

NECESIDADES URBANÍSTICAS VERSUS EL *BOOM* INMOBILIARIO

Los casos de Magdalena del Mar y
Carabayllo

DIEGO EDUARDO FIGUEROA RAMÍREZ

Universidad de Lima, Lima, Perú
0009-0003-7518-2873

CLAUDIA MARILU OLANO DAVID

Universidad de Lima, Lima, Perú
0009-0002-1875-6976

NICOLE ALEJANDRA ACOSTA ACUÑA

Universidad de Lima, Lima, Perú
0009-0005-3041-7266

Recibido: 21 de abril del 2023

Aprobado: 14 de junio del 2023

doi: <https://doi.org/10.26439/limaq2023.n.6318>

La falta de planificación urbana repercute en la calidad de vida de los ciudadanos, en una ciudad fragmentada urbanísticamente como lo es Lima. En paralelo, la expansión urbana y el crecimiento inmobiliario carente de regulación tienen consecuencias en la configuración y dinámicas de la ciudad. La particularidad de Lima es la segregación residencial que, a menudo, es perpetuada por el nivel socioeconómico de cada sector social poblacional. Por ende, es difícil la compenetración entre los sectores de la ciudad y los usuarios de diversas condiciones socioeconómicas. Frente a ello, los barrios humildes, caracterizados por la autoconstrucción e informalidad, son marginalizados. Por tal motivo, se han seleccionado los distritos de Magdalena del Mar y Carabayllo para explicar el comportamiento del *boom* inmobiliario desde realidades contrastantes, de las cuales se obtuvo un amplio panorama de la expansión del mercado inmobiliario. Con la alta demanda de edificios multifamiliares, las inmobiliarias evidencian sus intereses económicos y olvidan la calidad arquitectónica y la relación del edificio con la ciudad.

boom inmobiliario, necesidades urbanísticas, mercado inmobiliario, segregación residencial, planeamiento urbano

The lack of urban planning has repercussions on the quality of life for citizens in an urbanistically fragmented city like Lima. Simultaneously, urban expansion and unregulated real estate growth have consequences on the configuration and dynamics of the city. One of Lima's peculiarities is its residential segregation, often perpetuated by the socioeconomic level of each social population sector. Consequently, it is challenging for different socioeconomic groups within the city to interact and integrate. In response, humble neighborhoods, characterized by self-construction and informality, are marginalized. We selected the districts of Magdalena del Mar and Carabayllo to illustrate the behavior of the real estate boom from contrasting realities, providing a broad view of the real estate market expansion. Fueled by high demand for multifamily buildings, real estate companies prioritize their economic interests and often overlook architectural quality and the relationship between buildings and the city.

real estate boom, urban needs, real estate market, residential segregation, urban planning

Este es un artículo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la licencia Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0).

INTRODUCCIÓN

Lima, ciudad cimentada sobre una problemática social, política y urbanística ineludible, ha sufrido una de las peores gestiones gubernamentales. Como se pudo notar, el COVID-19 arrasó con centenares de víctimas. Esto, en parte, debido a la ausencia de planificación urbana desde hace años y un Estado que no toma acción.

Durante el Virreinato, el damero introdujo el urbanismo europeo al Perú. La trama de solares y de plazas intercalados estaba pensada para propiciar relaciones sociales. Posteriormente, la eliminación de murallas significó una expansión inminente. Mediante ferrovías, la población emigró hacia balnearios. Hasta aquel momento histórico, bajo una óptica de estructuración de la ciudad, donde cada pieza era parte de un conjunto, el diseño acompañó a toda obra.

A partir de los años cuarenta, la visión de Lima como un conjunto de elementos entrelazados fue desvaneciéndose. Hoy, debido al crecimiento descontrolado, Lima está desdibujada y fragmentada. Y, anteriormente o en la actualidad, la política gubernamental se mantiene centralizada en Lima, lo que descuida a las poblaciones más vulnerables. Es absurdo esperar una catástrofe para actuar, como fue el caso de la introducción de proyectos de vivienda social como respuesta al terremoto del 2007.

Actualmente, la mezcla entre corrupción e ineficiencia política, pobreza, déficit de vivienda y un sistema de salud precario ante una catástrofe sanitaria, es la *sindemia* del COVID-19 del país. *Sindemia* se define como el vínculo entre los factores previos. El hacinamiento, a menudo, viene acompañado de pobreza extrema y falta de acceso a servicios públicos. No obstante, nuestra política ha perdido el norte, como afirma Stiglitz: “La desigualdad es una opción política más que una consecuencia económica”. La corrupción del Estado se entrelaza con el sector inmobiliario y constructivo, por lo que lo último a considerar son los proyectos sociales, pues no aportan un beneficio económico deseable pese a la alta demanda.

En la siguiente sección se explicará el tema y la problemática tratados en este artículo. El tema a desarrollarse es la relación entre los intereses de las inmobiliarias y las necesidades urbanísticas de la ciudad. Asimismo, se vincula dicho tema con el *boom* inmobiliario en la ciudad de Lima, contrastado desde zonas diferentes: Magdalena del

Mar y Carabayllo. Por otro lado, existe un conflicto de intereses entre el sector privado y el público en ambas zonas de estudio. En el caso de Magdalena del Mar, las inmobiliarias aspiran a sacar el máximo provecho económico de la clase alta (sector A y B); mientras que en Carabayllo, el público objetivo es el sector socioeconómico, y más humilde, C y D. No obstante, en ambos casos, las inmobiliarias buscan la explotación máxima de los metros cuadrados en los terrenos. En el caso de Carabayllo, el usuario aspira a tener espacio público y área verde. Mientras que, en Magdalena, se pone en peligro la conservación de la Costa Verde, con proyectos de viviendas de gran número de pisos y cada vez más cercanos al mar. Construir en Magdalena es un riesgo por sí mismo, ya que el Instituto Geofísico del Perú (IGP) acotó que dicha zona es de suelo inestable. Actualmente, Carabayllo, junto a Comas y Jesús María, son los distritos con la mayor oferta de vivienda en Lima Metropolitana.

Ante esta problemática, el principal objetivo en este artículo es realizar un diagnóstico sobre la respuesta del *boom* inmobiliario frente a las necesidades urbanísticas, lo que nos permite conocer qué tan beneficiosas son para la ciudad.

A continuación, se desarrollará el análisis de los problemas más importantes: segregación, desigualdad, informalidad y densificación. Para ello, se contó con entrevistas realizadas a los residentes de las zonas de estudio y especialistas. Esto con el fin de conocer de primera mano cómo se viene desarrollando el *boom* inmobiliario y cómo este afecta en la vida diaria de las personas.

Para la presente investigación, se empezará reconociendo la situación actual y su influencia del *boom* inmobiliario en el estado del arte. Posteriormente, en la metodología, se evidenciará los métodos y selección del caso de estudio. Por último, los hallazgos nos permitirán tener una evidencia de todo lo anterior.

En conclusión, por medio del presente artículo, se buscará entender el comportamiento inmobiliario mediante el análisis de diferentes zonas marcadas por el estrato socioeconómico, del cual se identificará la problemática que aqueja y empezar a romper las diferencias que crean la segregación residencial y que reducen la calidad de vida, los cuales son temas olvidados por parte del Estado. Además, se buscará aportar una base investigativa para futuros estudios a nivel latinoamericano,

donde ocurren situaciones similares como en los objetos de estudio, debido a la falta de regulación e intereses privados que afectan a la ciudad a gran escala.

ESTADO DEL ARTE

Latinoamérica es la región con mayor desigualdad económica del mundo, solo el 10 % de la población domina el 40 % de la riqueza, según las Naciones Unidas (como se cita en Peters & Skop, 2007, p. 151). Respecto a Lima, Roca (2012) define la segregación espacial como la tendencia de los grupos sociales a vivir en proximidad y de manera homogénea, donde se acentúan las diferencias entre grupos según nivel socioeconómico (p. 120). Asimismo, Lima cambió profundamente con la llegada de migrantes, quienes construyeron y se establecieron en barrios marginales (Joseph et al., 2005, p. 363).

Segregación y desigualdad

Según Fernández de Córdova et al. (2021), Lima y su historia fueron marcados por la segregación, acentuada por la construcción informal desde el siglo xx e impactando en el desarrollo urbano (p. 474). Segregación causada por la desigualdad económica en Lima: el centro-este posee altos ingresos, mientras que, hacia el norte y noreste, los ingresos bajan drásticamente (Fernández de Córdova et al., 2021, p. 485). El nivel de poder adquisitivo conlleva a segregación residencial, definido por Pereyra (2018) como la separación de población en grupos según la geografía de una ciudad. Claro ejemplo son los condominios de élite, en contraste a la autoconstrucción en invasiones. Además, existe una “estratificación de lugares”, lo que dificulta la compenetración física y social de la ciudad (Pereyra, 2018, p. 40).

Se denomina segregación espacial a la composición de unidades espaciales homogéneas en una sociedad heterogénea, mediante agrupación selectiva (Fernández de Córdova et al., 2012a, p. 8). Alrededor del mundo existe segregación espacial, ya sea por niveles socioeconómicos o por las actividades de la zona (Cutillas Orgilés, 2019, p. 277). Chile, por ejemplo, presenta complejos que aíslan a la población de bajos recursos por ser socialmente homogéneos (Sabatini & Wormald, 2013, p. 17). No obstante, en Santiago, la aparición de centros comerciales y nuevos espacios públicos está propiciando la relación entre distintos segmentos sociales (Sabatini, 2000). En

relación con lo anterior, Rodríguez y Arriagada (2004) acotan que la concentración del poder económico, en Lima, se sitúa en la franja central que comprende Miraflores hasta La Molina (p. 8).

Para entender cómo se ha ido propiciando la desigualdad en nuestra ciudad capital, es necesario revisar la historia, especialmente la etapa migratoria, en la que muchos peruanos, en busca de una mejor calidad de vida, salieron de sus provincias con rumbo hacia la capital. Acentuándose en la periferia, sin conocimiento alguno de planificación, construyeron sus casas. Según Cole (como se cita en Wiese et al., 2016, p. 341), las causas de segregación urbana ya no son el poder religioso o político, sino el poder económico. Posteriormente, con el *boom* inmobiliario, se han construido edificaciones “formales” que permitieron que muchas familias de bajos recursos cumplan su sueño de la casa propia. Sin embargo, en los sectores que no son “llamativos” para las inmobiliarias, la población de los distritos populosos de la capital ha tenido que ingeniárselas como pueda, especialmente en Lima norte, donde se ha tenido un crecimiento exponencial en los últimos años. Por ejemplo, Ramírez (2007) señala lo siguiente sobre Carabaylo: “La zona ocupada urbanísticamente también aparece como superpoblada, en la cual el hacinamiento se intensifica y condiciona en cierta forma ... a la búsqueda de nuevos espacios” (p. 328). A pesar de todo, el Estado y las inmobiliarias les dan más prioridad a las zonas de clase alta, de esta manera fomentan la desigualdad.

Planificación urbana

Según Fernández de Córdova et al. (2015), es importante enfatizar en la planificación y gestión para el equilibrio de condiciones sociales orientadas a las subcentralidades emergentes (p. 39). Existe una clara diferenciación en los distritos top de Lima versus los más pobres, ubicados en la periferia. Una solución efectiva contra este problema, son los planes urbanos o pilotos. Según Fernández de Córdova et al. (2015), dichos planes surgieron por parte del Estado para reajustar las transformaciones urbanas visibles y adaptar la zonificación para fomentar la inversión privada (p. 31). En estos planes, según Ludeña (2006), se clasificaron distintas formas de ocupación en diversos tipos de barrios. Luego, introdujeron los rasgos característicos de la estructura urbana con ayuda del desarrollo histórico. Los siguientes planes tienen una visión sistemática de la ciudad, con estudios disciplinarios (Ludeña, 2006, pp. 38-41).

Actualmente, enfrentamos un crecimiento poblacional desenfadado en la capital que afecta, principalmente, a los sectores marginales. Esto genera un mayor problema, según Fernández-Maldonado (2016), la gran demanda de viviendas en un Estado que no cuenta con recursos suficientes y que ocasiona un aumento “insostenible” de informalidad. La solución más viable es, mediante un planeamiento, regular el crecimiento poblacional (Fernández-Maldonado, 2016, pp. 81-84). Además, es necesario el replanteamiento del reglamento. Según Ortiz Sánchez et al. (2020), la normativa actual carece de visión, es débil institucionalmente y desordenada (p. 260). Como ejemplo, el desarrollo de proyectos en la ciudad se enfoca en las nuevas centralidades de Lima. Dichos centros, según Moschella (2014), comprenden la zona que va desde el Cercado de Lima hasta Miraflores y Lima norte, este y sur como áreas secundarias (p. 10).

Mercado y *boom* inmobiliario

En Lima, según señala Calderón (2020), el mercado inmobiliario y la ausencia de regulación en el mismo, por parte del Estado, han llevado a la ciudad a un crecimiento fragmentado. La ciudad es definida según clases socioeconómicas: se expanden verticalmente en el centro y horizontalmente en el sur, en sintonía a un nivel socioeconómico alto. Como consecuencia, el sector popular ha quedado marginado en la periferia, se establecen en tierras que son públicas y donde carecen de servicios básicos (Calderón, 2020, p. 80). Guerrero López (2018) da una explicación similar, en la que confirma la existencia de una burbuja inmobiliaria en el país, donde las variaciones de precios de la vivienda no poseen un fundamento económico. El resultado de la falta de control financiero del sector hipotecario es el crecimiento de la desigualdad de la población: una problemática recurrente (Guerrero López, 2018, p. 35).

La segregación residencial halla un patrón entre las áreas residenciales de mayor nivel, de manera dispersa. Actualmente, hay un interés de las inmobiliarias por la densificación de dichas zonas con menor nivel socioeconómico. Esto se debe al crecimiento de la ciudad propiciado por el mercado inmobiliario, en vez de la planificación urbana (Bensús, 2018, pp. 45-46). Da Cunha y Rodríguez (2009) presentan la situación actual del condominio residencial y cómo esta se basa en temas de la cercanía al centro de trabajo o comerciales. De esta manera, se genera otra manera de habitar la ciudad, más compacta, compartiendo el espacio público a través de la autogestión de una comunidad a menor escala (pp. 10-11).

Densificación, crecimiento e informalidad

Como expresa Da Cunha y Rodríguez (2009), debido a la migración de la población de bajos ingresos se genera una expansión física de la ciudad hacia la periferia. Este crecimiento urbano da paso a la segregación residencial, la que genera aún más pobreza en dicho sector (Da Cunha & Rodríguez, 2009, pp. 58-59). Además, es sustentado por la relación entre una oferta integrada de servicios de red y la integración urbana, donde la periferia es el polo opuesto: ciudad dispersa que se relaciona con la falta de servicios básicos y equipamientos (Coutard, 2008, pp. 1818-1819).

Se ha generado un problema debido a la desconexión de intereses de la política pública y del mercado inmobiliario, de los cuales es este último el de mayor relevancia y le da un rol de facilitador al Estado. Y así afecta en gran medida al estrato socioeconómico bajo, mediante el déficit habitacional que conlleva a la autoconstrucción de una ciudad informal (Calderón, 2015, p. 43). Según Saez Giraldo et al. (2010), la solución más práctica sería continuar con la misma idea de construir, pero con un nuevo modelo de desarrollo para barrios informales. Para su efecto, se requiere de un estudio del funcionamiento y las lógicas internas: un nuevo enfoque que no compare las problemáticas de las ciudades desarrolladas (Saez Giraldez, 2010, p. 114). Otra respuesta estaría inmersa en la reactivación de espacios públicos y se tiene como ejemplo al parque Cruz de Motupe en Carabayllo, el cual se relaciona con los sectores adyacentes y logra una integración urbana al convertirse en un nodo urbano (Fernández de Córdova, 2012a, p. 53).

El déficit de vivienda deberá ser resuelto por parte del Estado, respaldado por planes urbanísticos previos y cuyos habitantes residen en una sociedad segregada, para así evitar la fragmentación. Con la ayuda del diseño urbano, es posible crear nuevos espacios que permitan la articulación entre estratos sociales. Y, sumado a ello, mediante la regulación de la autoconstrucción, se previenen los problemas como las carencias de redes públicas que se suscitan en las invasiones. Lamentablemente, el mercado inmobiliario acentúa la desigualdad social al adjudicar los proyectos cuyo valor va más allá de lo económico: un factor de distinción social y exclusividad.

METODOLOGÍA

Marco metodológico

El presente estudio se realiza bajo un enfoque socioespacial, en el que se trata el tema de la segregación en relación a la ubicación de la vivienda en la ciudad. Por ende, es necesaria la combinación de apreciaciones cuantitativas y cualitativas, como bien se efectúa en el análisis de Fernández de Córdova (2012a).

Al utilizar el método cualitativo, se nos permite estudiar diversos campos académicos y profesionales. Entre sus principales características se encuentran las siguientes: estudiar el mundo real de las personas, mostrar los puntos de vista de los participantes, abarcar las condiciones textuales donde residen y aportar con mayor conocimiento de los temas al explicar diversos ámbitos (Yin, 2011).

El tema de investigación va ligado a la planificación y densificación o, en su defecto, a la no planificación de la densificación habitacional, analizada desde un punto de vista cualitativo, con lo cual se explica la relación entre el mercado inmobiliario y la densidad de población (Bensús, 2018). No obstante, el crecimiento y la segregación residencial se ven asociadas a la variable socioeconómica, lo que presenta una problemática generalizada en América Latina. Da Cunha y Rodríguez (2009) efectuaron casos de estudio al respecto, apoyados en data tangible y cuantitativa. Una vez más, de manera cualitativa, y usando entrevistas como herramienta, se estudió la dinámica y razonamiento detrás de la densificación en vertical, lo que desembocó en los aspectos de la convivencia social (Loayza, 2019).

Por otro lado, explicando el crecimiento urbano de Lima Metropolitana, en relación a la segregación residencial, se encuentra el estudio cualitativo de Fernández de Córdova et al. (2021), en el cual se contrastan las diferencias en la población según su ubicación gracias a la revisión documentaria. Otra variable es la influencia de las inmobiliarias, por ende, surge la necesidad de entender la lógica del mercado inmobiliario de una manera cualitativa (Wiese et al., 2016). El rol de las inmobiliarias, inclusive, repercute en el ámbito teórico y hace nacer conceptos como *ciudad inmobiliaria*, el cual es desarrollado en el estudio cualitativo de Fernández y García (2014).

A la problemática de la vivienda en el país, habría que sumarle otra variable: las consecuencias de la autoconstrucción y el desarrollo de asentamientos informales. Dichos asentamientos se generan de manera espontánea, en condiciones de precariedad y escasez de recursos (Saez Giraldez et al., 2010). Al mismo tiempo, la creación de estos nuevos barrios repercutió en el modelamiento de la ciudad y formó parte del conjunto de patrones de asentamiento identificables de manera cualitativa en la ciudad de Lima (Ludeña, 2006). Además, actualmente existe una escasez de programas de vivienda social por parte del Estado, como lo explica el estudio cualitativo y cuantitativo de Calderón (2015). Al mismo tiempo, la autoconstrucción sin planificación desemboca en la carencia de espacios públicos en los barrios emergentes, como lo indica el análisis cualitativo de Fernández de Córdova (2012b). El caso de estudio de Carabayllo se circunscribe a dicha problemática.

Por último, dentro de los enfoques metodológicos, es necesario tener una configuración de campo con la ayuda de artículos que sean de gran relevancia y aporte al tema. Sin embargo, hay que tener cuidado con los investigadores que intentan “duplicar” la fuente de información, con las que tienen a su disposición, ya sea de familiares, amigos, etcétera. Además, dichas fuentes deben ser confiables y veraces, y que demuestren en todo momento que la información empleada muestre integridad (Yin, 2011).

Método de estudio

Usando el método cualitativo, se ha procedido a realizar entrevistas; primero, con los residentes de los distritos a analizar: Carabayllo y Magdalena del Mar. Estas entrevistas nos permitieron conocer las necesidades y problemáticas existentes en las zonas de estudio, al tener en cuenta si el *boom* inmobiliario ha contribuido en la mejora o deterioro en los últimos años. Por otro lado, se han utilizado los conocimientos de especialistas en el tema del *boom* inmobiliario y su repercusión en ambos distritos de la capital para entender los principales intereses de las inmobiliarias.

Justificación de la metodología

Al realizar entrevistas a residentes se permite un estudio etnográfico que, según Babbie (2010), al comunicarte con personas expuestas

directamente a la problemática, se logra una descripción detallada y precisa (p. 304) de diferentes factores que dan luz a los aspectos con mayor contraste y a las razones detrás de ello. Además, al ser analizadas, estas podrían brindar información adicional en las entrevistas, como en el caso de las entrevistas a residentes de condominios de Lima (Loayza, 2019). Los residentes entrevistados son dos: Janampa, vecina de Carabayllo, y Mendez, vecino de Magdalena. Por otro lado, las entrevistas a especialistas en el tema nos informaron sobre los patrones de comportamiento generalizados y cómo se asimilan o se diferencian en los distritos de estudio. Se entrevistó a dos profesionales: la arquitecta Claudia Chávez y el arquitecto Ricardo Huanqui.

HALLAZGOS: CASOS DE ESTUDIO

El *boom* inmobiliario ha afectado a la población limeña en estos últimos años. Producto de ello, se observa un crecimiento desordenado, ocasionado por la construcción sin regulación de edificios multifamiliares. En muchos casos, no respetan la normativa municipal y aspiran a satisfacer intereses propios, lo que perjudica a la población que sueña con su casa propia y contribuye al deterioro de la ciudad. Para el desarrollo del tema, se presentarán dos distritos afectados: Magdalena del Mar y Carabayllo.

Para determinar el nivel de impacto del *boom* inmobiliario suscitado en la ciudad, la arquitecta Chávez explica lo siguiente: “Podríamos hablar de un gran *boom* entre los años 2005 al 2012, que se fue estabilizando luego debido a la sobreoferta y al alza de los precios de los terrenos. Así como por las normativas más restrictivas y las pocas facilidades de servicios” (C. Chávez, comunicación personal, 2021). No obstante, el arquitecto Huanqui define la existencia de dos tipos de intervenciones del *boom* en la ciudad: “hacer” multifamiliares o “hacer” urbanización. El segundo tipo de intervención sería el más agresivo, ya que los conjuntos habitacionales fracturan la ciudad. Además, dichas intervenciones generan grandes vacíos, muros perimétricos inactivos que derivan en un modelo de *ghetto*. Huanqui expresa: “La urbanización masiva es todo lo contrario a la ciudad” (R. Huanqui, comunicación personal, 2021).

Actualmente, Lima Metropolitana sigue demandando redes de servicios básicos e infraestructura, debido a su continua expansión. Esta surgió desde el centro histórico hacia las zonas de los conos

urbanos. Al margen del río Chillón, se encuentra el caso de Carabaylo. La situación del distrito se complejiza por factores como la presencia de inmobiliarias y el mercado inmobiliario. Al mismo tiempo, dichos aspectos se entrelazan con la desigualdad social y situación económica en la zona (Ramírez, 2007, p. 314).

Conforme se ha ido desarrollando el mercado inmobiliario en Carabaylo, ha ido disminuyendo la cantidad de tierras de cultivo en el distrito. En consecuencia, nace el concepto de *periurbanidad*, que vincula los factores de lo urbano y lo rural en una dicotomía, tal como lo explica Remy (como se cita en Pimentel, 2018, p. 288). Asimismo, el concepto de *periurbanización* explora la dinámica y la intersección de lo rural y lo urbano, que contienen gran afluencia y tránsito de usuarios. En paralelo, se contemplan las relaciones sociales creadas en esos mismos espacios, donde confluyen trabajadores jornaleros o ejecutivos de inmobiliarias. Esto se debe a la trama de vías que entrelazan a las localidades de la zona: áreas urbanas y áreas rurales, cuya interacción genera espacios de transición (Pimentel, 2018, pp. 288-289).

Por consecuencia, un factor a considerar en el estudio inmobiliario es la oferta del mercado en relación a la expectativa y satisfacción del cliente. Según Huanqui, un usuario proveniente de un entorno que carece de redes de servicios, mejoraría sus condiciones de vida en una unidad de vivienda. Al mismo tiempo, explica que las inmobiliarias buscan introducir funciones pertenecientes a una escala de ciudad (R. Huanqui, comunicación personal, 2021). “Condominios que tienen todo adentro: miniparques, zonas de uso múltiple, de todo para no salir”, explica Huanqui la autoaislación producida por el programa funcional de dichos proyectos (R. Huanqui, comunicación personal, 2021). Desde otra óptica, Chávez explica que los espacios de valor agregado, como los relacionados al *coworking*, y los de uso común abiertos, como productos de una evolución del mercado en reacción a la pandemia (C. Chávez, comunicación personal, 2021).

Asimismo, la construcción de edificios multifamiliares, en el caso de Magdalena del Mar, conlleva a una problemática que involucra el respeto a parámetros municipales en contraposición a la configuración de departamentos de acuerdo a los intereses de las inmobiliarias. La tipología de edificio multifamiliar adquiere fuerza y se impone con 70 % de proyectos formales que se construyen en la ciudad. Magdalena del Mar cuenta con potencial prometedor en la construcción, con sus

manzanas homogéneas y parámetros que elevan edificios hacia alturas de siete o quince pisos (Fleischman-Nessim et al., 2017, pp. 1-4). Actualmente, en el caso de los terrenos para construcción a menor precio son los más codiciados por los inversionistas. De consecuencia, el crecimiento inmobiliario ha alterado los perfiles urbanos de distritos como Magdalena del Mar, Jesús María o Pueblo Libre (Salas, 2019, pp. 71-72).

Para visualizar la situación inmobiliaria en el distrito de Magdalena del Mar, se consideran los niveles de ingreso, donde la mayoría de hogares pertenecen al nivel medio alto, seguidas de un 33,6 % de hogares de nivel alto. Como expone el estudio de la Sociedad Peruana de Bienes Raíces (2017), al elegir el distrito de vivienda, priorizan la cercanía a centros empresariales y comerciales, por lo que se posicionan en este distrito (p. 12). Según Humberto Marín, subgerente comercial de Urbana Perú, influye la cercanía a San Isidro (como se cita en Vega Córdova, 2021b).

Debido al reciente crecimiento inmobiliario del distrito, en el primer tercio del 2018, el precio por departamento por metro cuadrado subió a USD 1660,72 (García Villacorta, 2019, p. 24). Según Vega Córdova (2021b), Magdalena ha incrementado un 24 % este precio desde entonces, lo que lo convierte en el distrito con el metro cuadrado más costoso de Lima moderna. Pese a esto, no posee la mayor oferta de viviendas del sector, debido a que las inmobiliarias construyen edificios de vivienda sin tomar en cuenta las regulaciones de edificación, lo que refleja una falta de supervisión por las autoridades.

Por otro lado, el distrito de Carabaylo posee una oferta mucho menor de 478 viviendas disponibles (Andina, 2021). La cifra se ve en alza debido a la gran cantidad de proyectos en construcción, como “Los Parques de Carabaylo II” de Viva o “Lomas de Carabaylo (etapa 3)” de Padova Inmobiliaria; de esta manera, reducen el déficit de vivienda (Vega Córdova, 2021a).

En el distrito de Carabaylo, la mayor parte de la población es de sectores socioeconómicos C y D, por lo que Ruiz (2016) afirma que la concentración de nuevos proyectos de vivienda es un hecho notorio debido a la cantidad de créditos dados en programas como Techo Propio y Mivivienda (p. 36). Este crecimiento del mercado inmobiliario es consecuencia del deseo de familias de bajo nivel socioeconómico que, gracias a su actividad comercial y a la urbanización de lo rural,

aspiran a mejorar su calidad de vida (Álvarez Guzmán et al., 2017, p. 13). Además, según indica Requena Saldarriaga (2018), se suma la existencia de una mafia de fraude inmobiliario en el distrito, responsable de falsificación de documentos, pactos arbitrarios en contratos, prescripciones adquisitivas fraudulentas. Todo realizado a pleno conocimiento de la municipalidad, sin regulación alguna (Requena Saldarriaga, 2018, p. 9).

De esta manera, el análisis se conduce hacia el aspecto de prioridades de las inmobiliarias ante un proyecto de vivienda, en contraposición a las verdaderas necesidades de nuestra ciudad y calidad de vida. El beneficio económico impacta en los resultados proyectuales (R. Huanqui, comunicación personal, 2021). El testimonio de un residente de Magdalena describe un rumor que resulta ser realidad: la delincuencia en el rubro de la construcción. “Los nuevos edificios malogran el perfil urbano de la ciudad”, afirma el residente. “No respetan los parámetros y existe una pequeña mafia en Magdalena: USD 10 000 a pagar si deseas construir un piso más. Y, para colmo, no respetan el área libre”, según las palabras del mismo. Huanqui, en respaldo, confirma la existencia de sobornos a legisladores para adquirir más pisos a construir: “Eso es sabido, pero no mucha gente se ha pronunciado para evitar problemas con la mafia” (R. Huanqui, comunicación personal, 2021).

Al entrevistar a una residente de Carabayllo, se vislumbra gráficamente la situación de la oferta inmobiliaria actual. Buscando un departamento para mudarse, la Sra. Janampa sentía que su libertad era restringida por las reducidas medidas de los departamentos a la venta. Dichos departamentos llegaban a un extremo de comprimir y fusionar los espacios, en los cuales ella encontró sofás cama que no permitirían hospedar al resto de su familia. En correspondencia al testimonio, Chávez explica haber observado proyectos con distribuciones poco eficientes, de circulación excesiva y espacios de dimensiones no apropiadas, que no priorizan la luz natural.

Otra prioridad de las inmobiliarias es la veloz colocación de productos para obtener la mejor tasa de retorno, como explica Chávez. “Entendiendo el comportamiento de la oferta y demanda, se negocian terrenos a buenos precios”, afirma Chávez. Al contrastar con las necesidades urbanas de Lima actualmente, Chávez explica que están surgiendo productos inmobiliarios con conciencia sostenible y

de impacto urbanístico (C. Chávez, comunicación personal, 2021). No obstante, afirma que es fundamental la planificación adecuada de la ciudad, ya que mayormente se ven esfuerzos aislados, autónomos y poco integrados a la ciudad (C. Chávez, comunicación personal, 2021).

En reflexión de la situación inmobiliaria hacia el futuro, Huanqui expresa la dureza del impacto de la pandemia, que evidencia los problemas que la ciudad ha tenido hace años. Este sería el momento para cambiar los modelos de vivienda, pero no sucedió, porque se sigue construyendo por beneficio económico (R. Huanqui, comunicación personal, 2021). Por otro lado, Chávez manifiesta que, en octubre del 2020, la actividad inmobiliaria había recuperado el nivel del año anterior. Asimismo, explica que la posible razón de la recuperación sería el aligeramiento de los créditos y otras facilidades. Dichas acciones se estarían llevando a cabo debido a la necesidad de muchas familias confinadas en condiciones inapropiadas (C. Chávez, comunicación personal, 2021). Además, destaca que la coyuntura política actual dificulta la posibilidad de un pronóstico en el rubro; por ende, con una demanda altamente susceptible al bienestar económico y al progreso de la población, el sector inmobiliario no es ajeno al contexto nacional (C. Chávez, comunicación personal, 2021).

DISCUSIÓN FINAL

El crecimiento desordenado de la ciudad ha sido propiciado por la desconexión de intereses por parte de las entidades públicas y privadas, a causa del mercado inmobiliario. Como consecuencia de ello, el estrato bajo se asentó en las periferias donde carecían de servicios básicos y equipamientos. Por otro lado, los precios de los inmuebles dejan de tener un fundamento objetivo a causa de la segregación residencial. Dicha segregación es la consecuencia de proyectos inmobiliarios no encajados dentro de un planteamiento urbano. Al mismo tiempo, la autoconstrucción no sigue ningún tipo de parámetro urbano; se rige por la necesidad y la supervivencia. Además, la falta de un control por parte de las municipalidades correspondientes, ya sea por negligencia o corrupción, permite a las inmobiliarias construir edificios que van en contra de la normativa, por lo que priorizan sus intereses económicos sobre las necesidades básicas de los usuarios y las necesidades urbanas de la ciudad.

REFERENCIAS

- Álvarez Guzmán, S. H., Nervi Ruiz, J. P. Q., Robles Bejarano, W. R., & Cruz, J. P. (2017). *Propuesta de iniciativa público privada con la Municipalidad Distrital de Carabaylo para generar oferta de viviendas en el sector C reduciendo el déficit habitacional* [Tesis de maestría, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC. <http://hdl.handle.net/10757/622398>
- Andina. (2021, 9 de junio). *Conoce dónde están las 50 634 viviendas nuevas en oferta a escala nacional*. <https://andina.pe/INgles/noticia-conoce-donde-estan-las-50634-viviendas-nuevas-oferta-a-escala-nacional-847951.aspx>
- Babbie, E. R. (2010). *The practice of social research* [La práctica de la investigación social]. Wadsworth Cengage Learning.
- Bensús, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del área metropolitana de Lima, 2000-2014. *Revista INVI*, 33(92), 9-51. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000100009>
- Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE (Santiago)*, 41(122), 27-47. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000100002>
- Calderón, J. (2020). ¡Y llegó el bicentenario! Ciudad, clase social y vivienda en Lima (1821-2020). *Revista de Sociología*, (30), 61-82. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i30.18906>
- Coutard, O. (2008). Placing splintering urbanism: introduction [Ubicando el urbanismo astillado: introducción]. *Revista Geoforum*, 39(6), 1815-1820. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2008.10.008>
- Cutillas Orgilés, E. (2019). Transformaciones geodemográficas en la Costa Blanca (Alicante): relación entre segregación residencial de la población extranjera y precio de la vivienda. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 39(2), 255-285. <https://doi.org/10.5209/AGUC.66939>
- Da Cunha, J. M. P., & Rodríguez, J. (2009). Crecimiento urbano y movilidad en América Latina. *Revista Latinoamericana de Población*, 3(4-5), 27-64. <https://doi.org/10.31406/relap2009.v3.i1.n4-5.1>
- Fernández de Córdova, G. (2012a). *Cuadernos 15. Nuevos patrones de segregación socio-espacial en Lima y Callao. 1990-2007. Nuevos desafíos para la metrópoli*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Departamento Académico de Arquitectura. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/35703>
- Fernández de Córdova, G. (2012b). *Cuadernos 19. Fortalecimiento de capacidades para la recuperación de espacios de uso público: una experiencia de responsabilidad social en Carabaylo*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Departamento Académico de Arquitectura. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/39770>

- Fernández de Córdova, G., Fernández-Maldonado, A., & Del Pozo, J. (2015). Recent changes in the patterns of socio-spatial segregation in Metropolitan Lima [Cambios recientes en los patrones de segregación socioespacial en Lima Metropolitana]. *Habitat International*, 54, 28-39. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.016>
- Fernández de Córdova, G., Fernández-Maldonado, A., & Moschella, P. (2021). Changes in spatial inequality and residential segregation in Metropolitan Lima [Cambios en la desigualdad espacial y la segregación residencial en Lima Metropolitana]. En H. Janssen, M. van Ham, T. Tammaru & R. Ubarevičienė (Eds.), *Urban socio-economic segregation and income inequality: a global perspective* [Segregación socioeconómica y desigualdad de ingresos: una perspectiva global] (pp. 471-490). <https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4>
- Fernández, C., & García, E. (2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. En Q. Bonastra, M. Vasconcelos & M. Tapia (Eds.), *Actas del XIII Coloquio Internacional de Geocrítica "El control del espacio y los espacios de control"*. Universidad de Barcelona.
- Fernández-Maldonado, A. (2016). Planeamiento urbano y producción de vivienda en el Perú. En Abramo, P., Erazo, J., Rodríguez, M. (Eds.), *Procesos urbanos en acción ¿Desarrollo de ciudades para todos?* (pp. 81-116). Ediciones Abya-Yala; Universidad Federal de Río de Janeiro; CLACSO. <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/12827>
- Fleischman-Nessim, M., Franco-Coto, D., Loli-Rizo-Patrón, H. M., & Sánchez, J. (2017). El multifamiliar contemporáneo en la manzana limeña: el caso de Magdalena del Mar. *Limaq*, 3(3), 93-111. <https://doi.org/10.26439/limaq2017.n003.1783>
- García Villacorta, C. G. (2019). *Evaluación del mercado inmobiliario para el diseño de futuros proyectos de edificios multifamiliares de los niveles socioeconómicos A y B en la zona sureste del distrito de Magdalena Del Mar, año 2019* [Tesis de licenciatura, Universidad San Ignacio de Loyola]. Repositorio Institucional USIL. <https://hdl.handle.net/20.500.14005/9045>
- Guerrero López, C. A. (2018). Modelo para determinar la existencia del fenómeno denominado Burbuja Inmobiliaria en el Perú. *Anales Científicos*, 79(1), 29-36. <https://doi.org/10.21704/ac.v79i1.1136>
- Joseph, J., Castellanos, T., Pereyra, O., & Aliaga, L. (2005). Lima, "Jardín de los senderos que se bifurcan": segregación e integración. En A. Portes, B. Roberts & A. Grimson (Eds.), *Ciudades latinoamericanas: un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo* (pp. 363-440). Prometeo Libros.
- Loayza, N. (2019). Aprender a convivir: las paradojas del "barrio" en vertical. Experiencias de convivencia en un condominio de edificios en Lima Metropolitana. *Ponto Urbe*, (24). <https://doi.org/10.4000/pontourbe.6803>
- Ludeña, W. (2006). Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima. *EURE (Santiago)*, 32(95), 37-59. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612006000100003>

- Moschella, P. (2014). La planificación urbana en el desarrollo de centralidades en Lima Metropolitana. En *Memorias del VIII Congreso Internacional de Ordenamiento Territorial y Ecológico* (pp. 317-333). Sociedad Geográfica de Lima.
- Ortiz Sánchez, I. Fernández Salas, J. C., & Devoto Ykeho, A. (2020). Derecho y planificación urbana. Problemas actuales de la planificación de Lima Metropolitana. *Ius et Veritas*, (61), 246–262. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202002.015>
- Pereyra, O. (2018). “Competencia asistida” por el lugar y la consolidación de la segregación residencial de gran escala: Lima, 1993-2007. *Revista de Ciencia Política y Gobierno*, 5(9), 35-58. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/cienciapolitica/article/view/21124>
- Peters, P., & Skop, E. (2007). Socio-spatial segregation in metropolitan Lima, Perú [Segregación socioespacial en Lima Metropolitana, Perú]. *Latin American Geography*, 6(1), 149-171. <http://doi.org/10.1353/lag.2007.0009>
- Pimentel, N. (2018). Periurbanización y diferenciación en el mercado de suelo urbano en Carabaylo. *Investigaciones Sociales*, 21(38), 287–298. <https://doi.org/10.15381/is.v21i38.14233>
- Ramírez, B. (2007). Desarrollo urbano y desigualdad en el área periurbana de Carabaylo. *Investigaciones Sociales*, 11(18), 313-344. <https://doi.org/10.15381/is.v11i18.7146>
- Requena Saldarriaga, V. H. (2018). *El fraude inmobiliario y la vulneración de los principios registrales, en el distrito de Carabaylo, 2018* [Tesis de doctorado, Universidad Privada de Trujillo]. Repositorio Institucional UPRIT. <http://repositorio.uprit.edu.pe/handle/UPRIT/298>
- Roca, M. (2012). Segregación social: distribución y construcción espacial en Lima Metropolitana. *Espacio y Desarrollo*, (24), 119-134. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/7588>
- Rodríguez, J., & Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29(89), 5-24. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004008900001>
- Ruiz, P. L. H. (2016). *Evaluación de la viabilidad de un proyecto inmobiliario de vivienda económica en el distrito de Carabaylo* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/6854>
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure (Santiago)*, 26(77), 49-80. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>
- Sabatini, F., & Wormald, G. (2013). *Segregación de la vivienda social: reducción de oportunidades, pérdida de cohesión*. En *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca* (pp. 11-31). Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Saez Giraldez, E., García Calderón, J., & Roch Peña, F. (2010). La ciudad desde la casa: ciudades espontáneas en Lima. *Revista INVI*, 25(70), 77-116. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582010000300003>
- Salas, J. (2019). La expansión del sector construcción y su impacto en Lima. *Paideia XXI*, 1(1), 59-75.
- Sociedad Peruana de Bienes Raíces. (2017, 10 de octubre). *Estudio de mercado inmobiliario en el distrito de Magdalena del Mar*. <https://bienesraices.com/blogs/estudio-de-mercado-inmobiliario-en-el-distrito-magdalena/>
- Vega Córdova, É. (2021a, 7 de mayo). Lima norte: ¿cómo avanza la oferta inmobiliaria en este sector urbano? *Perú 21*. <https://peru21.pe/economia/lima-norte-como-avanza-la-oferta-inmobiliaria-en-este-sector-urbano-sector-inmobiliario-mercado-inmobiliario-lima-norte-asei-capeco-noticia/>
- Vega Córdova, É. (2021b, 26 de marzo). Magdalena es el distrito con el precio por m² más alto de Lima moderna: ¿cómo revaloriza su atractivo inmobiliario? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/economia/negocios/magdalena-del-mar-es-el-distrito-con-el-precio-por-m-mas-alto-de-lima-moderna-como-revaloriza-su-atractivo-inmobiliario-venta-de-departamentos-asei-ncze-noticia/>
- Wiese, C., Miyashiro, J., & Marcés, R. (2016). Desigualdad urbana en Lima Metropolitana. En *Perú hoy: desigualdad y políticas de desarrollo* (pp. 333–368). Desco.
- Yin, R. K. (2011). *Quality research from start to finish* [Estudio cualitativo desde el inicio hasta el final]. Guilford Press.

INFORMACIÓN ADICIONAL

DATOS DE LOS AUTORES

DIEGO FIGUEROA

Universidad de Lima, Lima, Perú

Soy bachiller en Arquitectura por la Universidad de Lima. Actualmente, me encuentro elaborando una tesis para obtener el título profesional de arquitecto, cuyo tema es el *smart growth* en un proyecto de usos mixtos en San Juan de Lurigancho. A futuro, mi plan es seguir estudiando y realizar una maestría en el extranjero. Me interesa la arquitectura residencial y comercial, como también los métodos de presentación digitales de la misma. Además de la arquitectura, me interesa el arte en todas sus formas de expresión, ya sea el cine, la fotografía y las artes plásticas.

CLAUDIA OLANO

Universidad de Lima, Lima, Perú

Bachiller en Arquitectura por la Universidad de Lima, con experiencia en supervisión y construcción de obras. En estos momentos, me estoy dedicando a tiempo completo a la elaboración de la tesis para obtener el título profesional, cuyo tema se centra en el desarrollo de un proyecto de usos mixtos en base a los lineamientos del *smart growth* en San Juan de Lurigancho. Además de seguir llenándome de conocimientos que mejoren mi visión y me nutran profesionalmente, planeo realizar mis estudios de posgrado en el extranjero, con el fin de crear mi propia empresa.

NICOLE ACOSTA

Universidad de Lima, Lima, Perú

Soy una estudiante en la etapa final de la carrera de Arquitectura en la Universidad de Lima. Estoy dedicando mi tiempo a desarrollar mi proyecto de fin de carrera, que se enfoca en la creación de condensadores sociales en un edificio de servicios complementarios para la Villa Panamericana en Villa El Salvador. Actualmente, me encuentro involucrada en proyectos inmobiliarios y tengo planes de

seguir mi educación con una maestría en Urbanismo, después de completar mi licenciatura. Mis intereses profesionales incluyen el urbanismo y la arquitectura de usos mixtos, así como el paisajismo y el diseño de viviendas. Además, tengo pasiones artísticas que incluyen el dibujo, la pintura en acuarelas, la escultura en arcilla y la música.