Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003-2007”, concurrente al presente estudio, es el reconocimiento oficial que las “normas existentes no facilitan ni promueven el uso eficiente del suelo en términos de inversión, calidad urbana y residencial; en cambio propician, la marcada distancia física y económica respecto del equipamiento económico y social” Referente que sin duda aplica, al diagnóstico efectuado,

respecto a la gestión normativa y de la política pública, formulada a través del Plan Nacional mencionado.

Situación que estaría reflejando, el reconocimiento oficial, de desapego o incumplimiento de los procesos normativos y de política pública; en tanto estos podrían resultar más productivos, si se sostienen no solo en la espera de su cumplimiento, sino principalmente en su gestión oportuna, integral y puntual. Esto es, en procesos de seguimiento y control concurrentes y eficientes.

Enfoque que resulta de mayor evidencia y exigencia, a la producción de vivienda social para población de menores ingresos; la cual es cubierta, en el marco de una limitada ejecución y gestión de la normativa, que promueve la inserción socio-residencial (la vivienda) y la integración territorial (el barrio) con poca efectividad. Esto da como resultado, una persistente desarticulación físico-espacial, uso inadecuado del espacio público, débil organización vecinal, inseguridad ciudadana y ausencia de articulación y continuidad de la gestión institucional pública.

Prospectiva de la política pública en materia de vivienda social.

La “distancia física y económica, respecto de equipamiento económico y social”, se percibe también como resultado **de falta de continuidad** en el ejercicio de seguimiento y evaluación permanente, a programas y/o proyectos de desarrollo urbano, económico y social; cuando se trata sobre todo de población de menores recursos, asentadas informalmente o de proyectos ejecutados por el Estado.

Esta percepción, se condice además con la finalidad fundamental del Estado, sustentada en la Ley Marco de Modernización del Estado N°27658 (2002) que precisa como “finalidad fundamental la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía”

La investigación presente, permite observar que el PPM habiendo cubierto objetivos y metas dispuestos en lineamientos de política y normativa específicas, con la producción y entrega de vivienda, cubriendo expectativas de los beneficiarios. No obstante, continúan pendientes la atención y ejecución de procesos de mejoramiento de las condiciones de seguridad ciudadana, mayor conectividad vecinal con los barrios vecinos, tratamiento a los espacios públicos y su equipamiento, promover una mayor participación de vecinos y de instituciones involucradas en el tratamiento de dichos procesos. Procesos que en perspectiva demandan la exigencia prioritaria de un control concurrente en la producción de vivienda social, en previsión de su consolidación y replicabilidad.

Visibiliza también, una posible prospectiva a la ejecución de políticas públicas, desde una línea de continuidad, seguimiento y consolidación de sus objetivos y metas; en la seguridad que la vivienda social, promueve el mejoramiento de las condiciones de vida, con el acceso a la propiedad, la ejecución de emprendimientos personales/familiares, mejoramiento de las condiciones de seguridad ciudadana e inserción socio-espacial convenientes.

5.3.2.-Percepción de los beneficiarios sobre las acciones de las instituciones públicas, y de la organización de los pobladores.

Corresponde al presente acápite mostrar las acciones realizadas en el periodo inmediato a la entrega de la vivienda y de los propios pobladores; en atención a sus competencias y participación; referidos a los problemas encontrados, surgidos o percibidos, en la dinámica propia del nuevo asentamiento, en el proceso inicial de inserción residencial.

Percepción de competencia institucional pública.

La percepción de **los beneficiarios** frente a los **problemas (contaminación, inseguridad, robos, fumones, gente de mal vivir)** experimentados en Martinete, atribuye una mayor competencia a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la

Policía Nacional del Perú con un 35% respectivamente; el Ministerio de Vivienda, también es considerado en un 19 % de entrevistados, mientras un 11% asigna esa responsabilidad a los barrios vecinos Huerta Perdida y Asociación Santa Rosa.

PERCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL. CUADRO N°30

INSTITUCIONES	RPTAS.	
TOTAL	ABS	%
Ministerio de Vivienda	44	19.00
Municipalidad de Lima	80	35.00
Policía Nacional	80	35.00
Asentamientos vecinos	26	11.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia

Los indicadores evidencian una mayor percepción de competencia institucional municipal y policial, respecto a los problemas citados; minimizando la participación de población residente o beneficiarios, de o para asumir competencias, frente a la particular dinámica socio-ambiental que atraviesan; por desconocimiento o desinterés.

Percepción de participación en el tratamiento de problemas.

Frente a las instituciones que deberían **participar**, en la atención de los problemas de Martinete, a una escala de “alta participación”; optaron en un 31% por los propios pobladores; la Policía Nacional obtuvo un 25%; la Municipalidad el 22%; el Ministerio de Vivienda el 14%.

PARTICIPACIÓN EN LA ATENCIÓN DE PROBLEMAS CUADRO N°31

INSTITUCIONES	ALTA PARTICIPACIÓN	
	ABS	%
TOTAL	390	100.00
Ministerio de Vivienda	53	14.00
Municipalidad de Lima	86	22.00
Policía Nacional	98	25.00
ONGs.	7	2.00
Congreso Nacional	10	3.00
Iglesia	13	3.00
Pobladores	123	31.00

FUENTE: Encuesta aplicada a beneficiarios residentes PPM-2007.

Elaboración: Propia.

Percepción reforzada por los encuestados respecto a la **participación institucional** de la Policía, la Municipalidad y el Ministerio de Vivienda. Más importante aún, el reconocimiento por una participación de la población beneficiada, con un indicador del 31%.

Esta situación permite entrever, que los propios pobladores beneficiarios, por conciencia propia, identifican prontamente una disposición de **participar** en el tratamiento de los problemas surgidos de su nueva residencia; solo que ahora, se encontraban en condición de propietarios.

De otro lado, **madres de familia, participantes en focus group**, manifestaron su apoyo a programas antidrogas y de seguridad ciudadana con los comentarios de:

“por supuesto y lo necesitamos con mucha urgencia para poder vivir como madres tranquilas, por nuestros hijos que son el futuro de Martinete”; “estoy de acuerdo, porque necesitamos con mucha urgencia la presencia de la Policía Nacional, por los constantes robos que existe en la parte de Santo Cristo, hacia Martinete”. (Focus group, con madres de familia residentes en Martinete, realizado el 22 de abril 2007, en la sala de reuniones de Apromar)

El presente testimonio, refleja una mayor percepción, por identificar la inseguridad ciudadana, como problema sustantivo que debiera ser atendido por las instituciones competentes como la Policía Nacional; así como casos de problemas de riesgo físico, que compromete la estabilidad de algunas viviendas y la protección necesaria de sus habitantes, por el organismo correspondiente.

En **entrevista a dirigentes en el 2005 ejecutada por el Ministerio de Vivienda**, se encontró testimonios como:

“otra cuestión, por ejemplo, nosotros tenemos niños, estaba proyectado hacer una escuela, en el lado de allá y totalmente lo han abandonado el programa, no hay local, tenemos niñitos entre inicial y preescolar y lamentablemente mire los niños; hemos tenido que, hay una casa deshabitada, pedirle permiso al dueño de esa casa para que nos facilite y poner ahí PRONOI, según el programa el INFES tendría que haberlo levantado, se retiraron los del INFES, desconocemos porqué nos abandonaron. Después que se inauguró esto, hemos quedado un poquito abandonados porque lamentablemente la parte de allá, de la vía férrea, que es también parte del proyecto fueron invadidos por los vándalos y se llevaron las cositas que había ahí, había un juego para niños, eso hemos tenido que traerlos para nuestro lado, porque ya se lo estaban llevando las personas de mal vivir, entonces en ese aspecto nosotros necesitamos el apoyo.” **(Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional, en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005)**

El testimonio que antecede, resalta problemas de equipamiento educativo, y refuerza la percepción por la existencia de evidentes actos delictivos, contra el equipamiento recreativo, y una clara necesidad de apoyo. Sin duda el problema descrito implicaba soluciones integrales y multisectorial, con enfoque socio-territorial.

Estimo una mayor comprensión y tratamiento de los problemas que se vienen perfilando, la presentación de mis notas sobre una reunión convocada por la

Comandancia de la Comisaría de San Andrés con dirigentes de los Asentamientos Humanos, que circundan Martinete -a la que asistí en calidad de invitado- llevada a cabo el 18 de mayo de 2008, en el local de APROMAR.

Asistieron a dicha reunión; dirigentes de Martinete, Rosa de Santa María (ex Huerta Pérdida), damas dirigentes de las Cuadras 16, 17 y 18 del jirón Ancash, dirigentes de Santa Rosa, dirigentes del jirón Conchucos y de Amazonas.

Por la Municipalidad de Lima, asistió un representante de la Gerencia de Seguridad Ciudadana-Oficina de Integración Vecinal y, por la Comisaría de San Andrés un Oficial de la PNP.

El dirigente de Rosa de Santa María-ex Huerta Pérdida, precisó la **urgencia de implementar un Puesto Policial de Auxilio Rápido**; el cual se viene gestionando desde el 2002, sin que se haya solucionado.

Precisó la ejecución de gestiones ante el Alcalde de Lima, a través de un memorial de vecinos e instituciones como el Centro de Enfermedades Neurológicas, los Colegios República de Nicaragua, Jesús de Praga y Colegio de Santa María.

Manifestó que ante el incremento de la delincuencia, es necesario la instalación de un Puesto Policial, en un local ubicado en la cuadra 15 de Ancash, actualmente desocupado y eventualmente usado como depósito. El local es solicitado como propiedad en uso y a nombre de los vecinos que suman más de 3,500 familias. El Puesto Policial de Auxilio Rápido, contaría con 24 efectivos policiales. Los vecinos se comprometerían a formar Juntas Vecinales de Seguridad Ciudadana. Dijo que las áreas de mayor peligro son Jirón Sebastián Lorente, La Casa Maravillas, la Zona de la Piscina, Santo Cristo, y las calles Conchucos y Huari.

El representante de Integración Vecinal de la Municipalidad, señaló la **urgencia de un trabajo conjunto entre policía, dirigentes vecinales y pueblo organizado**. Se está implementando un Programa Piloto en la Zona de Mirones Bajo con charlas de sensibilización, formación de promotores escuelas seguras, organización de delegados por manzanas, y propuestas con alternativas de solución.

Destacó evitar duplicar esfuerzos y recursos y comprometió a la Municipalidad e invitó a los representantes a sumarse al esfuerzo, en el apoyo para estructurar un Plan de Trabajo con los vecinos, capacitación para detener la inseguridad, organización de charlas educativas para conocer las disposiciones.

El representante de la PNP precisó que la Comisaría San Andrés, sabía de las condiciones de inseguridad existentes en la zona; para lo cual era necesario que la comunidad se ponga en alerta. Destacó que la formación policial incluye instrucciones precisas para la captura de delincuentes. Es importante conocer aspectos legales relacionados con la captura de posibles delincuentes, sin las evidencias suficientes, porque luego los posibles delincuentes son liberados, e incluso en algunos casos la policía puede ser objeto de juicio.

Una asistente, madre de familia y residente del Jirón Amazonas, interrumpe diciendo: *“y mientras tanto seguimos organizándonos, **seguimos reuniéndonos y los rateros nos siguen robando.**”* Un sonoro (siii, siii, siii) en todo el auditorio y fuertes aplausos de los asistentes se dejó escuchar. No está de más señalar, que resultó simple identificar que la mayor parte de asistentes a la reunión eran madres de familia, que buscaban precisar y reforzar que el problema principal de esta parte de los Barrios Altos, estaba relacionado con el incremento de la delincuencia común.

Una señora de aproximadamente 45 años, con voz entrecortada narró, ayer nomás una señorita era asaltada por delincuentes que no solo arrebataron su cartera, sino que caída en el suelo la jalaban hacia una de las entradas de Huerta Pérdida, y qué habiéndose iniciado las gestiones para la instalación de un Puesto Policial, las autoridades todavía no lo hayan instalado.

Otro vecino asistente, precisó que en el mismo conjunto habitacional, viven familias jefaturadas por honorables miembros de la Policía Nacional, que muy poco o nada pueden hacer, frente a la delincuencia común, que las gestiones para la instalación del Puesto Policial proviene desde 1986, a través de pedidos reiterativos a la Municipalidad de Lima, como al Ministerio del Interior” Ustedes dijo; “nos hablan de organizarnos y de reuniones más reuniones, mientras los delincuentes tienen resultados rápidos y diarios y cuentan hasta con abogados que los defienden. La

Municipalidad -dijo alzando la voz- se preocupa, por cuánto de renta aportan estos barrios, y como ello es poco, no nos proporcionan los servicios necesarios, no hay respuesta de la Municipalidad. Esa es la realidad, sentenció.

Continúo señalando; en realidad nosotros estamos organizados y estamos esperando una reacción de las instituciones responsables. Queremos un reajuste institucional, que pueda ocupar el local que se encuentra desocupado donde se instale el puesto policial y además una unidad móvil, para la seguridad ciudadana permanente. Nosotros nos responsabilizaremos, y no permitiremos como en el año del 2006 quemaron la garita policial instalada cerca de Sebastián Lorente, Ya hemos identificado el local que pertenece a EMILIMA, y que se encuentra abandonado y como depósito, el local debe ser entregado en uso a los vecinos, para instalar el puesto policial de auxilios rápidos que todos los vecinos queremos.

En ese marco, otra madre de familia, precisó que vivía en el Jirón Ancash, y que en la cuadra 19 todos los fines de semana hacían fiesta donde; se reúnen delincuentes de todos los barrios, que consumen alcohol, drogas y terminan robando y en peleas a balazos entre delincuentes de bandos enemigos, porque se autoriza este tipo de reuniones preguntó. Pregunta que sin duda -no está demás decirlo- quedó sin respuesta.

Una siguiente persona intervino para manifestar que una niña fue asaltada y le habían robado su bolsa, porque no hay vigilancia policial, poco alumbrado, no hay seguridad ciudadana, no existe serenazgo. Lo que es más grave -dijo- llamamos al 105 y nos contestaban con preguntas ilógicas, como que llamáramos a la Comisaría San Andrés porque ellos estaban en otra jurisdicción. La señora, mirando a los dirigentes de Martinete y Rosa de Santa María agregó: los delincuentes corrieron hacia Sebastián Lorente

Un dirigente de Martinete tomó la palabra señalando nos hemos visto obligados a contratar a 6 vigilantes particulares, para los lugares de mayor peligro, y uno en especial para la entrada principal, en la calle Sebastián Lorente.” Precisó igualmente; “por esta zona se reportan entre tres o cuatro robos diarios, y lo que hay que hacer es prevenir, porque la contratación de vigilantes particulares es muy

costosa, y la parte económica de los vecinos no permite aumentar la vigilancia. El mejoramiento de la plaza con la colocación de rejas ha mejorado la Plaza Santo Cristo, pero igual han abandonado la seguridad.

El dirigente de Rosa de Santa María-ex Huerta Pérdida precisó; tenemos como meta la instalación de 9 Juntas Vecinales para la seguridad de la vecindad, y si no se logra la cesión en uso del local de EMILIMA, se debe solicitar la instalación de un Puesto Policial en la Plaza Santo Cristo.

No cabe duda, que los informes y testimonios de esta reunión reflejan una dinámica socio-vecinal de protesta, denuncia, propuesta y esperanza por una seguridad ciudadana mejor atendida. Pone en evidencia, la ausencia de un adecuado equipamiento para puestos policiales en la zona.

En efecto, respecto a la responsabilidad en el tratamiento de los problemas de inseguridad ciudadana, contaminación, indigencia y uso inadecuado de espacios públicos, son percibidas como que estas deben ser atendidas por la Policía Nacional y la Municipalidad de Lima. Situación que se traduce en **protesta** por cuanto algunos pobladores han sido víctimas o testigos de actos de criminalidad, sin aún cubrir, por ejemplo; la instalación de un puesto policial o la atención de la logística necesaria y de recursos humanos, para los organismos competentes.

Así mismo, las **denuncias**, sobre temas de inseguridad, son percibidas como no atendidas y resueltas con acciones de auxilio rápido y/o medidas de prevención oportunas, desde los organismos competentes.

Los niveles de **propuesta** formulados por instituciones como la Municipalidad de Lima y Policía Nacional, como por los propios dirigentes de Martinete y de barrios vecinos, de los cuales se percibe una mayor procedencia delictiva; se sustentan y mantienen vigentes, como referentes indispensables a la prevención del delito.

La prevención se traduce por ejemplo en el interés de la Municipalidad de Lima, por la formulación de un Plan de Trabajo, de sensibilización contra la delincuencia y la criminalidad; conjuntamente con la Policía Nacional y dirigentes vecinales. Igualmente, la representación de la PNP, destacó la necesidad que la población se ponga en “alerta”, y que la organización policial, cuenta con “instrucciones precisas” para confrontar la delincuencia. Así mismo la dirigencia vecinal, se encuentra en una actitud preventiva, proponiendo la instalación de un Puesto Policial de Auxilio Rápido; todo lo cual refleja una clara decisión para confrontar **preventivamente**, los factores conducentes al delito.

La noción de **esperanza** ante estas condiciones que limitan la seguridad y la conectividad socio-vecinal; constituye un factor clave en la percepción vecinal del nuevo y de los barrios vecinos, tanto como de las instituciones competentes. Ello se desprende de la percepción de vecinos participantes, al manifestar que “están organizados” y que “esperan una reacción de las instituciones responsables” para instalar el tan ansiado Puesto Policial de Auxilio Rápido.

De otra parte, en el cuestionario dirigido a la Comisaría “San Andrés” del Cercado de Lima de abril de 2007, se obtuvieron respuestas relacionadas a que la población de los conjuntos habitacionales en el Cercado **si participan** en la ejecución de actividades de seguridad ciudadana, a través del Observatorio del Delito, con participación de las Juntas Vecinales y el Grupo de Intervención Operativo-GIO. Igualmente se precisó que el éxito de acciones de seguridad ciudadana, en estos asentamientos, resultaban de un desarrollo cultural y educación por el respeto a la vida; para lo cual resultaba pertinente que la PNP, implemente programas de prevención y acompañamiento social, especialmente con jóvenes y madres de familia de los respectivos barrios. Finalmente se estimó la necesidad de instalar un Puesto Policial, debido a la incidencia de delitos.

Cabe mencionar, qué a la solicitud de estadísticas delictivas sobre Huerta Perdida, Santa Rosa, Amazonas y Martinete, la información de “Incidencia delictiva de cada

punto en función de horas y días de mayor frecuencia de ilícitos en la Jurisdicción de la Comisaría de San Andrés” de febrero de 2007, refleja lo siguiente:

- Lugar de incidencia delictiva-DCP (diversas modalidades: Cogote, escape y arrebato) durante todos los días, incidiendo viernes, sábado y domingo; en calles del entorno de Martinete: Jirón Ancash, Sebastián Lorente, Amazonas y Huari; a horas de 6.00-9.00; de 10.00 a 13.00 horas y de 17.00 a 22.00 horas.
- Lugar de incidencia delictiva contra la salud pública-TID, durante todos los días de la semana, mayormente los viernes, sábado y domingo, en calles del entorno a Martinete: Jirón Ancash, cuadras 11 a 15; y Jr. Amazonas, cuadras 05 a 08.
- Robos de vehículos y accesorios, durante todos los días, en Jirón Ancash, cuadra 10 a 13, a partir de las 10.00 hasta las 19.00 horas.
- Zonas de requerimiento vecinal de presencia policial, -se remarcó entre otros a- Abancay-Jirón Ancash; Huánuco-Jirón Ancash; Jirón Ancash-Jirón Jauja; Jirón Amazonas-Andahuaylas; Jirón Huari-desaguadero; Jirón Ancash-Sebastián Lorente. Es importante destacar que el Jirón Ancash-Sebastián Lorente, es considerado en la **lista prioritaria** para atender el requerimiento ciudadano de presencia policial.
- Cabe mencionar que se ha identificado como “puntos críticos” de la Jurisdicción de la Comisaría de San Andrés; a lugares de **delitos agravados**, en el Ovalo Sto. Cristo-Huerta Pérdida; **delincuencia común**, en Ovalo Sto. Cristo-Huerta Pérdida; **micro comercialización y consumo de drogas**, en Huerta Perdida y Jirón Ancash.

Frente a tan aguda problemática, la Comisaría San Andrés, estableció “dispositivos de servicio de patrullaje, vigilancia, seguridad y protección para prevenir, combatir erradicar y/o contrarrestar la acción delictiva como: “Patrullaje y pandillero 2007”, “Reten 2007”, “Patrullaje por Cuadrantes”, “Patrullaje Preventivo I y II”, Muralla 2007”, “Bloqueo y Saturación”, “Delincuencia”, “Fiestas Chicha” “Patrimonio

Cultural”, “pandillas Juveniles”, “Seguridad Ciudadana”, “Alerta Roja” y “Máquinas Tragamonedas”.

Los operativos mencionados, han sido ejecutados en el marco de la “Participación de la Comisaría frente a la problemática en cumplimiento de Directivas emanadas por la superioridad destinados a obtener resultados, contra la delincuencia común, tráfico ilícito de drogas y consolidación de la Pacificación Nacional” lo cual ha permitido una reducción del índice delictivo; así como y en cumplimiento de lineamientos sobre participación ciudadana, con función policial; se viene “desarrollando actividades de difusión y organización de Juntas Vecinales, mediante boletines (Vecino Vigilante), charlas y fórums dirigidos a AAHH y población escolar, contribuyendo a la neutralización de la delincuencia común y organizada, garantizando el normal desenvolvimiento de las actividades de gremios, entidades públicas y privadas”

El documento agrega, que debido al “alto índice delincencial y problemática policial, se solicita “muy respetuosamente el incremento de efectivos, para patrullaje a pie, a fin de abarcar una mayor presencia policial en las calles”

Obsérvese que las decisiones asumidas en función de directivas y lineamientos, para la ejecución de diversos operativos, la participación en actividades de prevención con las Juntas Vecinales, han posibilitado una reducción del índice delictivo, contribuyendo al desarrollo de actividades normales.

No obstante, la solicitud de efectivos policiales, estaría dando cuenta que, al interior de la propia institución policial, se percibe una capacidad limitada para asumir con mayores recursos humanos y logísticos, la confrontación contra el crimen organizado y la delincuencia común; así como posibilitar procesos de prevención frente al delito, en coparticipación con la propia población interesada.

De otro lado, el **trabajo de campo realizado**, me posibilitó asistir a la Asamblea General Extraordinaria del 03 de febrero de 2007, acto en el cual el presidente de

la Junta Directiva de Apromar -2005-2006, transfería el cargo al dirigente electo para el periodo siguiente. Paso a presentar algunos extractos de mi informe etnográfico.

El discurso del dirigente cesante, destacó el reforzamiento de la **seguridad** con la contratación de personal para el resguardo de la seguridad y problemas relativos a la concentración de materiales desechos en la portada de ingreso al complejo residencial. A su vez el dirigente electo, destacaba el compromiso por mejorar las condiciones de seguridad, el apoyo a las gestiones para lograr los títulos de propiedad de la vivienda, la organización para el reciclaje de desechos sólidos, precisando la atención sobre los peligros de transitar por la esquina del Ovalo de Santo Cristo, la cuadra 6 del Jirón Amazonas, cuadra 1 del Jirón Maynas y las calles Huari y Sebastián Lorente.

Reforzó igualmente la necesidad de *“fomentar valores, buenas costumbres, respeto mutuo entre todos los vecinos, así como evitar todo enfrentamiento entre vecinos, agresiones físicas o verbales y de toda conducta que afecte la tranquilidad y buena imagen de nuestra comunidad”*

Se pudo contabilizar la asistencia en no más de 50 personas. Si se toma en cuenta que el total de beneficiarios fue de 345 familias, definitivamente la asistencia fue mínima; como así lo remarcará y lamentará el propio dirigente electo.

A su vez, lo más importante que se destaca de esta reunión sería lo siguiente:

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
<ul style="list-style-type: none"> -Entrega de un Módulo Multiusos de madera, donado por una entidad privada. -Invitación a eventos para el fomento de la lectura en niños y adultos. -Invitación del Instituto de Ciencias Neurológicas para realizar campañas de salud. 	<ul style="list-style-type: none"> -Denuncias de vecinos que arrojan desmante al costado de la Caseta de Vigilancia. -Denuncias de incremento de asaltos y amenazas de gente que merodean por la zona. -Dificultades económicas para contratar personal de seguridad. -Policías residentes en Martinete proponen costos altos para participar en la seguridad.

<ul style="list-style-type: none"> -Organización de comisiones de trabajo en materia de gestión. -Presentación de delegados por manzanas. -Propuesta para elección de un Consejo de Vigilancia. 	<ul style="list-style-type: none"> -Ladrones roban y luego pretenden recompensa por la devolución de documentos. -Mayoría de vecinos no pagan sus cuotas de seguridad. -Conflictos con asentamientos vecino por arrojado de desmonte. -Vecinos vienen construyendo sin apoyo técnico. -Robo de materiales de construcción a vecinos que construyen. -Ingreso y estacionamiento de camiones que no son de Martinete. -Problemas de unión entre las manzanas.
--	--

Fuente: Asamblea General Extraordinaria de febrero 2007.

Elaboración: Propia.

La información expuesta hace visible el problema **de una gravitante inseguridad ciudadana** por actividades delictivas, como también la **contaminación ambiental**, en tanto **problemas más agudos** que afectan a la población de Martinete y su entorno vecinal.

El referente deja claro, que en los aspectos positivos destacan un apoyo de la empresa privada e iniciativas de los propios vecinos, notándose un poco presencia de instituciones públicas. A su vez, en los aspectos negativos destacan además de la inseguridad y contaminación, la existencia de una percepción de fuerte debilidad de la responsabilidad vecinal y la integración comunal.

De otro lado, para complementar el análisis se llevó a cabo un registro de observación participante el año 2007, del que destacan las siguientes anotaciones respecto a espacio de la vivienda, despliegue policial, localización, uso de espacio público, relaciones vecinales, condiciones ambientales, visibilidad de emprendimientos familiares.

La vivienda donde me hospedé se ubica en la Manzana 1 – Lote 17 de la denominada Calle 2. Desde la habitación que me sirvió de morada, se distingue un pasaje en cuyo frente -hacia el Este- se ubica el Asentamiento Humano Santa Rosa. Es significativo destacar que la vivienda colinda hacia el norte con la vía férrea del tren central a unos 10 metros de distancia aproximada.

Debo mencionar, que el pasaje colindante, de las manzanas I y J con el Asentamiento Santa Rosa, carece del alumbrado necesario, constituyéndose en áreas de alto riesgo para la seguridad de los vecinos de ambos asentamientos.

En pleno día, en la calle 2, camino a casa de uno de los dirigentes, pude registrar hechos que resultan significativos, a la creación de un patrón de conducta en los espacios públicos en la vida cotidiana de los vecinos de Martinete. Aquí los registros:

Desplazamiento lento de una unidad móvil de la Policía Nacional en evidente patrullaje.

En el retiro (área entre el límite de la vivienda y la vereda) de toda la cuadra, madres de familia con sus pequeños niños, entre tres y diez años jugando.

En la denominada Plaza Central, un espacio realmente amplio y principal lugar de socialización de los “martinences.” Allí se encuentran niños no mayores de 10 años promedio, jugando pelota.

La Plaza Central es un espacio medio entre la entrada principal por la calle Prolongación Lorente, y la zona de estacionamiento. Es el espacio principal que divide todo el Asentamiento en dos grandes zonas: Zona 1 compuesto por las Manzanas A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K y la Zona 2, conformado por las Manzanas L,M,N,O,P,Q.

Hacia el Oeste, en la ruta de la línea férrea, por la denominada Alameda 1, se distingue al final del pasaje, otra puerta de entrada al Asentamiento, desde la Vía

de Evitamiento; con personas que se desplazan hacia sus viviendas. Martinete tiene otras dos entradas; la principal por la Calle Prolongación Sebastián Lorente, y la otra por el Jirón Amazonas que proviene desde la Av. Abancay. Vecinos afirman que la entrada a Martinete por la zona que conecta con la Vía de Evitamiento es la más segura.

Martinete ha sido cercado a lo largo de la Alameda 1, paralela a la línea férrea, con mallas de alambre sobre parantes de fierro y cubierto con jardines, en precaución de riesgos. El enrejado tiene puerta que conecta la Calle 1 hacia la vía que se proyecta hacia la Vía de Evitamiento. En este tramo se distinguió: Niños jugando a lo largo de la vía. Adulto mayor en silla de ruedas, rumbo a la Plaza Central. Pareja de jóvenes, en paseos afectivos hacia la Plaza Central. Carteles en paredes frontales de algunas viviendas: "Relación de vecinos morosos." Cuyes correteando en las áreas verdes de los jardines.

Paso de motos y camión porta tropas de la Policía, entrando por Sebastián Lorente, con rumbo hacia Amazonas, en evidente medida disuasiva. Unidad móvil (9.50 p.m) de la Policía Nacional, ingresa rauda al centro mismo de la Plaza Central.

Junta Directiva de APROMAR sostiene reunión en el local comunal.

De retorno a mi habitación, procuré registrar sucesos; presencia de **jóvenes y personas mayores conversando y paseando por el área de la Plaza Central**, movimiento de taxis por la entrada al Conjunto Residencial, así como presencia de personas (hombres) de muy pésimo aspecto, libando licor y/o presumiblemente drogándose a la altura de la mitad de la calle Sebastián Lorente.

En general, la noche de verano en Martinete presenta una imagen con bastante tránsito de jóvenes, paseando por áreas comunes; negocios de bodeguitas, poco tránsito vehicular, equipos de música que parecen competir por el uso de volumen, paseo de mascotas, familias en el frontis de sus respectivas viviendas, desplazamiento de vehículos motorizados de la policía, personas reciclando desechos sólidos.

Por la entrada principal de Sebastián Lorente, se ubica un grupo de personas evidentemente indigentes, tomando licor y, posiblemente drogándose. Grupo no mayor de seis personas de mal aspecto, con ropas raídas y muy sucias, con una imagen de degradación humana, que parecen tener fuerzas solo para llevarse la botella de licor a la boca; imposible calcular sus edades y mucho menos acercarse a ellos y describir sus fisonomías. ¿Cómo llegaron, por qué permanecen, que los concentra allí? en un depósito de desechos sólidos de toda especie, arrojados por personal insensible, y mal recogida por el servicio de baja policía.

Un muro de vereda, ligeramente alto les sirve de todo, pues ahí suelen dormir, cocinar con desechos y cubrir sus necesidades fisiológicas sin mayores apremios, que el miedo, de quiénes al pasar por allí, son testigos y hasta agredidos por éstos. Dicen que proceden del Pueblo Joven Prolongación Amazonas, otros que llegan desde Conchucos, mientras una mayoría afirma que provienen de la Huerta.

De retorno a mi hospedaje, y siendo más de las 10 pm, al pasar por la entrada, el encargado de la seguridad dijo: *“señor por favor es muy tarde para salir y menos por aquí”*

Decidido a pernoctar, retorné e ingresé a mi hospedaje, donde **con una temperatura de verano, no resulta fácil acomodarse en habitaciones pequeñas**; por lo que decidí tomar una ducha. Repentinamente, un **ruido ensordecedor** invadió toda la vivienda, mientras los vidrios de las ventanas vibraban. Se trataba del **paso del tren, incrementando el ruido ensordecedor con el toque de sus bocinas**, que de seguro registraban por encima de los 70(dB) permitidos para áreas comerciales, y la zona no es precisamente área comercial.

El paso de tren, es sin duda una de las fuentes de ruidos molestos que constituyen uno de los principales factores de contaminación sonora, que contraviene el sentido de protección de la vivienda y sus habitantes, por los efectos nocivos que estos provocan.

En el curso del tren a lo largo del río Rímac, se ubican Asentamientos Humanos, cuya localización en el área se ha realizado, mediante la modalidad de invasión, los

mismos que se encuentran sometidos a la fuerte contaminación sonora, generado por el desplazamiento permanente del tren. La diferencia con Martinete es que este proyecto fue dirigido desde el Estado, acaso sin tomar en cuenta reales y persistentes contaminantes sonoros, que afectan la salud de los habitantes; sobre todo, de quienes habitan viviendas, más cerca de la línea de paso del tren.

No cabe duda que la observación participante que me tocó desplegar, marco el sentido sociológico y antropológico de la presente investigación al permitirme percibir y ahora describir como el proceso de asentamiento residencial a partir de la nueva vivienda, constituye sin duda un anhelo consustancial a la vida personal, familiar y social. Se destaca, principalmente un uso mayor de espacio público como calles adyacentes y veredas y retiros de las viviendas, así como de la Plaza Central.

También zonas con deficiente alumbrado público (camino hacia Santa Rosa) y contaminación sonora por la cercanía de la vía férrea y desplazamiento del tren central). Prevención de seguridad de la ruta de la Alameda 1, con enrejamiento de fierro, alambre y jardines; prevención policial disuasiva, con intenso despliegue policial en motos y patrulleros.

Uso del ingreso por la calle Sebastián Lorente, por personas indigentes y alta contaminación por acumulación de desechos sólidos. Notable la presencia de negocios menores (bodeguitas, peluquerías, servicio de internet etc) evidencia de claros emprendimientos económicos de las familias.

Por ello, se estima desde una perspectiva sociológica, la necesidad de relevar el impacto de la nueva casa, como factor de origen e impulso de relaciones sociales y físico- espaciales nuevas, conscientes o inesperadas, por los propios beneficiarios y el entorno vecinal, barrial y físico espacial. Proceso que define tratamientos y expectativas reciprocas y diferenciadas; sobre todo -en este caso- por condiciones de inseguridad con fuerte connotación antisocial por acontecimientos delictivos,

medio ambiente, espacio público y -como se verá más adelante- percepción de cierto rechazo de la población ya asentada, por sentirse considerados como “los malos” del entorno barrial, por los nuevos vecinos. Dinámica que estaría generando relaciones de asociación, interacción, y también de conflictos.

En la perspectiva antropológica, se percibe la acción de las familias, vecinos y barrios colindantes, en términos de prácticas de vivencia social (nuevas relaciones amicales, disfrute de espacio público), vecinal (organización para su representación y participación) sobre todo en el tratamiento de los impactos que la dinámica de inserción urbana del nuevo asentamiento crea y/o proyecta.

En suma, la dinámica urbana y socio económica muestra, el fortalecimiento de lazos de familiaridad y vecindad, no solo por la “casa nueva”, mayor centralidad y expectativas de emprendimientos económicos, disfrute de los espacios públicos y equipamiento recreativo. Evidencia también, los imponderables de nuevas vecindades, que en el caso de Martinete -por la localización que tiene- no es ajeno a una real o incrementada percepción, sobre todo de inseguridad ciudadana, y porque las políticas públicas en materia de vivienda social; aún mantienen expectativas por una mayor cobertura de sus objetivos.

Igualmente, la observación participante, permitió recabar los siguientes testimonios:

Encuentro con la señora Esperanza.

Me desplazaba por la Alameda N°1, que corre paralela a la línea férrea, a lo largo del cual se ubican 9 de los 23 bloques de vivienda construidos, cuando fui abordado por una señora de aproximadamente 50 años y rasgos mestizos; de quien tuve la impresión de haber visto en la Asamblea General de los vecinos, a la que asistí días antes, en calidad de invitado. Mi primera impresión fue notar su desesperación para ser escuchada; sin duda sabía quién era, pues sus primeras palabras fueron:

-Señor buenas noches. ¿Cómo está, podemos, por favor conversar?

-Claro que si señora. Como usted quiera, fue mi respuesta.

“Fíjese yo vivo ahí, es la casa de mi hijo. Yo vivo en San Borja, pero he venido a visitar a mi hijo, porque se encuentra en problema. Fíjese mi hijo es ingeniero de la UNI, y ha sido atacado por su esposa, quien es una mujer que no lo entiende; le ha desfigurado la cara y ya hace tres días que no trabaja. Qué puedo hacer, aconséjeme por favor. Yo creo que ella es un peligro para mi hijo. Ella abusa porque es de por acá, pero fíjese como mi hijo, ha preferido venirse a vivir por acá, a pesar que tiene la casa mía donde puede estar muy bien y sin problemas. Ella se cree una gran cosa porque creo que ya se encuentra en estado y tendrá un hijo, y creo que será peor para él, porque ya no podrá separarse.

-¡Por favor ayúdeme!

- Señora, (quise cortarle la palabra) en realidad yo...

Continuaba ella; *“fíjese que pasará si mi hijo pierde el trabajo, de que van a vivir, si ya van a tener un hijo, y fíjese que ese niño en el ambiente que van a vivir. Este no es sitio para ellos, me han contado que por aquí hay mucha delincuencia.*

Señora -procuré explicar- en realidad yo no trato ese tipo de problemas. Estoy aquí en procura de una investigación académica. Siento bastante el problema que está usted pasando, pero no puedo ayudarla; creo que los problemas que pueda estar atravesando su hijo con su esposa, son problemas de pareja, que estimo, son ellos los que deben resolver; ojalá sin afectar más a ninguno de ellos.

-¿Qué piensa y dice su hijo? me atreví a preguntar.

“El no dice nada, pero si usted viera, tiene la cara totalmente desfigurada, y así no puede hacer nada. Yo lo único que quiero es llevarme a mi hijo a otro sitio, donde

pueda recuperarse y alejarse de su mujer, que ya bastante problema le viene causando. Fíjese que ni siquiera ejerce su profesión, pero él tiene buen trabajo y siempre se ha desempeñado muy bien, desde pequeñito tenía buenas notas en el colegio, y era muy bueno.

Señora insistí, yo no puedo ayudarla, porque no sabría cómo hacerlo. Compréndame, lo que puedo decirle es qué de subsistir los problemas, usted debe recomendar de la mejor manera a su hijo; que solicite asistencia a un consejero de familia, para que ambos puedan atender el hogar en paz y armonía, sobre todo pensando en el hijo que tendrán. Realmente le deseo que los problemas que tiene su familia, sean solo pasajeros.

Este testimonio de vida cotidiana en Martinete, narrado por una madre, permitió algunas primeras reflexiones; respecto de las personas residentes y del tipo de conflictos que confrontaban: **violencia familiar**. Sin embargo, es evidente que este tipo de problemas, ocurre con frecuencia, y en hogares conformados por parejas jóvenes o no; sin distinción de status económico, social o residencial. Pone en evidencia también, que un buen espacio común contribuye a generar y disfrutar de espacios de libertad, que facilite eliminar o menguar condiciones de conflicto y de potenciales víctimas.

En efecto, el testimonio precedente manifiesta una situación de violencia al margen de su origen o influencia de status de las familias involucradas; la misma, que desde una visión rápida refleja la asociación humana más trascendente de la vida familiar, como es la defensa del hijo por la madre, aun en contra de otros familiares incluido la nuera o yerno.

La experiencia familiar anotada, describe igualmente un interés por su tratamiento, compartiendo el mismo, con personas que se estima preparadas para ello, solo por

su procedencia externa y/o condición de visitantes. Ambos sentidos -estimo- por su connotación filial de comprensión y tratamiento; escapan al presente estudio.

Encuentro con la señora Violeta

Camino a desayunar, me desplazaba cerca al local de Apromar, observando desplazamiento de personas a la entrada principal. Al paso me encuentro con el presidente de la Junta Directiva; quien preocupado me comunica que el día anterior la Secretaria de Organización, fue amenazada de muerte por *“maleantes de la Huerta”*, y que la denuncia respectiva ante la Policía ya se había efectuado.

En la comisaría -continuo- *“nos han manifestado que enviarán a dos policías, pero para ubicarlos en la esquina de Ancash y Sebastián Lorente. No quieren ubicarlos en la puerta principal de Martinete: Entrada N°1.* El dirigente visiblemente preocupado se despidió.

En ruta al local comunal, pude observar que la Junta Directiva, se reunía en pleno. Inicé de inmediato camino a mi hospedaje, por cierto, sin dejar de pensar que debía salir, fuera de ahí.

En ese trayecto, observé a una anciana quien cargaba una pequeña mesa hacia fuera de su vivienda. Al acercarme, comprobé que se trataba de un pequeño negocio de comida.

-Señora -pregunte- ¿tiene usted desayuno?

-Si leche con café y pan con mantequilla.

Es imposible dejar de mencionar la amabilidad de la señora quien dijo llamarse ..., y a quien manifesté haberme enterado que habían amenazado de muerte a una de sus dirigentes, supuestamente por personas del Asentamiento vecino.

“No se extrañe, es que la señora de la directiva es bien peleadora y decidida a botar la delincuencia que tenemos a diario, nosotros en Martinete. Fíjese usted que uno de mis nietos, que venía del Colegio, fue asaltado por otro chico de su misma edad, pidiéndole un sol, y con una chaveta en la mano lo amenazó de cortarle la cara sino le entregaba la plata.

No sabe usted, como se asustó mi nieto, que ya no quería ir al Colegio; fíjese usted tan chiquitos y ya chaveteros.

Eso sucede porque sus abuelos fueron rateros, sus padres son rateros, y sus hijos también serán rateros. No se olvide que de ahí salió Tatan (personaje de amplia trayectoria delictiva); pero el problema es afuera, adentro todo está bien, afuera hay que tener mucho cuidado, sobre todo cuando se trae alguna platita o algunas cositas que se compran para la casa. Le cuento que el año pasado, para año nuevo, los delincuentes quemaron el Puesto policial, se fueron los policías y nunca más han repuesto la vigilancia policial. No entiendo, porque mi hijo se vino a vivir acá dice que no paga mucho, pero yo no tengo donde estar y tengo mucho miedo y no tengo donde ir”-

“Usted no es de acá verdad -continuo- yo lo he visto conversar con los dirigentes, pero ellos no hacen nada, aquí tenemos policías que viven en Martinete, ellos debieran salir, pero cobran caro, por eso se ha contratado a otros, pero también cobran 10 soles por casa, y no tenemos para pagar, entonces los guachimanes se van. En cambio, la señora se pasea solita por Huerta Perdida, ya la conocen, la respetan y no se meten con ella. Encima es alta, gordita y parece que mete golpe. Acá en Martinete, debiéramos hacer como ella, pero la Junta Directiva no funciona, las mujeres no nos dejamos. Fíjese que el otro día han hecho una fiesta y han venido choros de Conchucos, Amazonas, y Cantagallo, y en la noche con la borrachera y la droga, ha corrido bala ¡Jesús que miedo!

Los vecinos de arriba, se han molestado, pero no se quieren meter, porque es peligroso, ellos tienen familia en Huerta Perdida, Conchucos y Huari. Nosotros queremos evitar que nuestros hijos se mezclen con ellos. Como usted podrá ver los dirigentes quieren hacer un montón de cosas, pero nadie los orienta, quien los guie, para acabar con los ladrones que no nos dejan estar tranquilos. Tenemos miedo que nuestros hijos aprendan a emborracharse y drogarse, empiezan hacer una mala vida, y por las malas juntas terminan en la cárcel, y haciendo mucho daño a quienes los queremos y sentimos por ellos. Por eso es muy urgente que pongan un puesto policial.

*Además, las familias de acá, **los que hemos llegado primero, somos más preocupados**, queremos solucionar los problemas; pagamos puntualmente las cuotas, no tiramos basura en la puerta, la llevamos hasta la esquina, porque así nos han dicho los dirigentes.*

Nosotros que pagamos la seguridad, hemos pedido que hagan una lista de los morosos y peguen esas listas en los postes para que se enteren y sepan que ya conocemos a quienes no pagan, y después cuando tiene problemas solo hacen reclamos.

El dirigente anterior era de por acá, era más trabajador se veía que conocía, empezó el trámite para el título, ahora todo está abandonado y nadie hace nada para que nos entreguen el título. El dirigente anterior era contador y en las fiestas de aniversario no nos cobraban mucho.

El año pasado tuvimos castillos muy bonitos y vino el cura y nos hizo una misa, ahora en cambio nos quieren sacar plata sin saber para qué, y nadie se pone de acuerdo. No se llama a los vecinos de esta calle, para trabajar unidos, así como el año pasado, que no dejamos que los de la barriada de Santa Rosa querían seguir pasando por Martinete, y nosotros mandamos cerrar con ladrillos ese pasaje para que no sigan pasando por ahí, porque era un peligro de robo para nuestras casas. Ahora felizmente, ya no pasan porque hemos clausurado esa entrada con ladrillos, ahora para salir tienen que irse por la otra calle para salir hacia Ancash.

*Es la gente de Amazonas, **la que vino después que nosotros, la que es incumplida**, que no paga la seguridad, no van a las asambleas, no entran a los comités de trabajo, porque no quieren o porque tienen miedo. Nosotros tenemos más tiempo que ellos, hemos vivido los primeros días, cuando nos asaltaban a cada rato y no respetaban a nadie. Todavía no había junta directiva, nosotros teníamos que defendernos. De allí sale la señora, con ella recorríamos todo Martinete de día y de noche, por eso la señora en realidad le tienen miedo los de Huerta Perdida, por eso la amenazan, para que no se meta.*

El testimonio, refleja una mayor y aguda **percepción de los problemas de inseguridad** existentes y percibidos desde el llano por una persona de la tercera edad, que no obstante sus condiciones físicas, laboraba preparando y ofertando, servicios de alimento en el portal de la casa donde vivía. Quizás la actividad que

realizaba, le permitía estar informada de los acontecimientos del vecindario como la amenaza a una de sus dirigentes., conocimiento de la actividad que realizan algunos de sus vecinos, sobre los problemas de pago de los residentes por el servicio de seguridad. Los desacuerdos entre los dirigentes, sobre la poca participación vecinal, uso del espacio público por personas ajenas al barrio y de su participación en el recorrido de las calles en señal de fuerza al inicio del poblamiento, así como cierta diferencia entre los primeros y recientes residentes de Martinete.

La percepción de los **dirigentes de Apromar-2021**, en relación a si recibieron ayuda de alguna institución pública para la ampliación de la vivienda; la respuesta de todos los dirigentes fue “no haber” recibido apoyo alguno.

La **presidenta de la Junta Directiva de Apromar-2021**, en relación a si recibió apoyo de alguna institución pública a su gestión, precisó; *“no, al contrario, Martinete participa en apoyo a la Municipalidad de Lima en diferentes programas como río limpio y campañas de vacunación”*

En conclusión, el tratamiento de los problemas de Martinete, en la percepción de los residentes, demanda de una mayor responsabilidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Policía Nacional de Perú, así como de la propia población beneficiada, sobre todo de aquellos problemas relacionados con la contaminación y la seguridad ciudadana.

Testimonios de algunas madres de familia, refuerzan la identificación de la inseguridad ciudadana, como problema prioritario para Martinete, el cual debe ser tratado por la Policía Nacional del Perú. Así mismo las referencias a algunas viviendas que muestran rajaduras por fuera y dentro, son expresiones de riesgo físico, que comprometieron la atención inmediata del organismo respectivo, a fin de lograr neutralizar cualquier riesgo de peligro contra la seguridad de sus habitantes.

Igual, las manifestaciones testimoniales dan cuenta de la existencia de problemas de violencia familiar que requiere atención de los organismos competentes.

Igualmente, los dirigentes remarcan problemas relacionados con el equipamiento educativo, y actos delincuenciales de robo de equipamiento recreativo para niños, dejando en claro la necesidad de apoyo de los organismos públicos relacionados como Educación y la Policía Nacional del Perú.

La misma Comandancia de la Comisaría de San Andrés, reconoce que el problema en Martinete y su entorno, es la inseguridad ciudadana.

Explícitamente, la Comandancia de la Comisaría de San Andrés sostuvo que, en atención al cumplimiento de directivas y lineamientos específicos, se ejecutaron diversos operativos, en conjunto con las Juntas Vecinales; que han permitido la reducción de los índices de criminalidad; no obstante, la capacidad operativa por recursos humanos y logísticos.

Situación avalada por la **Asamblea General Extraordinaria de Apromar del 03 de febrero de 2007**, que dejó establecido como problema central la inseguridad ciudadana, debido a intensas prácticas de criminalidad, ejecutadas contra la población residente en el área de Martinete y calificada como “puntos críticos” por la institución policial.

La **observación participante**; permitió percibir, un intenso desplazamiento de la PNP sobre todo de autos patrulleros, motos y camión porta tropas en evidentes objetivos disuasivos, tanto de mañana, tarde o noche. También el uso de los espacios públicos y áreas comunes por personas mayores, jóvenes, niños y adultos mayores en sillas de ruedas, así como de mascotas, en evidente paseo recreativo de verano y por cierto la existencia de factores contaminación ambiental, producto del uso de un espacio a la entrada de Martinete por la Calle Sebastián Lorente, como depósito de desechos sólidos y lugar de reunión de personas indigentes y

drogadictos. Así como de contaminación sonora y riesgo físico, por el desplazamiento de trenes y casos de rajaduras de algunas viviendas.

También una intensa actividad de la Junta Directiva de Apromar en reunión en su local comunal. Cabe mencionar los llamativos avisos destacando la relación de vecinos morosos de sus cuotas de pago por seguridad interna, así como carteles de invitación a eventos de fomento cultural para niños y jóvenes, que dan cuenta de la gestión de la representación vecinal como dirigentes.

Organización y participación vecinal de beneficiarios y Apromar.

El 46% de los **beneficiarios encuestados** estimó como muy importante su organización en la constitución de la asociación de propietarios. Mientras el interés respecto a participar en reuniones de la Junta Directiva de Apromar, se obtuvo que el 40% manifestó una participación regular.

Los indicadores en referencia, reflejan una vital identificación por la organización de los residentes; como también, resulta relevante el indicador de participación en las reuniones, sobre todo por quienes optaron por una participación regular.

Los dirigentes de **Apromar-2007**, respecto a la organización vecinal en función del bienestar vecinal, fue estimada como muy importante en un 92%; mientras el 8% la identificó como regularmente importante.

Igualmente, y respecto a la participación vecinal en reuniones convocadas por la Junta Directiva el 64% de los dirigentes se manifestó por una participación regular, mientras el 36% opinó que esta era poco.

Cabe destacar así mismo, respecto a las relaciones de la Junta Directiva, con Instituciones externas, que Apromar-2007 sostenía contactos con Organismos No Gubernamentales en un 78%, con la Mesa de Concertación de la Margen Izquierda del Río Rímac en un 11% y con el Comité de Campaña por el derecho a una Vivienda Digna, también en un 11%.

De otro lado, y respecto a los principales trámites de la Junta Directiva de Apromar-2007, el 41% refirió gestiones en materia de **seguridad ciudadana**, principalmente ante el Ministerio del Interior; Municipalidad Metropolitana de Lima; luego se muestra en un 12% respuestas relacionadas con trámites realizados ante el Ministerio de Vivienda y el Banco de Materiales, en interés a la regularización de la propiedad de la nueva vivienda. Se observa también, gestiones en materia de medio ambiente en un 10% ante el Banco de Materiales y la Municipalidad. Gestiones para la construcción del Local Comunal, muro de contención y caseta de seguridad, ante el Ministerio de Vivienda y Banco de materiales; así como pago por los créditos por la vivienda ante el Ministerio de Vivienda, Banco de Materiales y Municipalidad, igual en un 7% respectivamente.

Resulta significativo, el interés por trámites en materia de capacitación ante el Ministerio de Vivienda y el Banco de Materiales en un 8%.

Queda de manifiesto una gestión dirigencial básica, relacionada con actividades de seguridad ciudadana, que implicaría construcción de muro de contención y caseta de seguridad; la regularización de la propiedad; tratamiento del medio ambiente y capacitación.

En relación con el Plan de Trabajo de Apromar-2007, se obtuvo que el 77% de los representantes de la Junta Directiva conocían de la existencia del Plan de Trabajo; mientras que el 15% manifestó no saber nada de ello. Un 8% precisó que este instrumento se encontraba en proceso de elaboración.

Las respuestas, sobre los objetivos del Plan de Trabajo, se observa una mayoritaria opción del orden del 32%, por objetivos relacionados con la participación en actividades culturales, desarrollo comunal y liderazgo. En segundo lugar, se ubica la seguridad y el tratamiento medioambiental, en un 23% respectivamente. Es notorio igualmente un 19% asignado a objetivos relacionados con la mejora de las relaciones vecinales.

A su vez, los participantes del **focus group con jóvenes**, manifestaron su conformidad porque los jóvenes intervengan en la Junta Directiva de Apromar, con argumentos como los siguientes:

“la juventud tiene derecho a expresar sus ideas para el bien de la sociedad” ; “la juventud haría llegar sus inquietudes y problemas a los vecinos y empezar a tener responsabilidad”; “queremos ayudar a participar en las mejoras de Martinete”; “para que vayan conociendo las necesidades, trabajos etc. en Martinete”; “los jóvenes tienen un punto de vista diferente y objetivos que deben ser escuchados por la Junta Directiva”; “hay jóvenes proactivos con capacidad de liderazgo que pueden apoyar en diferentes modos a sus menores”; “con esto conllevaríamos a una Junta Directiva mejor estructurada”; “para hacer llegar nuestras inquietudes”; porque habría más opiniones, podríamos apoyar a los mayores, nuevas ideas para poder vivir mejor”; “porque la juventud de hoy es el futuro de Martinete”; “apoyarían a realizar los trabajos y sabríamos sus inquietudes”; “porque podemos aportar nuevas ideas, innovar”; “los jóvenes son innovadores”; “siempre es buena la opinión de un joven”. (Grupo focal con jóvenes, del 22 de abril de 2007)

Así mismo, los jóvenes se pronunciaron, en la posibilidad de participar en la Junta Directiva de Apromar, en cargos relacionados con:

“apoyo a personas que pudiesen encontrarse involucrados en algún vicio, dando charlas, sugerencias etc”; “en el deporte, arte y talleres para no caer en los vicios y el pandillaje”; “en talleres de orientación para nuestros vecinos menores y también en labores escolares”; “en medio ambiente, deporte y cultura”; “apoyando en jornadas de limpieza y seguridad”; medio ambiente y proyección cultural”; “deporte para organizarlo mejor”.

En la **entrevista efectuada por el Ministerio de Vivienda, a dirigentes en agosto de 2005**, en materia de gestión dirigenal, se aprecia respuestas como las siguientes:

“hemos logrado organizarnos porque al principio teníamos dificultades porque estábamos desorganizados, ahora ya estamos mejor cohesionados, hay una buena directiva”, “en medio ambiente se ha hecho un buen trabajo de coordinación con el municipio convirtiendo un área abandonada en un área verde, acá se está construyendo en convenio con el municipio un reservorio de agua para poder regar las áreas verdes.” (Entrevista a Dirigentes del Conjunto Habitacional Martinete, en el Cercado de Lima del 4 de agosto de 2005)

En materia de pagos por la seguridad, se encontró que la población responde lo siguiente:

“en un 60%, no son todos, por las diferentes razones, tenemos tres años, ha habido dirigentes que no han trabajado bien y hay desconfianza de los vecinos, otros por situaciones económicas, situaciones que no la pasan bien y realmente no disponen del dinero suficiente como para poder poner una vigilancia, pero ahí estamos más o menos con el 60%, nosotros estamos trabajando, y estamos cubriendo lo que es nuestra seguridad.”

Frente a los que no pagan, se dijo lo siguiente:

“Tratar de persuadirlos, tratar de convencerlos de que es importantísimo la vigilancia, pero no las obligamos, acá hacemos de vez en cuando nuestras asambleas de vecinos, nos reunimos, aportan con sus ideas para ver de que forma podemos convencerlas a estas personas, pero es cuestión de persuasión nomas, le hacemos ver la importancia que tiene la seguridad ciudadana, entonces poco a poco ya hay personas que se van dando cuenta que vamos trabajando bien, estamos trabajando de una manera honesta y están contribuyendo con su cuota de vigilancia.”

La percepción de los **dirigentes de Apromar-2021**, respecto a la participación de los residentes de Martinete en las actividades vecinales, encontró que el 100% identificó el nivel de participación vecinal como “baja”

Las razones seleccionadas, para la referida “participación baja”; identificó, en un 40% con que los beneficiarios “no asumen su responsabilidad”, el 20% porque “a la mayoría no les interesa” o “no hay compromiso con la participación”. El 10% optó por la alternativa “no disponen de tiempo”

Así mismo, la percepción de los **dirigentes de Apromar-2020**, referida a las actividades y/o proyectos, propios de su gestión; en un 50% precisó que “no hubo actividades ni proyectos”, mientras el 40% identificó el “mantener la seguridad” como actividad principal de la gestión, y la “coordinación con instituciones” en un 17%.

Resulta importante destacar la opinión de un exdirigente de Apromar (gestión 2007), quien dijo lo siguiente:

“que las actividades realizadas están enfocadas en sostener los servicios básicos que brindamos, como directiva, tales como guardianía y el establecimiento de puntos de servicio de abastos de productos de primera necesidad, en la explanada de nuestra plaza, para poder proveer a los vecinos de alimentos cerca a sus casas y evitar exponerse al contagio de Covid-19.” (Cuestionario aplicado a exdirigente de Apromar-2007 de 14 de julio de 2020)

No cabe duda, que la crisis global de salud, sin distinción de nivel económico-social alguno para posicionarse del ser humano, viene generando desde todos los sectores de la sociedad, el mayor de los esfuerzos, por eliminar o mitigar el impacto del letal virus. Ahí la gravitante importancia, de quienes desarrollan iniciativas de prevención de la salud personal, familiar y vecinal.

La **presidenta de la Junta Directiva de Apromar 2021**, en relación a si recibió apoyo a su gestión de parte de los beneficiarios, afirmó; *“los jóvenes no se integran en participar en el desarrollo de su comunidad pues por falta de motivación o falta de interés. La participación de padres y madres de familia, era muy buena, pero sucedió un*

divisionismo por la construcción del viaducto de la línea amarilla, formándose dos asociaciones con el objetivo de lograr un dialogo con dicha empresa, no lográndose un buen resarcimiento para nuestra comunidad ya que dicha empresa se valió de este divisionismo creando más conflictos internos que hasta la fecha continúan, dejando un Martinete desunido y por ende un desinterés en la participación del desarrollo de nuestra comunidad.”

En consecuencia, la **participación de los residentes en la ejecución del plan de trabajo, fue estimada como nula** porque *“cuando entré como presidenta encontré un Martinete desunido y desorganizado porque la población ya no confía en sus dirigentes que siempre quieren ser los mismos, años tras años, esos dirigentes que permitieron que la empresa logre el divisionismo, creando una desconfianza en cada uno de los propietarios; ya que ni se respetan los estatutos, durante las elecciones de la junta directiva. Esto me motiva a hacer un gran cambio y volver a organizar a mi comunidad para su desarrollo.”*

Precisó también que los principales **problemas** actuales en Martinete son: *“**la integración de los asociados, falta de áreas verdes, ordenamiento vehicular y áreas de evacuación.**”*

En este marco la dirigente, concluye que los residentes de Martinete *“se han adaptado al nuevo espacio reducido después de la construcción del viaducto de la línea amarilla, con los estacionamientos; sin embargo, esto no deja de causar disgusto entre los vecinos por el poco espacio que hay para estacionar los autos, viéndose un amontonamiento.”*

La visión que antecede, pone de manifiesto que la gestión dirigenal de Martinete, presenta una clara ausencia de participación de los residentes, en el marco de una situación que afecta su nivel de funcionamiento, por la existencia de discrepancias en la organización, participación e integración vecinal, frente a problemas sobre todo en el tratamiento de uso del espacio público.

En cuanto a la gestión de la organización vecinal, se opta por un Plan de Trabajo con objetivos relacionados con la participación vecinal en actividades culturales, desarrollo comunal y liderazgo, seguridad y tratamiento medio ambiental, mejora de las relaciones vecinales, titulación de la nueva vivienda y actividades de capacitación.

Cabe mencionar la elocuente manifestación de los jóvenes por la participación en las actividades de la asociación y en la junta directiva, sobre todo en interés al apoyo a personas sumidas en el vicio de la droga; a través de actividades de deporte, arte y talleres de orientación y apoyo a la seguridad, el medio ambiente y proyección cultural.

No obstante, se debe destacar que el nivel de participación vecinal, incluidos los jóvenes en la gestión y actividades según los dirigentes de Apromar-2020 **es baja en razón que los vecinos no asumen su responsabilidad debida**, no tienen mayor interés, no disponen de tiempo, desconfianza en los dirigentes y/o debido al divisionismo que subsiste; en consecuencia la ejecución se sostiene en actividades de cobro para mantener la guardianía interna y el establecimiento de espacios para el abastecimiento de productos de mayor necesidad, para evitar la exposición a riesgos de salud.

En conclusión, resulta evidente que la organización y participación de los beneficiarios, resulta un tema central; pues nos permite comprender que la debilidad mayor de un proyecto comunitario, es la ausencia de un compromiso comunitario paralelo. Esto es, que todo proyecto comunitario en la producción de vivienda social, responda también a la participación y acompañamiento de la población beneficiada.

Perspectivas por la ejecución de programas de desarrollo social.

En cuanto a las perspectivas por la ejecución de programas sociales se obtuvo que casi todos los **beneficiarios encuestados**, se manifestaron, como muy de acuerdo con ello.

En lo que respecta a las preferencias por tipo de programas de desarrollo social, se encontró que el 23%, optaban por programas de prevención contra robos, el 22% señaló preferencias por programas contra el consumo de drogas; programas de orientación familiar se manifestó en un 15%; salud ambiental el 12%. Entre tanto, un 11% precisó sus preferencias por programas culturales; el 9% identificó programas deportivos, y finalmente el 8% manifestó su interés por programas de asistencia técnica en construcción. Perspectivas que sin duda deben ser tratadas, promovidas y asumidas en función del desarrollo e integración comunitaria.

Así mismo, y en relación con estimar que organismo debiera atender los programas de desarrollo social, se obtuvo en un 52% que estos sean atendidos por la Municipalidad; por el Gobierno Central optó el 35%; el 9% precisó sus preferencias por Organismos No Gubernamentales, y un 4% en la Iglesia.

En opinión de los **dirigentes de Apromar-2007**, respecto al interés por participar en **programas de apoyo social**; escaló al 50% en quienes optaron por participar en la ejecución de proyectos; el 29% estimó su participación en el factor “dirigiendo”; mientras el 21% identificó su interés por el “colaborar económicamente”.

Así mismo, las preferencias dirigenciales en programas sociales, se inclinan en un 16%, hacia programas contra el consumo de drogas, orientación familiar, y programas culturales respectivamente; un 15% se identificó con programas de salud ambiental; mientras por programas de prevención contra robos, y educación técnica las preferencias alcanzaron el 13% respectivamente. Las preferencias por programas deportivos escalaron al 9%.

Respecto a las preferencias por **quienes debieran atender los programas sociales**, los dirigentes optaron en un 45% por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Igualmente, en la visión dirigenal serían el Gobierno Central y ONGs en un 27% respectivamente, las instituciones encargadas de atender los programas sociales de su preferencia.

En cuanto a la visión respecto a los plazos para la **solución de los problemas** de Martinete, los dirigentes estiman en un 47% soluciones en el mediano plazo; 33% opino por una solución de corto plazo; mientras que, por una solución en el largo plazo, las opiniones alcanzaron el 20%.

Respecto a la **estrategia de solución** a los problemas de Martinete, en la percepción de los dirigentes, la solución se ubica; en un 33% en la participación de los propietarios; en un 20% en una mayor vinculación con vecinos de los otros asentamientos; en una mayor presencia del Estado y de la Municipalidad Metropolitana de Lima en un 17% respectivamente. El 13% se pronunció por una mayor participación de la Policía Nacional.

La preferencia mayoritaria, refleja un casi absoluto y abierto interés por participar en la ejecución de programas sociales; sea dirigiendo o colaborando económicamente. Queda claro también las preferencias mayoritarias por programas de prevención contra robos y el consumo de drogas; así como porque estos sean atendidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Gobierno Central.

El referido interés es ratificado mayoritariamente por los dirigentes de Apromar, reforzando igualmente la preferencia por programas antidrogas, de orientación familiar y culturales. En segunda preferencia se optó por programas culturales, salud ambiental y deportivos.

En síntesis, el presente capítulo rescata los atributos del PPM según los beneficiarios, a partir que éste promueve el acceso a la propiedad, una mejor conexión con el área central capitalina por mayores oportunidades para el desplazamiento laboral y de estudios, disfrute de espacios públicos, y perspectiva de uso de la vivienda con la edificación de más pisos y/o de emprendimientos económicos en beneficio familiar. No obstante, el reconocimiento de la intensidad de las condiciones de inseguridad ciudadana, por la persistencia de condiciones de criminalidad en el entorno vecinal, se percibe una adaptación al medio urbano-social; así como reconocimiento y apoyo a la necesidad y conveniencia de la ejecución de programas sociales que posibiliten la consolidación socio-vecinal en el medio barrial preexistente.

5.3.3.- Algunos indicios en la aplicación de la política pública: hallazgos iniciales.

La **ejecución de la política pública** en materia de vivienda social, vigente al periodo de estudio, dio prioridad a la entrega de la casa, en función de una mejora a las condiciones de vida de los beneficiarios. Se evidencia también, los límites de una gestión mayor a la inserción socio-espacial y de vida comunitaria con el entorno barrial.

Así mismo, la participación de la Municipalidad de Lima, en actividades culturales, deportivas y tratamiento medio ambiental; Ministerio de Vivienda con actividades de asistencia técnica; Policía Nacional en la prestación de servicios de seguridad ciudadana; Ministerio de Salud con atención médica; Telefónica con deporte y asesoramiento económico; Iglesia Santo Cristo con actividades culturales y de culto religioso y de la representación vecinal en la gestión de registro de la propiedad, cuotas para el mantenimiento de personal de seguridad y apoyo a actividades concurrentes, siguientes a la entrega de la vivienda, resultan evidentes.

Los **hallazgos** descritos, cubren el inicio de un proceso indispensable a la sostenibilidad de proyectos de esta naturaleza y que corresponden a un escenario de atención continua a condiciones, como la seguridad ciudadana, tratamiento de espacios públicos, equipamientos comunes, prestación de asistencia técnica para la ampliación de la vivienda y mayor apoyo a la participación de los beneficiarios en el tratamiento de sus ventajas y desventajas.

Identificación de los beneficiarios y de sus dirigentes, por el planeamiento y ejecución de programas sociales, en prioridad de aquellos dirigidos a la prevención de la delincuencia común, consumo de drogas; así como, de actividades culturales y deportivas a ser implementados por la Municipalidad y los organismos competentes del Gobierno Central. Situación que aplica a la existencia de condiciones contrarias al buen vivir; así como a un amplio interés por su atención preventiva.

Expectante identificación de jóvenes, por una mayor participación, en razón que ellos pueden expresar sus ideas e inquietudes a los dirigentes, para poder vivir mejor; con propuestas para apoyar actividades que eviten los vicios y el pandillaje, a través de talleres de deporte, arte, y apoyo a la seguridad y medio ambiente.

Existencia de una base de organización social débil, no obstante, una plena identificación con la prioridad por la organización, participación y funcionamiento de la organización representativa y de los beneficiarios a través de APROMAR.

Los hallazgos descritos, dan cuenta que no obstante una clara identificación por la ejecución de programas sociales, la dinámica organizacional de los nuevos residentes y sus representantes; reflejan una relativa participación debido al divisionismo existente entre los dirigentes, así como desapego a las actividades de la asociación, por falta de interés y/o no disponer de tiempo; quedando la gestión e

involucramiento de los interesados y dirigentes al cobro de cuotas de guardianía y fijación de puntos de acopio de productos en previsión de la salud de sus pobladores.

Participación de la Policía Nacional del Perú -PNP, en explícita percepción que el problema de Martinete y su entorno es la inseguridad ciudadana, y en mérito al cumplimiento de sus competencias, ejecutó diversos operativos en coordinación con las Juntas Vecinales a fin de mejorar las condiciones de seguridad, para el buen vivir de los “martinences” y vecinos de Jardín Rosa de Santa María (ex Huerta Perdida) y Santa Rosa.

En resumen, los hallazgos descritos, dan cuenta de una relación entre las políticas de vivienda social, relacionadas con la localización, integración socio vecinal, acompañamiento social, y los procesos que, como la inseguridad, inciden directamente en las condiciones de vida de la población. Un mayor despliegue de operativos de apoyo a la seguridad, por parte de los organismos competentes, contribuirá a eliminar o menguar la tendencia a la reclusión residencial.

Ausencia de continuidad en la ejecución de la normativa y, de los lineamientos de políticas específicas, por ausencia de procesos de seguimiento y control a su ejecución, seguimiento y evaluación; a fin de lograr una mayor inserción residencial del asentamiento, en condiciones de arraigo al espacio social y consolidación urbano-territorial a una escala barrial.

La oportunidad del hallazgo precedente, da sentido a la producción de vivienda social por el Estado, a través del otorgamiento de subsidios, generación de suelo urbano, recuperación de espacio subutilizado y mejora de condiciones de vida; e implican también una disposición de continuidad a los procesos de gestión y control urbanos, que posibiliten su producción, en cumplimiento a normas, políticas y

objetivos con sentido prospectivo de acondicionamiento y desarrollo urbano territorial integral y sostenible.

Igualmente, los hallazgos dan cuenta de la existencia de procesos efectistas, en la aplicación de políticas públicas para la producción de vivienda social a satisfacción mayoritaria de los beneficiarios; en función, de acceso y ampliación de la propiedad, mayor centralidad con expectativas laborales y emprendimientos económicos familiares, mayor disfrute de espacios públicos. No obstante que factores de localización del proyecto, por evidentes condiciones de inseguridad ciudadana, falta de continuidad en los objetivos de la política pública, disparidad en la gestión dirigencial; limitan/retrasan, factores de acompañamiento técnico-social-preventivo, para fortalecer y/o consolidar el uso residencial en un paralelo proceso de inserción vecinal como integrantes de un espacio barrial mayor.



6.- Conclusiones.

Las condiciones de vida de las familias beneficiarias con las viviendas del proyecto piloto Martinete, han mejorado con relación a su situación original, de acuerdo a la percepción de los vecinos. Ello se explica entre otros aspectos, por el acceso a la condición de propietarios, a las posibilidades reales de ampliar la vivienda y a la localización residencial en el área central de la capital. Asimismo, también se consideran indicadores de mejora el disfrute domiciliario de servicios básicos, el acceso a espacios públicos y el haber podido ejecutar emprendimientos económicos familiares.

Los **motivos**, para acceder a una vivienda en el proyecto, se relacionan; con la capacidad de pago de los beneficiarios, interés por la propiedad del bien, abandono de las condiciones de residencia anterior por alquiler o condición de allegado, limitados y/o nulos servicios básicos en domicilio. También por un mayor acercamiento al lugar central de Lima, por razones laborales, estudios, desplazamiento y mayores oportunidades de empleo. Igualmente, la composición familiar mayoritaria de padres y dos hijos, marcado interés por un mejor futuro para ellos, así como posibilidades de adecuar la vivienda como fuente de ingresos económicos.

No obstante, el proyecto Martinete, también muestra desventajas principalmente relacionadas con la escala vecinal. Existe una alta percepción de inseguridad ciudadana, ya establecida por la Comisaría de San Andrés y la Asamblea General de Apromar en el 2007.

Las condiciones de inseguridad persisten, dado el incremento de una mayor percepción delictiva, poca articulación institucional público/privada, ausencia de conectividad vecinal y dirigencial, así como un mayor involucramiento de los propios residentes y vecinos, para asumir conjuntamente responsabilidades de prevención frente al delito y el consumo de drogas.

Otra desventaja que impacta en el buen vivir de los nuevos residentes se relaciona con factores de contaminación ambiental, por uso irregular de áreas para acumulación de desechos sólidos y consumo de drogas; contaminación sonora; riesgos por construcción informal de más pisos; desaparición de equipamiento de recreación y deporte; así como el uso de áreas asignadas a estacionamiento residencial.

La representación vecinal -APROMAR- a través de los dirigentes/propietarios han puesto de manifiesto, que la actividad dirigencial, adolece de una participación significativa de los residentes asociados; dificultando mejores resultados de organización, funcionamiento y gestión. Situación que expresa también, que un proyecto de vivienda social como Martinete, demanda un eficaz y oportuno compromiso comunitario y acompañamiento de la población involucrada.

No obstante, resulta imperativo remarcar que los testimonios y la información obtenida, paralelo a la denuncia y protesta; reflejan también una dinámica socio-vecinal de esperanza por una mayor y mejor seguridad para todos; especialmente desde los jóvenes. En efecto, los grupos focales trabajados con jóvenes de Martinete, ponen de manifiesto que las condiciones de seguridad por ejemplo, serán superados si se logra una mayor socialización vecinal y definitivamente con acciones de prevención vecinal e interinstitucional.

En consecuencia, se puede sostener que los **impactos** físico territoriales, sociales y ambientales del proyecto, **han tenido una cierta repercusión positiva** en la calidad de vida de sus beneficiarios; en términos de acceso a la nueva vivienda con posibilidades de expansión, emprendimiento económico familiares, disfrute de espacios públicos y nuevas relaciones vecinales y barriales; no obstante, las desventajas sentidas o percibidas por ellos. Ello en razón que los impactos obtenidos por el proyecto, hayan iniciado o reforzado un **proceso de adaptación** a la situación actual, en merito a la propiedad de la vivienda nueva.

Por otra parte, resulta pertinente remarcar, que **la ausencia de una línea de continuidad del PPM**, a partir de su proyección social en comunidad, ha **repercutido negativamente**, en razón que la atención en la producción y entrega de vivienda; evidencia no haberse logrado un proceso de mayor atención a la vida en común, con los Conjuntos Vecinales del entorno. Proceso que seguramente anula o neutraliza, la aparición de características de un enclave urbano; que dificulte la integración socio vecinal y de barrio. Sin duda, notar estas diferencias de escala vecinal y barrial, reforzaría las condiciones de factibilidad y replicabilidad futura en la producción de vivienda social desde el Estado, sosteniendo un enfoque de desarrollo urbano territorial.

Respecto a las **políticas públicas** en vivienda social, se concluye que el proyecto Martinete, no obstante, la normativa y lineamientos de política existentes; la ausencia de una línea de continuidad, desde la aplicación de un control concurrente al diseño, ejecución y seguimiento; limitaron la factibilidad y mejoramiento de las condiciones de vida, a la producción, entrega y disfrute del bien, sin mayor prospectiva por una inserción y consolidación socio-vecinal con el entorno urbano, donde se encuentra localizado el proyecto.

Las condiciones existentes en el área donde se localiza el PPM, percibida como de alto riesgo, y de gestión pública limitada por ausencia o débil control concurrente; estaría condicionando una mayor utilidad de la política pública en vivienda social, a una visión prospectiva integral, multisectorial y participativa, para la producción y consolidación de este tipo de proyectos; en el marco de un desarrollo urbano sostenible. Ello estaría demandando eliminar y/o prever las tendencias de segregación residencial, contaminación ambiental, mal uso de espacios públicos, riesgo físico por problemas de construcción informal y de inseguridad ciudadana; en beneficio del bien común.

En el proceso de inserción residencial, estuvieron involucrados instituciones públicas como la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio de Vivienda,

Policía Nacional del Perú, Ministerio de Salud; e instituciones privadas como Telefónica y la Iglesia Católica; así como los propios pobladores desde su representación como Asociación de Propietarios-Apromar; presencia que remarca el ejercicio de funciones pública y privadas al inicio del proyecto.

En consecuencia, se evidencia que el ejercicio de la política, dio prioridad a la vivienda, restando una suficiente atención a la gestión de producción y sostenimiento de los equipamientos, espacios comunes, factores de riesgo físico y de inseguridad; sin mayor disposición, por una mejor y escalable inserción socio-espacial, vida comunitaria y participación colaborativa de los beneficiarios involucrados. Proceso definitivamente indispensable a la sostenibilidad y/o replicabilidad de proyectos como el de Martinete.

Asimismo, las conclusiones reseñadas, refuerzan la **hipótesis** que la mejora de las condiciones de habitabilidad residencial, familiar y socio-vecinal, son factores clave para la consolidación de proyectos de vivienda social, para población de menores recursos económicos.

En síntesis, se asume que el estudio de la producción de vivienda social por el sector público, deberá corresponder a la atención de condiciones de habitabilidad del bien, considerando además y en paralelo, **factores indispensables de comprensión y aplicación de procesos relativos a la integración social a escala vecinal y de barrio**; eludiendo y/o neutralizando el surgimiento de enclaves urbanos. A ello resulta imprescindible, una mayor prioridad de **acompañamiento eficaz, eficiente y efectivo** desde el Estado; a la producción de vivienda social a la cada vez más alta demanda de vivienda por sectores sociales de menores ingresos.

Por ello, en base a lo encontrado en el estudio se recomienda, **asumir el acompañamiento de autoridades públicas** a los beneficiarios, como instrumento indispensable para una inserción residencial y vecinal sostenible. Dicho propósito, permitirá promover la **participación permanente y escalable** de la población

beneficiaria, en la organización y gestión de apoyo al logro de objetivos de mejores y mayores condiciones de habitabilidad, a través de un desarrollo urbano integral.



Bibliografía.

Alvares Reategui Antonio, Mendoza Fredy, (2016) “Renovación urbana y Centro Histórico de Lima: reflexiones sobre aspectos técnicos en la reconfiguración morfológica de las manzanas 6007 y 6016 de Barrios Altos”, devenir Vol. 3, N°5- Universidad Nacional de Ingeniería.

Alkire S. y Deneulin S, (2018) “El desarrollo humano y el enfoque de capacidades”. En Deneulin S., Clausen J y Valencia A (ed.) Aportes para el Desarrollo Humano en América Latina. Buenos Aires, Manantial –FLACSO-PUCP.

Bähr Jurgen y Borsdorf Axel, (2005) “La ciudad latinoamericana. La construcción de un modelo. Vigencia y perspectivas” URBES Año N°2/2005.

Borja Jordi, (2000) “Gobierno de la ciudad y políticas urbanas en la era de la globalización”- Conferencia Mundial de la Política Social Urbana, Valencia.

Bracars José, Greene Margarita, Rojas Eduardo. BID 2002 “Ciudades para Todos”.

Cabello Ortega Luis, (2006) “Urbanismo estatal en Lima Metropolitana: Urbanizaciones populares 1985-1990” URBES Vol. 3-2006.

Calderón Julio, (2005) “La ciudad ilegal” Lima en el S. XX UNMSM- Facultad de Ciencias Sociales.

----- (2015) “Programas de vivienda social nueva y mercado de suelo urbano en el Perú”, EURE Vol. 41-N°122, Lima-Perú.

Candia Baeza David, (2007) “Tugurios, migración y objetivos de desarrollo del milenio” CEPAL-CELADE, Santiago.

Dammert Lucia (2007) “Ciudad y Seguridad: Más allá de la dicotomía entre prevención y control” en Ciudades, Urbanismo y Seguridad, Observatorio de Seguridad, Madrid.

Dammert Guardia Manuel, (2018) "Precariedad urbana, diálogos y vivienda en el Centro Histórico de Lima" Revista INVI 35 (94)

-----, (2019) "Las Centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI: Una aproximación empírica" P. Vega Centeno, M Dammert, P. Moschella, Marta Vilela, Viktor Bensus, G. Fernández, Omar Pereyra- Centro de Investigación de la Arquitectura y la Ciudad-PUCP.

----- (2019) "La centralidad Mercado Central-Estudios de Casos", en "Las Centralidades de Lima Metropolitana en el Siglo XXI-Una aproximación empírica. Pablo Vega Centeno, Manuel Dammert, Paola Moschella, Marta Vilela, Víctor Bensus, Graciela Fernández de Córdova G. y Omar Pereyra. PUCP.

De Mattos Carlos, (2008) "Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano", en "Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina" Marco Córdova Montufar, FLACSO-Ecuador-Ministerio de Cultura de Ecuador-Quito 2008.

----- (2010) "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la Ciudad a lo urbano generalizado" Revista Geográfica Norte Grande 47:81-104, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile.

De los Ríos Silvia, "Viviendas tugarizadas en Lima Metropolitana", <http://www.cidap.org.pe>.

Delgado María del Huerto, (2014) "La informalidad visible e invisible del hábitat popular en Montevideo" en Casas de infinitas privaciones- Universidad Politécnica Salesiana -CLACSO, Ecuador.

Delgadillo Víctor, (2014) "Hábitat popular e inclusión social en el Centro de la Ciudad de México" en Casas de infinitas privaciones, Vol. I, Universidad Politécnica Salesiana, CLACSO.

Dias Velarde Patricia, (2001) “El espacio urbano en la recuperación del Centro Histórico de Lima” en “Centros Históricos de América Latina y el Caribe, Fernando Carrión, editor UNESCO-BID Ministerio de Cultura y Comunicaciones de Francia, 2001.

Fariña Tojo José, (2007) “La seguridad ciudadana ante los cambios en la organización territorial de las nuevas áreas urbanizadas” en Ciudades Urbanismo y Seguridad-Observatorio de la Seguridad, Madrid.

Fique Pinto Luis (2005), “La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque de los procesos y las decisiones” en Revista INVI-Universidad de Chile 2005.

Fuster-Farfán Xenia, (2019) “Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido” EURE-Vol. 45, N° 135 – Universidad de Paris 8, Centre de Recherche sur l'Habitat, Paris Francia.

Gonzales de Olarte Efraín (2006) “La economía política peruana de la era neoliberal 1990-2006”, PUCP-2006, Lima PUCP.

Instituto de Defensa Legal, (2012) “Informe anual 2012 Sobre seguridad ciudadana. Mas allá de los miedos” Lima 2012

Lanfranchi Gabriel y Contin Antoniella, (2019) “El surgimiento de una nueva disciplina para gestionar los sistemas urbanos metropolitanos” en David Gomez-Alvarez, Robin Rajack, Eduardo López-Moreno, Gabriel Lanfranchi, “Gobernanza Metropolitana: El gobierno de la metrópolis para el desarrollo urbano sustentable Washington: BID.

Lozada Acosta Laura, (2014) “Vivienda de interés social en el Centro Histórico de Lima, Análisis económico a partir de un caso de estudio” WASI Vol. N°1.UNI

------(2014) “Vivienda de Interés Social en el Centro Histórico de Lima. Análisis económico a partir de un caso de estudio” WASI Vol.1 N°1 UNI.

Ledrut Raymond (citando a Gurvitch) "Sociología Urbana" Nuevo Urbanismo-Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid 1971.

Mejía Navarrete Julio, (1999) "Espacios sociales y violencia pandillera en Lima" Modernidad y Pobreza Urbana en Lima, Universidad Ricardo Palma. Lima

Meza Parra Sandra, (2016) "La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa Techo Propio" Universidad Politécnica de Cataluña.

----- (2016) "La vivienda social en el Perú. Evaluación de las políticas y programas sobre vivienda de interés social. Caso de estudio: Programa Techo Propio" Universidad Politécnica de Cataluña.

MTCVC-MML (2001) Convenio de Coparticipación en la Gestión Desarrollo, Ejecución, Administración y Explotación del Macro Proyecto Urbanístico "Cantagallo – Parque del Río Hablador" para la regeneración integral del Centro Histórico de Lima Metropolitana, suscrito el 31 de mayo de 2001 por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Alcalde de Lima.

----- (2001) Convenio de Coparticipación en la Gestión, Desarrollo, Ejecución Administración y Explotación del Macro Proyecto Urbanístico "Cantagallo -Parque Río Hablador" Lima.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (2002) Vivienda, Boletín Institucional, Lima.

----- (2003) "Perfil del déficit habitacional en el Perú". Lima.

----- (2006) "Plan Nacional de Vivienda Para Todos 2006-2015" "Vivienda para Todos" Lima.

----- (2006) -Plan Nacional de Vivienda 2006-2015-"Vivienda para todos" La vivienda en el Perú 1990-2000.

----- (2006) Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 “Vivienda para Todos” La vivienda en el Perú, 1990-2000.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, “Políticas Nacionales de Desarrollo Urbano y Sistema Urbano Nacional” 2012, Lima.

----- (2006) “Plan Nacional de Vivienda 2006-2015”.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ministerio del Interior, Fundación Paz Ciudadana y Asociación de Municipalidades, “Espacios Urbanos Seguros” Banco Mundial, Asociación Chilena de Municipalidades” Gobierno de Chile, 2003.

Nieto María de la Luz, (1999) “Metodología de evaluación de proyectos de viviendas sociales”- Serie Manuales, CEPAL-ILPES.

Piazza de la Jara Walter, (2011) “Retos en la construcción de vivienda social en el Perú” Visión de CAPECO sobre la vivienda” Políticas para la generación de suelo urbano para vivienda de interés social- MVCS-UNIAPRAVI-CAPECO. Lima.

Panfichi Aldo, (1994) “Los pobres de las ciudades latinoamericanas, balance perspectivas teóricas” Revista de Sociología-Vol. 8 N°9, UNMSM 1994.

Ploger Jorg, (2009) “La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad” en Lima, diversidad y fragmentación de una metrópoli emergente- CIUDADES, Volumen 3 Pablo Vega Centeno, editor

Reyes Flores Alejandro, (2004) “Historia Urbana de Lima” Los Barrios Altos 1820-1880, Investigaciones Sociales, Año VIII, N°13 UNMSM, Lima.

Quintanilla Edgardo, (1981) “Lima Metropolitana a nivel local, regional y sudamericano: Problemas y soluciones” INP-Lima 1981.

Riofrío Gustavo, (1991) “Lima para vivir mañana”-Estudios y Estrategias- CIDIAG/FOVIDA

----- (2016) “Lima un centro vivo que se destruye” en Ciudades y Centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad- Vol. I, Alma Pineda, Mauricio Velasco coordinadores.

Sabatini Francisco, Braín Isabel (2008), “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves” Revista EURE Vol. XXXIV N°103.

Sáez Giraldez Elia, García Calderón José, Roch Peña Fernando, (2010) “La Ciudad desde la casa: Ciudades espontáneas en Lima” Revista INVI N°70 Volumen N°25.

Sánchez Corral Javier, (2012) “La vivienda social en México, Sistema Nacional de Creadores de Arte-Toño Gallardo, ex Secretario Ejecutivo Colegio Arquitectos de México, Obra citada.

Sepúlveda Sebastián, (2017) “Estado del arte sobre Centros Históricos, en ciudades mexicanas” en Ciudades y Centros Históricos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad -Vol. I, Alma Pineda, Mauricio Velasco coordinadores.

Shimabukuro Angie, (2015) “Barrios Altos: Caracterización de un conjunto de barrios tradicionales en el marco del Centro Histórico de Lima” Revista de Arquitectura, Vol. 17 N°1, Universidad Católica de Colombia-Bogotá.

Tokeshi Juan, (2004) “Para pensar la ciudad del siglo XXI. La ciudad popular peruana hoy: 6 Tesis”-dau Documentos de arquitectura y urbanismo N°5.

Topelson de Grimber Sara “Retos sustantivos y normativos del desarrollo metropolitano” en El desarrollo metropolitano y la sustentabilidad de las ciudades”

Valdivieso Paiva Jorge, (2014),“Esa gente existe. Posiciones en conflicto sobre Barrios Altos sus viviendas y su gente” -PUCP Perú Lima.

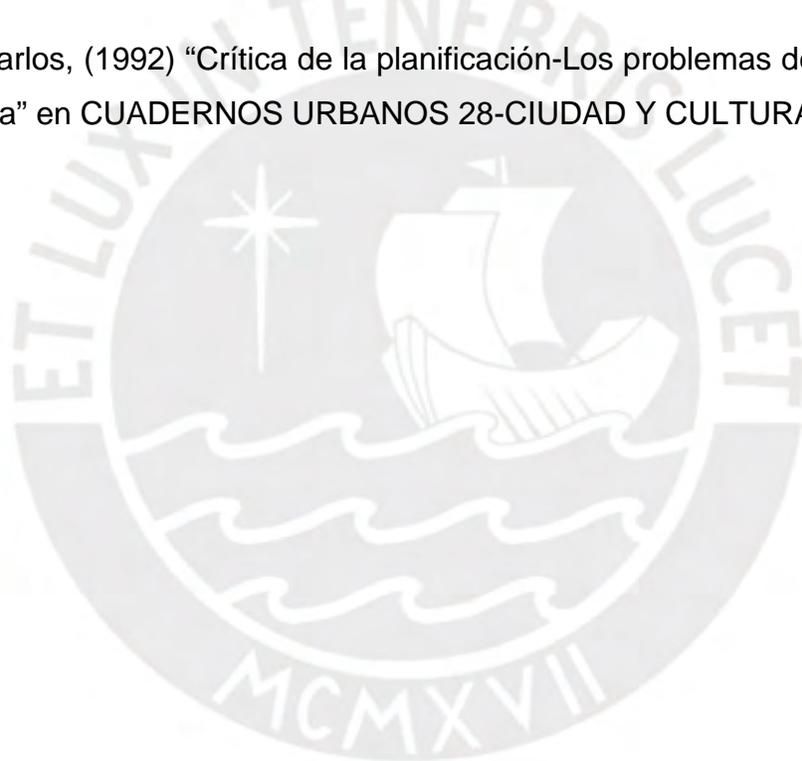
Vásquez Honorato Luis y Salazar Martínez Bertha, (2014) Desde el ámbito Teórico – Metodológico, “Sustentabilidad, Centralidad y Habitabilidad” en Apuntes sobre

conservación y habitabilidad de Zonas Históricas, Coordinación Vera de la Cruz Baltazar, Luz Rodríguez Sánchez, Nicolas Sánchez Reyes, México.

Vega Centeno Pablo (2006), “El espacio público, la movilidad y la revaloración de la ciudad”, Cuadernos Arquitectura y Ciudad N°3-Dpto. de Arquitectura, PUCP.

----- (2013) “El modelo urbano que sigue Lima en la actualidad: el responsable olvidado de la inseguridad” en Revista ARGUMENTOS año 7 N°1 Marzo 2013. Disponible en [http /revista argumentos.org.pe/modelo urbano.html](http://revistaargumentos.org.pe/modelo_urbano.html) ISSN 2076-7722.

Willians Carlos, (1992) “Crítica de la planificación-Los problemas del urbanismo en los noventa” en CUADERNOS URBANOS 28-CIUDAD Y CULTURA- Lima.



ANEXOS

PERIODO 2007

ENCUESTA: A BENEFICIARIOS DE MARTINETE- ENERO 2007.

1.- ¿Dónde vivía usted antes de llegar al Conjunto Habitacional Martinete?

Departamento..... Provincia Distrito

a. ¿El lugar donde usted vivía era? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	Urbanización
<input type="checkbox"/>	Barrio
<input type="checkbox"/>	Pueblo Joven
<input type="checkbox"/>	Callejón
<input type="checkbox"/>	Solar
<input type="checkbox"/>	Quinta

b. ¿La casa donde usted vivía era? (Marque una X)

Alquilada

Usted pagaba de alquiler:

<input type="checkbox"/>	Entre 10 y 50 Nuevos Soles
<input type="checkbox"/>	Entre 50 y 100 Nuevos Soles
<input type="checkbox"/>	Entre 100 y 150 Nuevos Soles
<input type="checkbox"/>	Mas de 150 Nuevos Soles

Prestada:

<input type="checkbox"/>	Por un familiar
<input type="checkbox"/>	Por un amigo

c. ¿Cuántos años vivió allí? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	Entre 0 5 años
<input type="checkbox"/>	Entre 5 10 años
<input type="checkbox"/>	Entre 10 y más años

d.- ¿Cuántas habitaciones tenía su anterior vivienda? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	Una habitación con baño propio
<input type="checkbox"/>	Una habitación con baño común.
<input type="checkbox"/>	Mas de dos habitaciones con baño propio
<input type="checkbox"/>	Mas de dos habitaciones con baño común

e.- ¿Porqué decidió dejar su anterior vivienda? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	El alquiler era alto
<input type="checkbox"/>	Quería algo propio
<input type="checkbox"/>	No había mucha seguridad

2.- ¿Cuántos hijos tiene usted?

(Empezar por el mayor)

Primer hijo

¿Cuántos años tiene?

¿Estudia?

Si

No

	Primaria
	Secundaria
	Superior. ¿Qué estudia?

Segundo hijo

¿Cuántos años tiene?

¿Estudia?

Si

No

	Primaria
	Secundaria
	Superior. ¿Qué estudia?

Tercer hijo

¿Cuántos años tiene?

¿Estudia?

Si

No

	Primaria
	Secundaria
	Superior. ¿Qué estudia?

3.- ¿Cuántos hijos menores de 5 años tiene?.....

4.- ¿En los últimos tres años qué tipo de enfermedades han padecido sus hijos menores de 5 años?

	Respiratorias
	Estomacales
	Cardiovasculares
	Dermatológicas
	No opina

5.- ¿Cuál es la ocupación que usted preferiría para sus hijos?

Profesional

	Médico
	Ingeniero
	Arquitecto
	Abogado
	Profesor
	Otros

Técnico

	Computación
	Artefactos Eléctricos del hogar
	Artes Gráficas
	Automotriz
	Otros

Artesano

	Sastrería
	Carpintería
	Gasfitería
	Orfebrería
	Otros

Comerciante

	Minorista
	Mayorista
	Otros

6.- ¿Está usted satisfecho de vivir en el Conjunto Residencial Martinete?

	Totalmente satisfecho
	Medianamente satisfecho
	Mínimamente satisfecho
	No opina
	No conoce

Explique su respuesta

7.- ¿Está usted conforme con el precio de su vivienda?

	De acuerdo
	Desacuerdo
	No opina
	No conoce

8.- ¿Podría usted decirnos como financió la cuota inicial para su vivienda?

	Ahorro bancario
	Préstamo familiar
	Vendió sus cosas
	Otros

9.- ¿Cómo paga ahora sus cuotas mensuales?

	Sueldo/salario
	Ingresos familiares
	Préstamos
	No paga

10.- ¿Considera usted que el área de su vivienda es adecuada a sus necesidades?

Si

Explique su respuesta.....

No

Explique su respuesta.....

11.- ¿Cuántas personas viven actualmente en su vivienda? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	1 persona
<input type="checkbox"/>	Entre dos y tres personas
<input type="checkbox"/>	Entre tres y cinco personas
<input type="checkbox"/>	Más de cinco personas

12.- ¿Piensa usted construir más pisos en su vivienda? (Marque una X)

Si ¿En qué plazos?

<input type="checkbox"/>	Entre 0 - 1 año
<input type="checkbox"/>	Entre 1 - 2 años
<input type="checkbox"/>	Entre 2 - 5 años

No

Explique su respuesta.....

13.- ¿Con qué material piensa construir? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	Ladrillos, cemento y fierro
<input type="checkbox"/>	Madera, calamina, caña
<input type="checkbox"/>	Otros

14.- ¿Diga usted 4 ventajas y 4 desventajas de vivir en el Conjunto Residencial Martinete?

a. Ventajas:

b. Desventajas:

15.- ¿Considera usted qué las relaciones con los vecinos de la “Asociación de Santa María” son:

Buenas:

Explique brevemente.....

Regulares:

Explique brevemente.....

Malas:

Explique brevemente.....

No opina

No conoce

16.- ¿Considera usted qué las relaciones con los vecinos de la “Asociación Santa Rosa” son:

Buenas:

Explique brevemente.....

Regulares:

Explique brevemente.....

Malas:

Explique brevemente.....

17.- ¿Considera usted qué al interior del Conjunto Residencial Martinete existe?:

	Buenas relaciones familiares y vecinales
	Malas relaciones familiares y vecinales
	Tolerancia entre vecinos
	No opina
	No conoce

18.- ¿Respecto de los Asentamientos vecinos usted siente qué allí existe?

	Delincuencia común
	Consumo y distribución de drogas
	Agresividad e intolerancia
	No opina
	No conoce

19.- ¿En quienes cree usted qué recae la responsabilidad de los problemas del Conjunto Residencial Martinete? (Marque una X donde corresponda)

Instituciones	Mucha Responsabilidad	Regular Responsabilidad	Baja Responsabilidad	No Opina
Ministerio de Vivienda				
Municipalidad de Lima				
Policía Nacional				
Asentamientos vecinos				

20.- ¿Considera usted que los problemas del Conjunto Residencial Martinete se resolverán a través de la participación de:

Instituciones	Alta Participación	Mediana Participación	Baja Participación	No opina
Ministerio de Vivienda				
Municipalidad de Lima				
Policía Nacional				
Organizaciones No Gubernamentales				
Congreso Nacional				
Iglesia				
Pobladores				

21.- ¿Después que le entregaron su vivienda alguna institución pública o privada ha ejecutado actividades en el conjunto Residencial Martinete?

Si

No

Institución.....

	Deportiva
	Cultural
	Legal
	Asistencia técnica en construcción
	Mantenimiento del medio ambiente
	Asesoramiento económico
	Otras

Institución.....

	Deportiva
	Cultural
	Legal
	Asistencia técnica en construcción
	Mantenimiento del medio ambiente
	Asesoramiento económico
	Otras

Institución.....

	Deportiva
	Cultural
	Legal
	Asistencia técnica en construcción
	Mantenimiento del medio ambiente
	Asesoramiento económico
	Otras

22.- ¿Cómo calificaría usted el trabajo de esa institución? (Marque una X)

	Muy buena
	Buena
	Muy regular
	Regular
	Muy mala
	Mala

23.- ¿Considera usted que la organización de propietarios del Conjunto Residencial Martinete es: (Marque una X)

	Muy importante
	Importante
	Regularmente importante
	Nada importante
	No opina
	No conoce

24.- ¿Participa usted en las reuniones que convoca la Junta Directiva de APROMAR? (Marque una X)

<input type="checkbox"/>	Bastante
<input type="checkbox"/>	Regular
<input type="checkbox"/>	Poco
<input type="checkbox"/>	No opina
<input type="checkbox"/>	No conoce

25.- ¿Está usted de acuerdo que se ejecuten Programas de Desarrollo Social en el Conjunto Residencial Martinete?

<input type="checkbox"/>	Muy de acuerdo
<input type="checkbox"/>	En desacuerdo
<input type="checkbox"/>	No opina
<input type="checkbox"/>	No conoce

26.- ¿Qué tipo de programas sociales preferiría usted que se implemente en el Conjunto Residencial?

<input type="checkbox"/>	Programa de prevención contra robos
<input type="checkbox"/>	Programa contra el consumo de drogas
<input type="checkbox"/>	Programa de orientación familiar
<input type="checkbox"/>	Programa de salud ambiental

	Programa de asistencia técnica en construcción
	Programas deportivos
	Programas culturales

27.- ¿Considera usted que los programas sociales deberán ser atendidos por:
(Marque una X)

	Gobierno Central
	Municipalidad
	Organismos No Gubernamentales ONGs.
	Iglesia

CUESTIONARIO DIRIGENTES: CONJUNTO RESIDENCIAL MARTINETE-
APROMAR.FEB. 2007

1.- ¿Cuáles cree usted qué son las principales ventajas y desventajas de vivir en el Conjunto Residencial Martinete? Señalar en orden de importancia.

a.- Ventajas

2.- ¿Está usted conforme con vivir en el Conjunto Residencial?

a.- Muy satisfecho.

b.- Medianamente satisfecho.

c.- Mínimamente satisfecho.

d.- Muy insatisfecho.

e.- Medianamente insatisfecho.

f.- Mínimamente insatisfecho.

3.- ¿Usted considera qué el tamaño de su vivienda es?

a.- Muy suficiente.

b.- Medianamente suficiente.

c.- Regularmente suficiente.

d.- Insuficiente.

4.- ¿En qué situación se encuentra el trámite del Título de propiedad de la vivienda?

.....

5.- ¿Considera usted que las familias tienen aspiraciones para la creación de fuentes de trabajo?

(Marque una X donde corresponda)

a.- Pequeño negocio propio.

---- Pequeña bodeguita.

---- Cabina de internet.

---- Venta de comida.

b.- Artesanía.

--- Cerámica.

--- Carpintería.

--- Sastrería.

c.- Crianza de animales menores (cuyes, aves, abejas) Marque con un círculo donde corresponda.

--- Cuyes.

--- Aves.

--- Abejas

d.- Trabajo profesional.

--- Contaduría.

--- Estudio de abogados.

--- Dictado de clases: ---Primaria ---Secundaria --- Superior.

e.- Trabajo técnico.

--- Artefactos eléctricos.

--- Gasfitería.

--- Mecánica automotriz.

6.- ¿Considera usted qué al interior del Conjunto Residencial Martinete existe?

--- Buenas relaciones familiares.

--- Buenas relaciones entre los vecinos.

--- Tolerancia entre los miembros de diferentes credos religiosos.

--- Otros.

7.- ¿Considera usted qué al exterior del Conjunto Residencial Martinete existe?

--- Delincuencia común.

--- Consumo y distribución de drogas.

--- Problemas de pareja.

--- Intolerancia por credo religioso o político.

--- Religioso.

--- Político.

8.- ¿Considera usted qué la organización para participar en el mejoramiento de vida del poblador de Martinete es?

- Muy importante.
- Medianamente importante.
- Regularmente importante.
- Levemente importante.
- Nada importante.

9.- Participan los vecinos en las reuniones que convoca la Junta Directiva?

- | | | |
|------------------|-----------------|-----------------|
| --- Bastante | ---- Regular | --- Poco |
| ---Entre 100-80% | ---Entre 60-40% | ---Entre 20-10% |
| ---Entre 80-60% | ---Entre 40-20% | ---Entre 10-05% |

10.- ¿Su Junta Directiva mantiene contactos con la?

- “Unión Vecinal por la Defensa de los Inquilinos, la Destugurización y la Renovación Urbana-UVEDIPRU”
- “Mesa de Concertación de la Margen Izquierda del Rio Rímac”
- “Comité de Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna para Todas y Todos”
- Organizaciones No Gubernamentales.

11.- ¿Cuáles son los trámites principales que usted viene realizando con organismos públicos?

a.- Ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

---¿Cuáles?

i. _____

ii _____

iii _____

b.- Ante la Municipalidad de Lima.

--- ¿Cuáles?

i _____

ii _____

iii _____

c.- Ante el Banco de Materiales.

--- ¿Cuáles?

i _____

ii _____

iii _____

d.- Ministerio del Interior.

--- ¿Cuáles?

i _____

ii _____

iii _____

e.- Otros.

--- ¿Cuales?

i _____

ii _____

iii _____

12.- ¿La Junta Directiva elaboro su Plan de Trabajo?

--- SI

---NO

13.- Diga usted los principales objetivos de su Plan de Trabajo.

14.- Considera usted que las relaciones con los vecinos de la "Asociación Rosa de Santa María son:

--- Buenas.

Explique brevemente

.....

.....

--- Regulares

.....

.....

---Malas

.....

.....

15.- Considera usted que las relaciones con los vecinos de la "Asociación Santa Rosa" son:

--- Buenas.

Explique brevemente

.....

.....

--- Regulares

.....

.....

--- Malas

.....

.....

16.- ¿Le gustaría participar en la ejecución de programas de apoyo social?

--- Dirigiendo.

--- Ejecutando.

--- Colaborando económicamente.

17.- ¿Qué tipo de programas sociales preferiría usted que se implemente en el Conjunto Residencial?

(Marque su respuesta en orden de prioridad)

--- Programa de prevención contra robos.

--- Programa contra el consumo de drogas.

--- Programas de orientación familiar.

--- Programas de salud ambiental.

--- Programas de orientación técnica.

--- Programas deportivos.

--- Programas culturales.

18.- Considera usted que los programas sociales deberán ser atendidos por:

--- Gobierno Central --- Municipalidad --- ONGs

19.- Considera usted que los problemas principales que tiene el Conjunto Residencial Martinete se solucionarán en el:

--- Corto plazo. (1 a 2 años)

--- Mediano plazo (2 a 5 años)

--- Largo plazo. (más de 5 años)

20.- ¿Cómo considera usted que se resolverán los problemas del Conjunto Residencial Martinete?

--- Mayor participación de la Policía Nacional.

--- Mayor presencia de organismos del Estado.

--- Mayor participación de la Municipalidad de Lima.

--- Participación de los propietarios del Conjunto Residencial.

--- Mayor vinculación con los residentes vecinos de otros asentamientos humanos.

GRUPO FOCAL CON MADRES DE FAMILIA (ABRIL 2007)

Temas materia del focus group;

- 1.- ¿Podría usted narrarnos brevemente alguna anécdota que le haya sucedido desde el momento que vino a vivir a Martinete?
- 2.- ¿Conoce usted casos de violencia familiar en Martinete?
- 3.- ¿Conoce usted casos de venta y consumo de drogas en Martinete?}
- 4.- ¿Apoyaría usted la ejecución de programas antidrogas y de seguridad ciudadana a coordinarse con la Policía Nacional?
- 5.- ¿Conoce usted casos de viviendas que hayan sufrido rajaduras o algún otro tipo de daño en su estructura física?

GRUPO FOCAL CON JOVENES (ABRIL 2007)

Temas materia del focus group:

- 1.- ¿Cómo se sienten ustedes viviendo en Martinete?
- 2.- ¿Cree usted que la juventud debiera tener una mayor participación en la Junta Directiva? ¿Por qué?
- 3.- ¿Cómo o en qué cargos considera usted que debiera participar la juventud en Martinete?
- 4.- ¿Cómo se llevan ustedes con los jóvenes de los Conjuntos Residenciales vecinos?
- 5.- ¿Cuáles son sus expectativas de seguir/no viviendo en Martinete? ¿Por qué?

CUESTIONARIO DIRIGENTES DE “SANTA ROSA” MAYO 2008.

1.- ¿Dónde vivía usted antes de vivir en Santa Rosa?

Dpto. Provincia Distrito

2.- ¿Cuánto tiempo tiene usted viviendo en Santa Rosa?

.....

3.- ¿Tiene usted parientes que viven en Martinete? (Marque con una X)

Si ---

No ---

4.- ¿Qué piensa usted del Conjunto Residencial Martinete?

.....

.....

.....

5.- ¿Cree usted que las relaciones vecinales con Martinete son?

Muy buenas ----

Buenas ----

Muy regulares ----

Regulares ----

Muy malas ----

Malas ----

6.- ¿Por qué? (explique su respuesta)

.....

.....

.....



CUESTIONARIOS A INSTITUCIONES PUBLICAS.

CUESTIONARIO: COMISARIA SAN ANDRES. (2007)

- 1.- ¿Cuáles son las estadísticas delictivas en el Distrito del Cercado?
- 2.- ¿Se cuenta con estadísticas delictivas específicas de:
 - i.- Rosa de Santa María (ex Huerta Perdida)
 - ii.- Santa Rosa.
 - iii.- Amazonas.
 - iv.- Martinete.
- 3.- ¿En la política de seguridad ciudadana de su jurisdicción participa la población de estos Conjuntos Habitacionales?
- 4.- ¿Cómo participa la población?
- 5.- ¿Cómo se viene implementando el Observatorio del Delito en su jurisdicción?
- 6.- ¿Las acciones de seguridad ciudadana son coordinadas con la Municipalidad de Lima?
- 7.- ¿Considera usted que el éxito de la seguridad ciudadana en estos Conjuntos Habitacionales, pasa por el control cultural y la educación por el respeto a la vida?
- 8.- ¿Cómo podría intervenir la población de estos Conjuntos Habitacionales en el Plan de Distritalización?
- 9.- Considera que es posible que la Policía Nacional implemente programas de prevención y acompañamiento social en este tipo de Conjuntos Residenciales especialmente con jóvenes y madres de familia?
- 10.- Considera usted necesaria la instalación de un Puesto Policial de prevención del delito en estos Conjuntos Habitacionales?

CUESTIONARIO: BANCO DE MATERIALES (2007)

- 1.- ¿Cuál es el costo por cada unidad de vivienda del Conjunto Residencial Martinete?
- 2.- ¿Cuál fue el monto de la cuota inicial pagado por cada vivienda?
- 3.- ¿Cuál es el monto mensual a pagarse por el saldo del costo de la vivienda?
- 4.- ¿Cuántos beneficiarios no han pagado la totalidad de su cuota inicial?
- 5.- ¿Cuántos beneficiarios no vienen cancelando sus cuotas mensuales? ¿Cuál es el índice de morosidad?
- 6.- ¿Cuántas viviendas no han sido ocupadas por los beneficiarios?
- 7.- ¿Qué política viene implementando el Banco de Materiales respecto a los beneficiarios morosos?
- 8.- ¿Cuál es el tratamiento que se viene dando a los beneficiarios que han pagado el total del costo de su vivienda respecto al registro y título de propiedad?

CUESTIONARIO: DEFENSA CIVIL (2007)

- 1.- ¿El Instituto de Defensa Civil ha identificado condiciones de seguridad físicas relacionadas con las ampliaciones de tercer nivel que se vienen edificando en el Conjunto Residencial Martinete?
- 2.- ¿El Instituto de Defensa Civil ha evaluado las condiciones de seguridad físicas relacionadas con la vulnerabilidad del área colindante con el Conjunto Habitacional Rosa de Santa María el mismo que evidencia alto riesgo de desprendimiento?
- 3.- ¿El Instituto de Defensa Civil, ha coordinado con el Consejo Nacional del Ambiente la identificación de condiciones de seguridad espaciales relacionadas con la contaminación ambiental (por emanaciones toxicas) generada presumiblemente por la fábrica de cemento en actual funcionamiento y, el paso del Ferrocarril Central (contaminación auditiva) que pasa por el Conjunto Residencial Martinete?
- 4.- ¿El Instituto de Defensa Civil ha recibido solicitudes para la ejecución de Inspección Técnica Básica de parte del Conjunto Residencial Martinete, Rosa de Santa María y Santa Rosa?
- 5.- ¿El Instituto de Defensa Civil estaría en condiciones de dirigir y promover programas de capacitación (prevención física y ambiental) a la población integrante de los Conjuntos Habitacionales de Martinete, Rosa de Santa María, Santa Rosa y Amazonas?

PERIODO 2020-21

CUESTIONARIO A DIRIGENTES DE APROMAR/2020

1.-A 13 años del inicio de la urbanización Martinete, usted considera que las familias se sienten:

(Por favor indique con cuál de las opciones que se le leerá está más de acuerdo)

- a) Muy satisfechas.
- b) Algo Satisfechas.
- c) Poco satisfechas.
- d) Nada satisfechas.

2.- ¿Considera usted, que durante estos 10 años las familias residentes en Martinete han logrado desarrollar actividades de emprendimiento?:

(A continuación, voy a leer un conjunto de actividades como alternativas, donde agradeceré me indique con cuál estaría más de acuerdo.)

- a) Pequeño negocio: (bodeguita, comida, internet, peluquería, servicio técnico)

<u>Bodeguita</u>	<u>Comida</u>	<u>Internet</u>	<u>Peluquería</u>	<u>Servicio Técnico</u>
Mucho	Mucho...	Mucho....	Mucho....	Mucho....
Poco	Poco	Poco	Poco	Poco
Nada	Nada	Nada	Nada	Nada

b) Trabajo profesional: (educativo, policial, médico, ingeniería, abogacía)

<u>Educativo</u>	<u>Policial</u>	<u>Médico</u>	<u>Ingeniería</u>	<u>Abogacía</u>
Mucho ...	Mucho ...	Mucho ...	Mucho ...	Mucho ...
Poco ...	Poco ...	Poco ...	Poco ...	Poco ...
Nada ...	Nada ...	Nada ...	Nada ...	Nada ...

c) Otras actividades: (deportiva, artística, religiosa)

<u>Deportiva</u>	<u>Artística</u>	<u>Religiosa</u>
Mucho....	Mucho....	Mucho....
Poco	Poco	Poco
Nada	Nada	Nada

3.- ¿Cuál considera usted qué ha sido el principal problema en Martinete en los últimos diez años?

(Por favor marcar con una X su respuesta y/o describa si estima que su respuesta es “otro”).

- a) De inseguridad ciudadana con los barrios vecinos. (delincuencia, drogas)
- b) De alta contaminación sonora. (ferrocarril central, tren eléctrico)
- c) De alto riesgo (ampliación irregular de las viviendas, ocupación de veredas y áreas deportivas, estado de la malla de seguridad).
- d) Otro.

4.- Considera usted qué actualmente las relaciones con los barrios vecinos son.

(Por favor, ¿con qué respuesta está más de acuerdo?)

- a) Mejor a cuando llegamos.
- b) Igual a cuando llegamos.

c) Peor a cuando llegamos.

5.- ¿Recibieron apoyo de alguna institución para ampliar la vivienda?

NO

SI – ¿de cuál?

.....

6.- ¿Como Dirigente de APROMAR cómo calificaría el nivel de participación de los residentes de Martinete en actividades vecinales?

a) Alta

¿Porqué?

.....

b) Baja.

¿Porqué?

.....

7.- Podría usted decirnos, cuáles son las principales actividades y/o proyectos de la Junta Directiva de APROMAR en la gestión actual?

.....

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS ABIERTAS A DIRIGENTES DE APROMAR 2019-2020.

1.- ¿Como dirigente de Martinete, qué opinión le merece la situación actual de la vivienda, el espacio público y sus relaciones con los barrios vecinos? (Por favor su respuesta)

a.- Situación actual de la vivienda.

b.- El espacio público: área de recreación y deporte.

c.- Relaciones con los barrios vecinos y/o dirigentes de “Jardín Rosa de Santa María” (ex Huerta Pérdida), “Santa Rosa”, Pueblo Joven “Prolongación Amazonas”.

2.- Durante su gestión:

a.- Usted solicitó y/o recibió apoyo de alguna institución pública? ¿De cuál y en qué?

b.- Usted recibió apoyo de los beneficiarios-vecinos de Martinete?

3.- Cómo estimaría usted la participación de los residentes de Martinete en la ejecución de su Plan de Trabajo?

a.- Como buena.

Porqué

b.- Como regular.

Porqué

c.- Como nula.

Porqué

4.- ¿Cuáles cree usted que son los principales problemas actuales en Martinete?

5.- ¿Percibe usted que los residentes de Martinete se han adaptado a las condiciones actuales del Conjunto Residencial? ¿Porqué?