

# La producción de la ciudad, los patrones básicos de ocupación residencial y los tipos de vivienda. Caso: Comuna 5 de San Juan de Lurigancho<sup>1</sup>

The production of the city, the basic patterns of residential occupation and the types of housing. Case: Comuna 5 of San Juan de Lurigancho

**Efrain Huaricacha Condori<sup>2</sup>**

orcid.org/0000-0003-1063-0156

efrain.huaricacha.c@uni.pe

Universidad Nacional Mayor de San Marcos (Perú)

Fecha de recepción: 15 de julio de 2022 | Fecha de aprobación: 30 de noviembre de 2022

## RESUMEN

La investigación tiene como objetivo mostrar como la Comuna 5 del distrito de San Juan de Lurigancho en Lima tiene patrones básicos de ocupación residencial y tipos de vivienda determinados en un sistema de producción de ciudad. En ese sentido, se optó por una investigación cualitativa de carácter descriptivo, usando un método documental – histórico y cartográfico basado en datos municipales e imágenes satelitales multitemporales. Para la identificación de los patrones básicos de ocupación residencial y tipo de vivienda, se usó como variables: temporalidad (años de ocupación), pendientes del terreno, condición de la accesibilidad, densidad, forma urbana, dinámicas del sector (uso del suelo), consolidación (situación de la edificación). Se evaluaron 24 asentamientos humanos, identificando que el factor principal de producción de la ciudad es la autoproducción basada en la necesidad de vivienda. Pero esta forma de producción no es exclusiva del asentamiento humano. Siendo, el principal patrón de ocupación dado por ocupaciones recientes, que se han emplazado sobre laderas de pendientes muy altas. Poseen una configuración urbana irregular – orgánica de uso residencial, las cuales han producido viviendas pequeñas.

Palabras clave: Producción del espacio, ciudad, vivienda, patrones de ocupación, laderas.

## ABSTRACT

The objective of the research is to show how Commune 5 of the San Juan de Lurigancho district in Lima has basic patterns of residential occupation and types of housing determined in a city production system. In this sense, a qualitative research of a descriptive nature was chosen, using a documentary-historical and cartographic method based on municipal data and multitemporal satellite images. For the identification of the basic patterns of residential occupancy and type of dwelling, the following variables are used: temporality (years of occupancy), slopes of the land, condition of accessibility, density, urban form, dynamics of the sector (land use), consolidation (building situation). Twenty-four human settlements were evaluated, identifying that the main factor of production in the city is self-production based on the need for housing. But this form of production is not exclusive to human settlement. Being, the main occupation pattern given by recent occupations, which have been located on slopes with very high slopes. They have an irregular - organic urban configuration for residential use, which have produced small houses.

Keywords: Production of space, city, housing, occupation patterns, slopes.

<sup>1</sup> Este trabajo de investigación fue desarrollado en la cátedra: Historia, Urbanismo y Vivienda de la Escuela de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.

<sup>2</sup> Geógrafo por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Egresado de la Maestría en Ciencias en Planificación y Gestión Urbano Regional por la Universidad Nacional de Ingeniería.

## INTRODUCCIÓN

Desde finales del siglo XX al día de hoy, Lima experimenta un crecimiento urbano y poblacional a nivel exponencial, principalmente no planificado e informal. Desde sus inicios y a mediados de la década de 1940 en Lima se acrecentó el déficit habitacional debido a la alta demanda de vivienda en los sectores más pobres y con nuevos migrantes. Ante ello, se originó la creación y formación de barriadas, como un mecanismo de acceso al lote urbano, para posteriormente construir viviendas informales. Si bien, no se tiene con precisión la fecha de inicio de las barriadas, Jean-Claude Driant, señala que su origen se debe a fines de la década de 1920, producto de su acelerada expansión resultante del proceso migratorio y del terremoto de 1940.

La presente investigación consideró como las barriadas más importantes: Armatambo (1924), Puerto Nuevo (1929) y Casa Huerta (1930). En ese sentido, Ludeña precisa que, "en la historiografía urbana se ha considerado a la barriada Leticia como la barriada fundacional, debido que se trata de la primera barriada reconocida oficialmente como tal en 1932 por parte del gobierno" (Ludeña, 2006, p. 6).

Si bien, hubieron intervenciones estatales, como la conocida construcción de la Unidad Vecinal N° 3, conocida como la UV3, la cual es considerada "como un hito, en materia de vivienda social ejecutada por el Estado" (Córdova, 2007, p. 1). Además, de otras unidades vecinales como Matute, Mirones, Rímac y edificaciones en los conjuntos habitacionales de Angamos y Miraflores. Estas no fueron suficientes, porque que en la década de 1950 las invasiones se desarrollaron de manera exponencial. Al respecto, esta situación se vuelve contradictoria y a la vez paradójica, debido a que:

Mientras en 1955 Perú alcanzaba el apogeo de la construcción de unidades vecinales y escolares. Es decir a medida que se fortalecía el proyecto de modernización, paralelamente crecía de manera exponencial la vivienda informal en Lima y otras ciudades importantes, "haciendo de las invasiones o barriadas la nueva forma de urbanización masiva y popular. Esta incongruencia ponía en evidencia las falencias del proyecto moderno" (Kahatt, 2019, p. 10).

El emplazamiento de las primeras barriadas se dio en las laderas de colina (Cerros San Cosme, San Cristóbal y Leticia), contiguas al centro de la ciudad de Lima. Debido a su proximidad a las zonas que concentraban las mayores actividades económica de productos y servicios; y sobre todo al bajo precio de los terrenos según Driant (1991, p. 31).

Esta lógica de ocupación urbana se denominó la etapa de las Barriadas-Cerro (1930-1950), donde las viviendas eran construidas en base a la adecuación de las pendientes de las ladera y prima la movilidad peatonal, creándose 26 barriadas entre 1940-1946 (Ludeña, 2012, p. 6). Entre 1950-1970, la lógica de asentamiento barrial según Ludeña (2012, p.805), se caracterizó por constituirse como "barriadas-damero", siendo las barriadas San Martín de Porres (1951) y Ciudad de Dios (1956) las más representativas.

Al respecto, en 1956 entra en funciones la Comisión Nacional para la Reforma Agraria y la Vivienda (CRAV), con el objetivo de dar solución a la necesidad de vivienda y al estado precario de las barriadas. A lo cual, señala que el "estado debe dar facilidades y mecanismos para que la iniciativa privada fuera la que solucione el problema habitacional" (Córdova, 2007, p. 3). Para lo cual crearon las Asociaciones de Ahorro y Préstamos para Vivienda, denominado Mutuales. En 1961 con la creación de la Ley N° 13517, se encarga a la Corporación Nacional de Vivienda (CNV), el reconocimiento y la titulación legal e individual, así como la creación de Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS), en áreas determinadas y brindadas por el estado, a efectos de sustituir a las barriadas, a través de la anticipación de futuras invasiones (Córdova, 2007, p.3). Entonces, a partir del período 1970-1990 las invasiones se localizan en las zonas de llanura desértica (arenales), correspondiente a las periferias de la ciudad. Estos nuevos espacios de barriadas se encontraban alejadas de las centralidades económicas o el centro de la ciudad. Por otro lado, aquellas formadas entre 1960-1963 constituyen la creación de las polaridades en el norte y sur.

Al norte: Independencia, El Progreso (1960), Tahuantinsuyo, El Carmen, Ermitaño (1961). Al Sur: José Carlos Mariátegui (1961) y Pamplona Alta (1963) que conectaron el conjunto de Ciudad de Dios con Villa María del Triunfo, iniciando así su verdadero desarrollo (Driant, 1991, p. 37).

Por consiguiente, estos conos se convirtieron en los dos principales atractores de crecimiento y expansión barrial para la década de 1970. Debido a su aspecto morfológico, estas barriadas se desarrollaron bajo el formato de barriadas-ciudad, siendo ejemplo de ellas las barriadas de Villa El Salvador (VES) y Huaycán (Ludeña, 2012, p. 805). Si bien, las barriadas planificadas poseían una mejor localización en relación con las antecesoras (emplazadas sobre laderas y de difícil acceso), estas se enfocaban en la dotación de lotes como terrenos, mas no involucra la habilitación urbana respectiva. Y debido a estar alejadas de los centros de actividad económica, no tuvieron la aglomeración ni el desarrollo esperado.

Por lo que, empezaron a apropiarse o invadir terrenos privados próximos al Centro de Lima, como las áreas aledañas al río Rímac, Vía de Evitamiento y Puente Huáscar. Ante ello, "el gobierno creó la segunda gran barriada planificada, en terrenos relativamente cercanos, al fondo del valle seco de Canto Grande (San Juan de Lurigancho), detrás de la urbanización del mismo nombre. El barrio fue bautizado Puente Huáscar, en referencia al sitio inicial de la invasión" (Driant, 1991, p. 44).

Convirtiendo así a la zona de Canto Grande en un nuevo atractor barrial, a pesar de la poca extensión que posee en comparación con la barriada de Villa el Salvador (VES), pero con mayor cercanía al centro de Lima y al mercado mayorista de La Parada. A partir del siguiente período (1990-hacia adelante), las nuevas lógicas de ocupación barrial pueden considerarse como un tipo de barriada-híbrida, debido a que:

Se trata de barriadas cada vez más precarias ubicadas indistintamente en la falda de los cerros y los planos desérticos. Es un urbanismo que asume la estructura del damero para emplazarse tanto en pendientes como en los terrenos planos. Es la típica barriada configurada con todas las mañas o trucos de la más envilecida especulación sobre la vivienda limeña.

Probablemente una de las razones que explican este fenómeno tenga que ver con los nuevos "invasores" ya no son más inmigrantes andinos familiarizados con el hábitat en laderas, sino descendientes con una única experiencia de vida: la ciudad mal hecha (Ludeña, 2012, p. 8-9).

Con ello indica que las nuevas barriadas, son producto de la acción y autogestión de las segunda y tercera generación de la población que se asentó inicialmente. Esta lógica de apropiación espacial del suelo (invasión y compra informal de lote), ha incidido en la configuración físico-espacial de la ciudad. Ya que, este período, está basado en las ampliaciones de las barriadas existentes en zonas contiguas. Estas barriadas, localizadas en las periferias de la ciudad, asentadas en zonas con topografía agreste y con dificultades de movilidad y accesibilidad, configuran y reproducen la ciudad. Por lo que, es común que estas barriadas posean nomenclaturas distintivas como son: Asociación de Vivienda, Agrupamiento Familiar, Asentamiento Humano, Pueblo Joven, Agrupación Familiar, entre otros.

El perfil poblacional que ocupa y crea estas barriadas, está dado por "jóvenes profesionales que en poco tiempo pueden construir casas relativamente grandes y consolidadas" (Ludeña, 2012, p. 9).

Por lo que puede afirmarse, según Ludeña (2012), que "en los noventa concluye un ciclo histórico y empieza otro para la tradición urbanística de barriadas. Donde, algunas barriadas aspiran a convertirse en ciudad. A través de la renovación urbana, ornato público y la instalación de un equipamiento urbano pertinente" (p. 9).

En base a ello, la ciudad de Lima se reproduce considerando las lógicas de la formación de barriadas, a través de asentamientos extensos y condicionados por los aspectos topográficos del suelo a urbanizar.

En ese sentido, según Riofrío (1991): "La barriada como todo barrio popular es parte consustancial de la dinámica de la ciudad. Es explicada

y explica la ciudad, esta permanente relación con ella, determina sus espacios de crecimiento con relación a los espacios de los demás barrios de la ciudad, del mismo modo que sus características arquitectónicas tienen estrecha relación no tanto con las otras regiones del país u otros países, sino con las de la misma ciudad" (p. 53).

En efecto, la autoconstrucción ha sido fuertemente influyente sobre la producción de vivienda barata y accesible para las poblaciones de escasos ingresos económicos. A su vez, esta dinámica incide en la producción de la ciudad. Pues, los asentamientos o barrios autoconstruidos están articulados espacial y socialmente con la ciudad. Además, las lógicas de inversión privada han empezado a ubicarse en los distritos que se han consolidado y crecido a través de la tradición barrial. Como señala Riofrío (1991, p.53), este hecho, hace que en estos espacios sean más dinámicos y recurrentes los procesos de expansión urbana no planificada.

La barriada no ha sido solamente una modalidad para producir vivienda y ciudad. También, ha sido un medio para que los pobladores de los asentamientos populares modernos de la ciudad generen un hábitat y relaciones sociales de gran riqueza y modernidad que constituyen uno de los elementos más importantes de la vida urbana peruana contemporánea según Driant y Riofrío (1987, p. 124).

En términos de ciudad, a pesar de las políticas neoliberales la situación de precariedad y sin acceso a los servicios básicos para la vivienda, aún persisten. Es decir, se mantienen las condiciones del déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo.

Por lo que, "el proceso de reestructuración y globalización neoliberal que empezó a producirse en el Perú a inicios de la década de 1990 no ha logrado corregir este cuadro de múltiples carencias" (Ludeña, 2011, p. 18). Ante la apertura al sector privado en el país, el crecimiento poblacional y espacial de los conos norte y sur. La proliferación de la económica emergente, dio origen a la instalación de centros comerciales de gran envergadura, generando nuevas centralidades, y el cual ha incidido en el aumento del valor del suelo y la ocupación barrial de laderas. A partir de esta etapa, el sector inmobiliario toma un papel protagónico en la producción de la ciudad, caracterizando actualmente a Lima como una ciudad extensa y desigual, basado en relaciones espaciales de informalidad, exclusión, segregación y asentamiento extenso (barrios autoconstruidos). Debido a que, la mayor parte de las actividades urbanas, instituciones, puestos de trabajos, equipamientos y espacios de dominio público se han concentrado en el centro de la ciudad.

Ya que, "los esfuerzos de la planificación urbana se han concentrado solo en las áreas urbanas consolidadas, lo cual ha generado un desarrollo urbano muy desigual" (Torres et al, 2021, p. 12).

Asimismo, la falta de espacios próximos al centro de la ciudad y el elevado costo del suelo urbano, han generado que los distritos periféricos sean más atractivos de ser ocupados. Estas formas de apropiación y asentamiento espacial han definido la morfología urbana actual.

Además, el Estado se ha desatendido de la provisión de la vivienda social, dejando al mercado inmobiliario y sistema financiero dicha responsabilidad. Por lo que, las brechas en el acceso a la vivienda se ampliaron. Ya que, las familias que no podían cumplir con los requisitos que el sistema financiero exige, hace que la compra de terrenos informales y la autoconstrucción de la vivienda, sean y sigan siendo las únicas alternativas posibles de acceso a la vivienda (Torres et al, 2021). En tal sentido, Lima como ciudad se reproduce en base a urbanizaciones y asentamientos autoconstruidos, informales y hasta ilegales.

En ese contexto, San Juan de Lurigancho se muestra como el distrito más poblado de Lima con 1,038,495 habitantes (INEI, 2017); es una clara muestra de los mencionados procesos espaciales y sociales de apropiación, ocupación y asentamiento. Pues, "de no haber sido por la autoproducción de vivienda, los sectores populares no tendrían donde alojarse" (Riofrío, 1991, p. 45).

Por lo que, la situación actual de San Juan de Lurigancho se debe a sus orígenes de urbanización. Ya que para 1940 el actual territorio de San

Juan de Lurigancho (S JL), formaba parte del distrito de Lurigancho, y según la Dirección Nacional de Estadística y el Ministerio de Hacienda y Comercio citado por Tena (2018) poseía una población de 1036 habitantes. Teniendo dos usos del suelo, uno, mayormente agrícola (existencia de haciendas), y dos, de descanso para la aristocracia (Grupo de Investigación Urbes Lab. [Urbes Lab], 2021).

En esta década aun eran incipientes los procesos de invasión, debido a que, "la mayor autoproducción del espacio urbano se concentraba sobre el área central de la ciudad" (Calderón, 2016, p. 150). Recién a partir de la década de 1960 San Juan de Lurigancho iniciaba su proceso de consolidación como un espacio de expansión urbana, bajo tres modalidades de urbanización: privada, estatal y barrial (Ludeña, 2004).

Al respecto, menciona Poloni (1987), citado por Tena que, "algunos propietarios (hacendados), se agrupaban y formaban compañías urbanizadoras contando con el respaldo de entidades financieras" (Tena, 2018, p. 75). Conjuntamente, con el relativo aumento del costo del suelo (debido a su proximidad al Centro Histórico de Lima) y las ventas estuvieron dirigidas a las clases medias.

Por consiguiente, se inició un proceso de urbanización privada en los fundos, como "Zárate (1964), Urb. Nicolás de Piérola (1965), Urb. Villa El Sol - Moyopampa (1965), Urb. Canto Bello (1965) o la Urb. San José de las Tres Puertas (1966)" (Urbes Lab, 2021, p. 43). Con la promulgación de la Ley N° 13517 (1961), se dio a la promoción de las Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS) a través del Estado.

Por lo que, en San Juan de Lurigancho se propuso construir dos UPIS: Caja de Agua y Chacarilla de Otero, ambas financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo y fueron planificadas para construirse en los terrenos de la hacienda Chacarilla de Otero de Crisante Elías. Bajo el modelo de la "casa que crece" recoge la autoayuda y la autoconstrucción para su desarrollo (Urbes Lab, 2021, p. 44).

Si bien, las entregas de estas urbanizaciones populares de interés social o UPIS tuvieron retraso, porque en el gobierno de Belaunde no se le dio prioridad, estas no cumplieron con los objetivos iniciales. Lo cual, desencadena más en la crisis de la vivienda, pues, "ante la inexistente oferta inmobiliaria dentro de las UPIS para las clases pobres. Los pobladores terminaron subdividiendo sus viviendas y densificándolas, dando espacio al fenómeno del alojado" (Urbes Lab, 2021, p. 44).

Ya para 1967 se promulgó la Ley de creación del distrito de San Juan de Lurigancho, Ley N° 16382. Poloni (1987), citado por Tena indica que, "a finales de 1969 se produjo una paralización de la urbanización del distrito debido a una estrategia de especulación de los urbanizadores que vieron en el incremento de población una estrategia para generar demanda y obtener más ganancias" (Tena, 2018, p. 76). La participación estatal estuvo direccionada en la compra de fundos para la reubicación de las agrupaciones que habían invadido terrenos próximos a Cantagallo, y posteriormente, las asentadas en las faldas de los cerros de Canto Chico (Tena, 2018).

Para 1972, San Juan de Lurigancho contaba con una población de 86 173 habitantes donde el 17.25% se asentaba en Pueblos Jóvenes (INEI, 1972). En esta década, el centro de la ciudad pasaba por un proceso de tugurización y/o hacinamiento, como resultado del déficit habitacional. Convirtiendo a San Juan de Lurigancho en un espacio atractor para el asentamiento poblacional (habitar), debido a su proximidad a los centros de actividad económica. Además, debido a la política emprendida por Velasco, los hacendados comenzaron a vender sus terrenos sin lotizar, con el miedo a ser expropiados, lo que dio origen al surgimiento de las Asociaciones Pro-Vivienda y las Cooperativas de Vivienda (Tena, 2018).

Ante ello, indica Poloni citado por Tena que; estas asociaciones no se diferencian mucho de los pueblos jóvenes ya que el accesorio a un terreno lo adquiere sin infraestructura de servicios básicos donde son los mismos propietarios deben encargarse de gestionar esos servicios. Tal vez la única diferencia que pueda existir es la relativa seguridad que daba acceder a un terreno a través de una asociación o cooperativa, que a un pueblo joven (Tena, 2018, p. 77).

Por lo que, “solo surgieron cinco urbanizaciones privadas informales antes de implantada la Reforma Agraria y catorce hasta 1979, entre ellas: Asociación San Juan, Cooperativa Daniel Alcides Carrión y Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Cápac” (Urbes Lab, 2021, p. 45). Sin embargo, en 1976, 220 familias que no fueron beneficiadas con un lote en la UPIS Caja de Agua invadieron las tierras circundantes del Puente Huáscar, cercanas al Centro de Lima.

En respuesta, el Gobierno Militar les propuso a los invasores ser reubicados en la Urbanización Popular de Interés Social de Villa El Salvador (VES), pero los pobladores desistieron pues esta se ubicaba muy lejos del centro de la ciudad. Ante esta negativa, y por la gran presión social y política, el General Morales Bermúdez ordenó que se diseñará un proyecto similar al de Villa el Salvador, en las pampas de Canto Grande tierras que fueron expropiadas en 1972 durante el gobierno de Velasco Alvarado, y señaladas por el PLANDEMET como aptas para urbanizar. En resumen, para 1979 se construyeron 66 urbanizaciones privadas: 47 urbanizaciones formales y 19 asociaciones o cooperativas -venta ilegal de tierras-; y 39 barrios populares -también llamadas barriadas (Urbes Lab, 2021, pp. 45-46).

Para 1981 según el INEI (1981) la población ascendía a 259 390 habitantes, donde las invasiones fueron proliferando, dando origen a las barriadas denomina asentamientos humanos marginales. Una de las características de los barrios populares para esta década, es que las viviendas no tenían conexión directa a los servicios básicos. Ya para esta década los municipios se encargaban de la promoción de los pueblos jóvenes a través de los Programas Municipales de Vivienda (Poloni, 1987 citado por Tena, 2018). Por lo que, en 1982 el alcalde de Lima se encargó solo de la entrega de títulos de propiedad, sin considerar la atención al saneamiento físico y organizaciones sociales (Urbes Lab, 2021). Ocasionado que las invasiones crezcan exponencialmente y que sea la población quien produce el espacio urbano distrital, con mayor participación de familiares y vecinos. Asimismo, el distrito fue un espacio receptor de la población migrante proveniente de los departamentos afectados por el conflicto armado de Sendero Luminoso. Ante ello, “la necesidad de vivienda y la falta de recursos para alquilar cuartos o casas dio origen a nuevos barrios autogestionados, como el Pueblo Joven Huanta” (Tena, 2018, p. 78). Ya para la década de 1990, “la política del Estado para las invasiones fue deliberadamente permisiva. Como consecuencia se generó un incremento excepcional de estos espacios autoproducidos en lugares de alto riesgo” (Urbes Lab, 2021, p. 50). Como son las laderas de fuertes pendientes con afloramiento rocoso. En sentido, la auto urbanización y la autoconstrucción se volvió un modo fundamental para la producción del espacio urbano y un mecanismo de acceso a la vivienda.

Para San Juan de Lurigancho se estimó una población de 582 mil 975 habitantes (INEI, 1993). En esta década, con la creación de la Nueva Constitución Política de Perú de 1993 no se reconoció el derecho a la vivienda como necesidad básica. Es ahí donde el sector privado tuvo mayor participación en la producción de vivienda, con ello se aceleraron los procesos de ocupación barrial no planificada.

Según Urbes Lab (2021) “entre asentamientos humanos, ampliaciones, los aun pueblos jóvenes y varias agrupaciones familiares, se registran un total de 437 barrios populares, frente a 103 urbanizaciones privadas informales, entre urbanizadoras y asociaciones-cooperativas” (p. 50).

Para el 2007 San Juan de Lurigancho contaba con una población de 898 mil 443 habitantes (INEI, 2007), donde los primeros asentamientos informales ya disponían de los servicios de saneamiento y energía eléctrica, que ya poseían un nivel de consolidación. Para esta época, se habían ocupado en su totalidad todas las áreas planas y zonas de poca pendiente, por lo que, las nuevas ocupaciones se desarrollan en colinas contiguas.

Además, el mejoramiento de la infraestructura vial y la localización de cadenas tipo retail, centros comerciales e industrias, incidieron al crecimiento poblacional y espacial del distrito. Haciendo que el valor del suelo aumente en las zonas planas y próximas a las vías y equipamientos urbanos, por lo cual, la población clase pobre refuerce las lógicas de ocupación de las laderas, y haciendo de la autoconstrucción e invasión

su medio de acceso al suelo urbano.

Por lo tanto, como parte del problema de la planificación de la ciudad, la investigación tiene como propósito demostrar como la Comuna 5 tiene patrones básicos de ocupación residencial y tipos de vivienda determinados en un sistema de producción de ciudad. Tal como señala Riofrio (1991) que es necesario determinar si las condiciones como se ha venido produciendo la ciudad, son las mismas que aquellas imperantes desde los años 60 o si han variado.

Para lo cual, se ha tomado como caso de estudio a la Comuna 5 del distrito San Juan de Lurigancho. Esto es, debido a su cercanía al núcleo urbano, centro administrativo, al Metro de Lima y alberga parte del área de las Lomas de Mangomarca (ver Figura. 1).

Por ello, es conveniente analizar la relación de la producción de la ciudad con los patrones de ocupación residencial y tipos de vivienda en la Comuna 5 del distrito San Juan de Lurigancho. Así, surgen las siguientes interrogantes ¿Cuáles son los principales factores de la producción de la ciudad? ¿Qué patrones de ocupación residencial predominaron en la Comuna 5? ¿Cuáles son las características de la vivienda en la Comuna 5? Para estos fines, se usará un método documental - histórico y cartográfico basado en datos municipales. En dicha comuna están asentados 83 mil 457 habitantes (INEI, 2017), distribuidos en 67 Asentamientos humanos aproximadamente (MDSJL, 2019), los cuales abarcan 606 manzanas (INEI, 2017).

## MARCO TEÓRICO

### LA PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD

Antes de referirnos a la producción de la ciudad o la producción del espacio urbano, es necesario indicar que es el espacio. Para ello Santos (1984), citado por Puyol et al (1988), nos señala que:

El espacio debe de considerarse como un conjunto indisociable en el que participan, por un lado, cierta combinación de objetos geográficos y por otro, la vida que los colma y anima. Es decir, la sociedad en movimiento. Donde, el contenido (la sociedad), no es independiente de la forma (los objetos geográficos), donde cada forma encierra una fracción del contenido. Por consiguiente, el espacio es un conjunto de formas, cada una de las cuales contiene fracciones de la sociedad en movimiento (Puyol et al, 1988, p. 13).

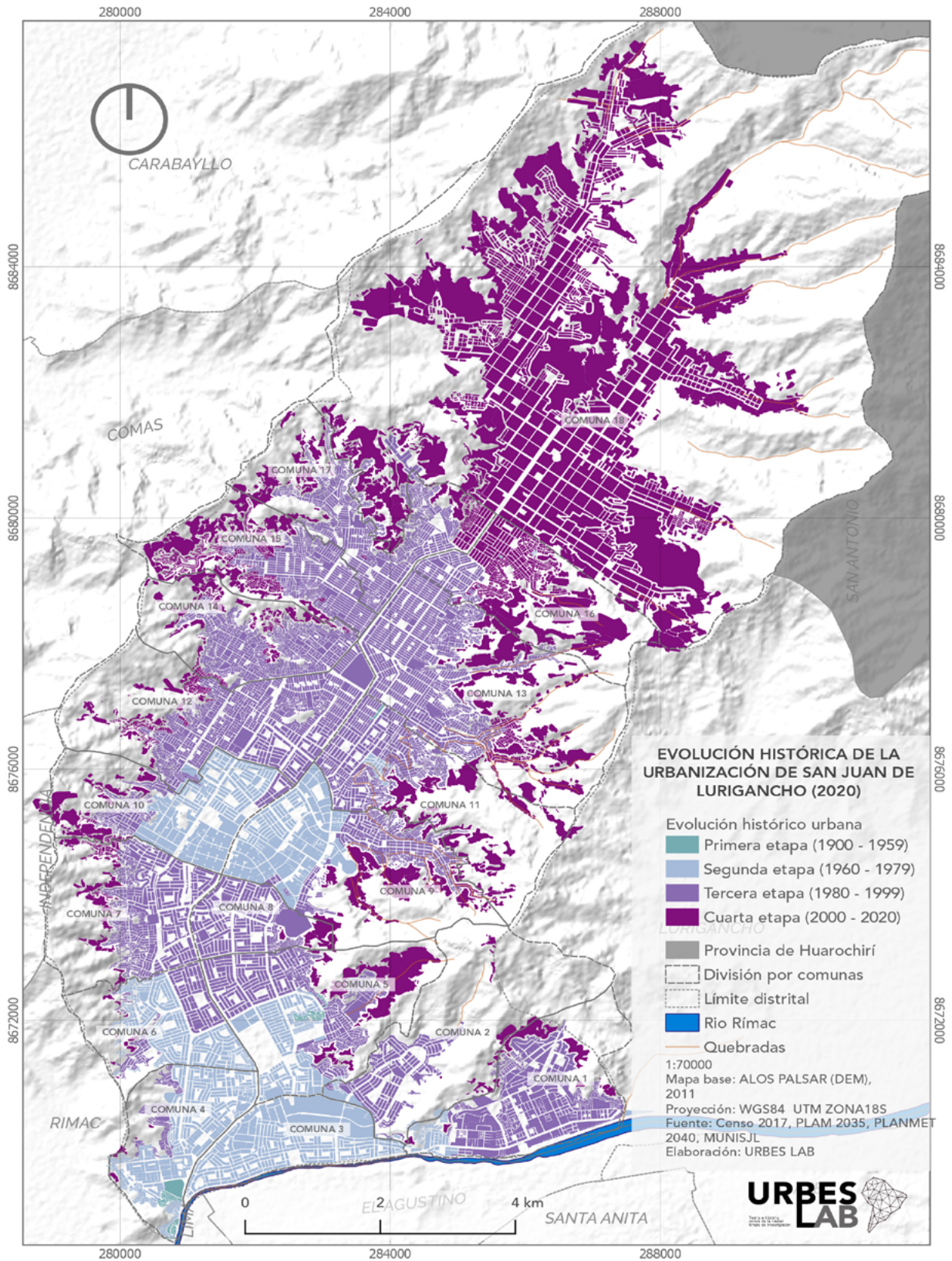
En ese sentido, el espacio es considerado como un producto resultado de las acciones que realiza la sociedad. Siendo, un producto diferente en relación con otros productos socialmente producidos. “Ya que el espacio mismo interviene en la producción; además, organiza la propiedad, el trabajo, las redes de cambio, los flujos de materias primas y energías que lo configuran y que a su vez quedan determinados por él” (Martínez, 2014, p. 2015).

Dando lugar a que, “el nuevo modo de producción (la nueva sociedad), se apropie del espacio existente, modelado anteriormente, (Lefebvre, 1974, p. 59). Por consiguiente, el espacio está en constante transformación según las necesidades de la sociedad. Por lo tanto, la producción de la ciudad está dada por la existencia de diferentes modos de producción. Donde, las sociedades (productor o actor) también son diferentes. En tal sentido, dada las características de la ciudad de Lima, “se han creado múltiples mecanismos de producción de espacio urbano que varían entre lo regular, lo informal y lo ilegal, dependiendo del actor que lo genere, su poder económico o político, y de la rentabilidad del mercado de suelo en todas sus modalidades” (Torres et al, 2021, p. 17).

De modo que:

Los procesos de urbanización irregulares e ilegales que producen la ciudad popular son la sumatoria de fuerzas estructurantes de los mercados, de la agencia del Estado como coordinador de recursos públicos y planificación institucional, y de la necesidad de determinados sectores de la población por autoproducir sus barrios, viviendas y espacios públicos. Esto hace de la ciudad popular un tejido urbano heterogéneo, donde existen distintos intereses y esfuerzos de producción del hábitat (Velarde, 2017, p. 475).

**Figura 1:** Evolución histórica de la urbanización en San Juan de Lurigancho 1900-2020.



**NOTA:** La imagen muestra la evolución histórica de la urbanización del distrito San Juan de Lurigancho 1900-2020, clasificado según etapa. Tomado de Urbes Lab (2021).

Por lo tanto, estas las lógicas de producción de la ciudad popular están basadas en relaciones informales (hasta ilegales) de apropiación del suelo urbano, para posteriormente construir su habitad a través de la auto urbanización y autoconstrucción de la vivienda. Esta forma de urbanizar y edificar es un modo de hacer ciudad en Lima.

Por consiguiente, "la autoproducción del espacio urbano se caracteriza por su aparente desorden morfológico, niveles de precariedad y su relación con la pobreza. Esta forma de producción se opone a las formas tradicionales de hacer ciudad, siendo la población su principal productor" (Torres et al, 2021, p. 30). Cuyo productor, puede clasificarse en dos grupos:

**1. Los que necesitan un lugar para sobrevivir:** Para quienes la organización social es la base fundamental para este tipo de producción, y en donde las redes sociales ayudan y las faenas de trabajo sirven para sostener la comunidad y lograr la provisión de servicios básicos, así como el reconocimiento que otorga cierta legalidad sobre la posesión del lote.

**2. Los que buscan beneficios económicos:** Aquellos que autoconstruyen espacios para la especulación, generando así relaciones económicas basados en la apropiación, venta ilegal del terreno y la producción de vivienda para alquiler no regulado. (Torres et al, 2021, pp. 30-31).

Al respecto, estos modos de producción del espacio urbano, tiene una fuerte correlación con el sistema económico imperante. Asimismo, estos modos de producción juntamente con la complicidad del Estado, hacen que estos espacios no solo se produzcan para la residencia en sus diversas modalidades, sino también para el establecimiento de servicios y actividades económicas informales. Ya que el hacerse de una propiedad significa seguridad para el futuro y un sostén económico familiar. En ambos casos, el espacio urbano producido no es atractivo para las inversiones inmobiliarias, pero sí para el sector retail. Si bien este agente privado no produce el espacio urbano, sí genera plusvalía para el suelo colindante y próximo, aumentando la especulación de este (Torres et al, p. 31).

De modo que, se generan externalidades urbanas expresadas en el aumento del valor del suelo ocupado (lote) e incide en la expansión de la ciudad, a través de la ampliación de asentamientos de reciente ocupación y el surgimiento de nuevos asentamientos. Tal como concibe Rolnik (2017), citado por Torres et al (2021) que:

En actualidad la tierra (lote), más que un medio de producción se ha convertido en una reserva de valor, su negación imposibilita ejecutar programas estatales que den solución al problema del acceso a la vivienda. Esta situación podría ser entendida como un producto directo del neoliberalismo. Ya que este, necesita seguir produciendo espacio urbano y ocupando los "otros" espacios necesarios para su producción (pp. 32-34).

### PATRONES DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL

Entiéndase por patrones de ocupación o de urbanización como las formas de asentamiento que se desarrollan en un determinado tiempo y espacio. Es por ello que, "la ciudad es una realidad profundamente heterogénea, dinámica por esencia, que encarna siempre una jerarquía, un orden de elementos funcionalmente diversa donde el individuo y la vivienda podrían ser considerados como las unidades básicas" (Ludeña, 2004, p. 29-30).

En ese sentido, las ciudades latinoamericanas poseen un desarrollo desigual, específicamente entre las zonas centrales con las periféricas, lo cual ha influido en que posean distintos patrones de ocupación residencial o formas de asentamiento residencial. En el caso de Lima, la ciudad ha venido ampliándose a través del fenómeno de la barriada. Esta forma de asentamiento se ha desarrollado de dos maneras:

El primero, posee un trazo barrial sobre laderas, cuya trama es totalmente irregular con ausencia de calles y constituida básicamente por senderos y escaleras que siguen la orientación de los accidentes geomorfológicos.

El segundo, barriadas ubicadas en la parte llana de la ciudad. Donde, la traza resulta más regular y previsible en términos morfológicos (Ludeña, 2006, p. 40).

Asimismo, Matos Mar (1977) citado por Ludeña (2006) realiza una clasificación basados en criterios morfológicos y al nivel de integración o aislamiento de las barriadas respecto a la ciudad. Los cuales son:

1. La ubicación geográfica: márgenes del río Rímac; falda de los cerros; en la zona urbana; fuera del área urbana.
2. Por la configuración urbana: barriadas de trazo regular en parrilla; barriadas de trazo irregular en parrilla, barriadas adecuadas al relieve del cerro, barriadas con callejón central, barriadas en forma radiada y otros tipos.
3. Por el grado de aislamiento-integración y relaciones: barriadas autónomas; complejo de barriadas; barriadas asimiladas a la ciudad (Ludeña, 2006, p. 42).

Del mismo modo, la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo ó ONPU (1967), citado por Ludeña (2006), determino "la existencia de cinco patrones de asentamiento residencial: incipiente, decadente, en transición, en consolidación y consolidado" (p. 41). Estos patrones responden al tipo de vivienda, densidad, material de construcción, dotación de servicios, edad de la construcción, hacinamiento y movilidad. Por otra parte, Ludeña (2004/2006), realizo una clasificación con el objetivo de "caracterizar la estructura morfológica interna del barrio, así como la orientación programática del mismo" (p. 53).

La referida clasificación se encuentra en la tabla 1:

**Tabla 1:** Clasificación de la estructura morfológica.

| Variables                                  | Categorías  |
|--|---|
| Fase de inicio de habilitación             | a) Habilitación ex novo<br>b) Habilitación por renovación   |
| Tamaño de habilitación                     | a) Barrio tipo A (más de 5.000 lotes/vivienda)<br>b) Barrio tipo B (2.500 - 5.000 lotes/vivienda)<br>c) Barrio tipo C (1.000 - 2.500 lotes/vivienda)<br>d) Barrio tipo D (500 - 1.000 lotes/vivienda)<br>e) Barrio tipo E (100 - 500 lotes/vivienda)<br>f) Barrio tipo F (50 - 100 lotes/vivienda)<br>g) Barrio tipo G (menos de 50 lotes/vivienda) |
| Grado de habilitación y ocupación del lote | a) Lotización urbanizada<br>b) Lotización tizada<br>c) Lotización con núcleos básicos<br>d) Lotización con servicios<br>e) Habilitación con vivienda simultánea   |
| Configuración morfológica                  | a) Sistema vial<br>b) Espacios públicos<br>c) Barrios según ubicación, formato y relación preexistente<br>d) Reticula urbanística<br>e) Orden formal<br>f) Manzana predominante<br>g) Escala de integración vecinal<br>h) Trama parcelaria de la manzana<br>i) Teoría o modelo urbanístico  |
| Teorías y modelo urbanístico               | a) Barrio neobarroco<br>b) Barrio jardín<br>c) Barrio pragmático<br>d) Barrio moderno<br>e) Barrio manzana-bloque-lote<br>f) Barrio manzana<br>g) Barrio espontaneo<br>h) Barrio sectorizado  |

**NOTA:** En la tabla se describe la morfología de la ciudad según diferentes teorías. Tomado del artículo "Ciudad y Patrones de asentamientos. Estructura Urbana y mitologización" (p. 55-54). por Wiley Ludeña. 2006.

## VIVIENDA: TIPOS

Si bien, “el barrio residencial es una porción de la ciudad constituida de viviendas, donde la función preeminente es la de residir y vivir (Ludeña, 2004, p. 33). Por lo que, Riofrío y Driant (1987), citado por Torres et al (2021), “consideraron que la vivienda construida en las barriadas, sin asistencia técnica, era incapaz de alojar este incremento en las familias, por lo tanto, la necesidad de vivienda generaba que se repita el ciclo de invasión de tierras y autoconstrucción de vivienda” (p. 121).

Es decir, los procesos de apropiación del suelo no urbanizable y la autoconstrucción de la vivienda se van consolidando como procesos sociales de acceso a la vivienda, para los nuevos pobres y/o pobres de segunda y tercera generación.

Por tanto, las periferias (zonas de ladera principalmente) son los espacios receptores de las lógicas sociales de la toma de decisiones locales para la residencia de los pobres (Abramo, s.f.).

En tanto, las intervenciones estatales:

Se han basado sólo en la regularización de la propiedad del suelo, lo que supone desplazar el problema de la propiedad de la vivienda. Este hecho dificulta las transformaciones tipológicas de vivienda unifamiliar a colectiva cuando la ciudad se densifica y las mejoras en la calidad constructiva y estructural (Sáez, 2010, p. 80).

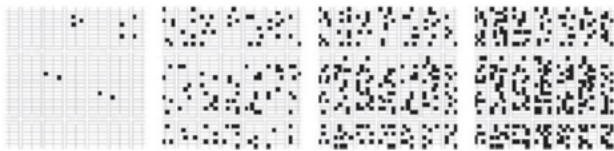
Es decir, las políticas en materia de vivienda están orientadas en la formalización de la posesión informal, mas no en la dotación de la vivienda y el saneamiento. Lo que obliga a que la población inicie un proceso de auto urbanización y de autogestión.

Donde, “la vivienda es un producto acabado cuando es habitado, atribuyendo a cada espacio un uso, por lo que la ciudad se define desde el uso, no desde sus cualidades espaciales, y cada cambio de uso supone una redefinición del espacio” (Sáez, 2010, p. 82).

Cabe señalar, que los usos del suelo se desarrollan en función al tipo de necesidad del poblador, y esto a la vez, conlleva a “la construcción de las viviendas, la cual va generando formas de interacción con el espacio, que lo formalizan y consolidan” (Sáez, 2010, p. 82).

En tanto, “la densidad de ocupación de las viviendas condiciona los usos que aparecen, al tiempo que una mejor infraestructura del barrio que promueve la ocupación progresiva en mejores condiciones” (Sáez, 2010, p. 82). Este progresivo crecimiento de asentamiento se observa diagramado en la Figura

**Figura 2:** Proceso de asentamiento, construcción y densificación de la vivienda.



**NOTA:** En la figura se observa como es el proceso de densidad en un asentamiento. Tomado de “La ciudad desde la casa: Ciudades espontáneas en Lima” (p.80) (Vol. 70) (Revista INVI), por Elia Sáez G., José García C., Fernando Roch P, 2010.

Asimismo, indica Sáez et al (2010) que la vivienda funciona como una célula de ciudad, pudiendo darse una vivienda productiva, vivienda semilla o vivienda progresiva. Los cuales aportan a la ciudad cualidades como la escala humana, escala de agregación, recuperación de la calle como espacio social y la capacidad de organización para evolucionar en la ciudad.

Por lo que, la vivienda-célula asume funciones de un sistema de tejidos (ver tabla 2).

**Tabla 2:** Clasificación de la estructura morfológica.

| Tejido     | Cualidades   |
|------------|--|
| Urbano     | Vivienda como unidad morfológica (densidad, escala y textura). |
| Productivo | Casa-taller, casa-almacén, casa-huerta.                        |
| Terciario  | Casatienda o pequeños equipamientos.                           |
| Social     | Vivienda como unidad social (espacio de relación vecinal).     |
| Ambiental  | Vivienda generadora de sistema verde (retiro-jardín).          |

**NOTA:** En la tabla se muestran los tipos de estructura morfológica de la ciudad, Tomado de “La ciudad desde la casa: Ciudades espontáneas en Lima” (p.91-92) (Vol. 70) (Revista INVI), por Elia Sáez G., José García C., Fernando Roch P, 2010.

Además, señala que los procesos urbanos, “la vivienda aporta al tejido sus cualidades urbanas de grano y textura, y condiciona su transformación” (Sáez et al, 2010, p. 92). A través de la influencia en la densificación (crecimiento de la vivienda), la definición de la calle, los cambios tipológicos (vivienda unifamiliar a colectiva), la incorporación de preexistentes (geográficas, ambientales o sociales) y la urbanización, infraestructuras y movilidad (Sáez et al, 2010).

En ese mismo sentido, “los patrones que condicionan el crecimiento de la vivienda-terciaria y que dependen de las condiciones del barrio, son: aumento de densidad poblacional, proximidad a las vías principales, ubicación dentro del barrio, transporte público o creación de otros comercios o servicios” Sáez et al, 2010, p. 96). Al respecto, hay que indicar que mientras el dinamismo demográfico sea mayor en las barriadas, no necesariamente incide en el crecimiento de las viviendas. Por lo que, se da la densificación de las viviendas existentes al igual que la producción de viviendas menos adecuadas (Driant y Riofrío, 2014).

De modo que, el proceso de evolución de las viviendas en los asentamientos (barriadas), están en permanente construcción, debido a que, “las familias edifican sus viviendas según sus necesidades y posibilidades, resulta evidente que éstas no se construyen al mismo tiempo” (Driant y Riofrío, 2014, p. 38).

Donde las etapas de construcción de las viviendas están dadas por la fecha de ocupación del lote, terminación del núcleo básico (primera unidad habitable definitiva construida) y las ampliaciones, referida a las edificaciones que se agregan al núcleo básico (Driant y Riofrío, 2014).

Por lo que, según estos autores los procesos de consolidación de la vivienda dependen del poder adquisitivo del poblador principalmente. Además, en el marco de la autoconstrucción de la vivienda, está dado por dos tipos: la autoconstrucción directa y la autoconstrucción indirecta (Driant y Riofrío, 2014).

Donde, el primero interviene la mano de obra del propietario, y el segundo, la mano de obra corresponde a un tercero.

En los últimos años, la autoconstrucción directa ha ido disminuyendo por lo que, hay pobladores de la barriada que se han especializado en la autoconstrucción, y ofrecen sus servicios para los nuevos propietarios, a través de contratos.

## METODOLOGÍA

Se optó por una investigación cualitativa de carácter descriptivo y de nivel analítico. Para lo cual se realizó una revisión documental – histórica, teórica y cartográfica evolutiva de la ocupación residencial de la Comuna 5.

La investigación comprendió 7 etapas.

La primera, se generó una base de datos georreferenciada que incorporo límites distritales, perímetro de las comunas, límite de Asentamientos Humanos, manzanas, vías entre otros. Para la descripción de las

características físicas del territorio se usó imágenes radar del Alos Palsar y satelital, con lo cual se determinó las características geomorfológicas (fisonomía, pendientes del terreno, curvas de nivel, etc).

La segunda etapa, referida a la sistematización e incorporación de los datos censales a la base espacial (manzanas), con los cuales se elaboraron mapas sobre distribución poblacional. Asimismo, se recuerda a información disponible del INEI como los planos estratigráficos del ingreso per cápita, para determinar la relación que las poblaciones pobres – asentamiento informal. Esta etapa permitió identificar el estado situacional de la Comuna 5.

La tercera etapa, consistió en realizar un análisis multitemporal de la ocupación de la comuna 5, para lo cual se basó en las imágenes multitemporales disponibles en el Google Earth. Para lo cual se realizó una cartografía evolutiva del 2000 al 2020, con lo cual se pudo identificar los patrones básicos de ocupación residencial.

En la cuarta etapa, se procedió a identificar los principales patrones de ocupación residencial en base a la data espacial recolectada y originada (shapefiles de manzana, lotes y asentamientos humanos), para ello se dispuso de la Base Grafica de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (MDSJL). Asimismo, en base a los datos del Censo Nacional 2017, se identificó las características físicas de las viviendas de la Comuna 5 que se deja ver en la tabla 3.

En la quinta etapa, se establecieron las variables o criterios para la identificación de los patrones de ocupación y tipos de vivienda. Para los patrones de ocupación se consideró al tiempo de ocupación (temporalidad), la topografía (pendientes), accesibilidad, densidad, forma urbana, dinámica imperante en el sector (uso) y el proceso de consolidación, relacionado a la forma de edificación, como podemos ver en la tabla 3. Para el tipo de vivienda se basó en las características que el INEI (2007) considero para determinar la tipología del nivel de calidad de la vivienda a nivel de manzana (Metzger, 2010), el cual consiste en 6 tipos de vivienda. Como se puede ver en la tabla 4.

La sexta etapa se elaboró una ficha de observación y de registro georreferenciado, para la levantar información en campo, sobre los factores de producción del espacio, patrones de ocupación y tipos de viviendas según Asentamientos Humanos – AAHH.

Con la información recolectada, se procedió a su sistematización en una tabla de doble entrada desarrollada en la tabla 5. En cuando en los factores de producción se marca con una X, y para los patrones de ocupación según su simbología.

Y para determinar los patrones básicos y tipos de vivienda se consideró los siguientes símbolos: A, B, C, D, E y F.

**Tabla 3:** Variables para identificar los patrones básicos de ocupación.

| Símbolo | Temporalidad                  | Pendiente                       | Accesibilidad                               | Densidad |
|---------|-------------------------------|---------------------------------|---|----------|
| A       | Muy Reciente (5 años)         | Baja (<3°)                      | Muy Buena                                   | Muy Alta |
| B       | Reciente (10 años)            | Suave (6°-3°)                   | Buena                                       | Alta     |
| C       | Medianamente antiguos         | Media (12°-6°)                  | Media                                       | Media    |
| D       | Antiguos (50 años)            | Alta (24°-12°)                  | Mala  | Baja     |
| E       | Muy Antiguos (>50)            | Muy Alta (>24°)                 | Muy mala                                    | Muy Baja |
| Símbolo | Forma urbana                  | Dinámicas en el sector          | Consolidación (situación de la edificación) |          |
| A       | Trama de rejilla o cuadrícula | Dinámicas económicas y sociales | Consolidada                                 |          |
| B       | Trama orgánica                | Altas dinámicas económicas      | Media Incipiente                            |          |
| C       | Trama Lineal                  | Actividades multifuncionales    | Incipiente                                  |          |
| D       | Forma irregular               | Actividades básicas             | Provisional                                 |          |
| E       |                               | Solo residencial                |   |          |

**NOTA:** En la tabla se observan los tipos de vivienda, Tomado de “Consideraciones para determinar la tipología del nivel de calidad de la vivienda a nivel de manzana”, por INEI (2017).

**Tabla 4:** Variables para identificar el tipo de vivienda.

| Simbología | Tipo de vivienda (características)   |
|------------|--|
| A          | Viviendas Grandes o altas con servicios y muy bien equipadas.                |
| B          | Vivienda de tamaño mediano con servicios y bien equipadas.                   |
| C          | Pequeñas viviendas con servicios y equipadas de manera básicas.              |
| D          | Pequeñas viviendas con servicio incompletos y relativamente bien equipadas.  |
| E          | Pequeñas viviendas de material precario con malos servicios y poco equipadas |
| F          | Viviendas precarias sin servicio ni equipamiento                             |

**NOTA:** En la tabla se observan los tipos de vivienda, Tomado La producción en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización, (p.230) por Martínez, P., 2014.

**Tabla 5:** Matriz de sistematización.

| Sector o AAHH evaluado | Factores de producción                 |  | Patrones de ocupación |            |               |           |          |              |                     |               |
|------------------------|--|--|-----------------------|------------|---------------|-----------|----------|--------------|---------------------|---------------|
|                        | Autoproducción - Necesidad de vivienda | Autoproducción - Beneficios económicos | Temporalidad          | Topografía | Accesibilidad | Viviendas | Densidad | Forma Urbana | Dinámica del sector | Consolidación |
| AAHH 1                 |  |  |                       |            |               |           |          |              |                     |               |
| AAHH 2                 |  |  |                       |            |               |           |          |              |                     |               |
| AAHH 4                 |  |  |                       |            |               |           |          |              |                     |               |
| AAHH 5                 |  |  |                       |            |               |           |          |              |                     |               |

**NOTA:** La Tabla muestra la matriz para la sistematización de la información levantada en campo.



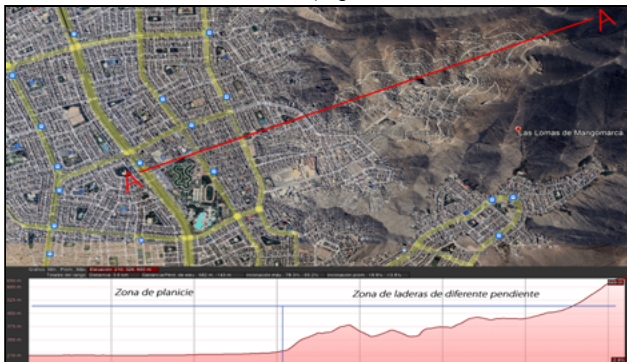
## RESULTADOS GEOGRAFÍA DE LA COMUNA 5 DEL DISTRITO SAN DE JUAN DE LURIGANCHO CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO (ENTORNO FÍSICO)

La comuna 5 es una de las 18 comunas que forman parte de la circunscripción territorial del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia Lima. Posee una superficie de 5.88 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 5% del territorio del distrito San Juan de Lurigancho (131.25 km<sup>2</sup>) que se encuentra delimitado en la figura 3.

La comuna 5 se ubica dentro de la quebrada del Cerro Sauce, a la margen derecha del río Rímac. Geomorfológicamente está constituido por 4 unidades: planicie aluvial, loma, colinas disectadas y montañas de roca volcánica. Estas geoformas a diferencia de la planicie aluvial presentan un conjunto de laderas de diferentes pendientes, sobre los cuales se desarrollan los procesos sociales de ocupación espontánea, con lo cual su nivel de vulnerabilidad es mayor, debido a que sobre estas geoformas son comunes los procesos de movimientos de masa y erosión por cárcavas.

En base a este aspecto morfodinámico, el área de estudio estaría dado por dos grandes zonas: la zona de planicie y la zona de laderas de diferentes pendientes.

**Figura 3:** Perfil topográfico y delimitación del terreno con la sección y relieve topográfico.



**Nota:** La figura muestra el perfil topográfico de la Comuna 5. Adaptado de Google Earth (2021).

Donde, las pendientes del terreno van de llano o suave (< 3° de inclinación) a muy escarpado (> 45° de inclinación), los cuales están relacionados con las características físico-topográficas de la comuna 5. Como se puede ver en la figura 6.

Por lo tanto, las laderas de la Comuna 5 posee seis rangos de pendientes: muy escarpados (declives mayores a 45°), escarpado (entre 45° y 24° de inclinación), algo escarpadas (entre 24° y 12°), muy inclinado (de 12° a 6°), moderadamente ondulados (declives que van entre 6° y 3°) y por los últimos los declives menores a 3°.

Asimismo, sobre la zona de laderas de diferentes pendientes se encuentra el ecosistema frágil denominado Lomas de Mangomarca, el cual está siendo afectado por la ocupación informal y el mercado ilegal del suelo.

## ASPECTOS DE LA POBLACIÓN, ECONOMÍA Y ACCESIBILIDAD

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2017 la Comuna 5 alberga 83 mil 457 (49%) habitantes, de los cuales 40 mil 846 (51%) son varones y 42 mil 611 mujeres respectivamente (INEI, 2017). Donde la población de 15 a 29 años es la más representativa con 29%, seguido por el grupo de 30 a 44 años con un 24%, continuando con un 23% la población entre 0 a 14 años. Siendo los grupos poblacionales de 45 a 64 años y de 65 años a más las de menor cantidad, con un 14% y 10% respectivamente.

Dicha población está distribuida espacialmente en 23 mil 122 viviendas particulares, y las mismas que se distribuyen en 606 manzanas residenciales (INEI, 2017).

En la Comuna 5 se ha emplazado 67 asentamientos humanos, entre las formalizadas, las pendientes de reconocimiento y las informales (asentamientos recientes). Estos asentamientos están organizados bajo distintas denominaciones, como Asociación de vivienda, Agrupación Familiar, Asociación de propietarios, Pueblo Joven entre otros (MDSJL, 2019).

Según Urbes Lab (2021) la densidad poblacional de la comuna 5 está en el rango de 13 a 19 habitantes por Km<sup>2</sup> en base a los datos del censo 2017. En cuanto a la distribución espacial de la población a nivel manzana, las poblaciones en el rango de 200 a 500 habitantes por manzana están asentados en la zona de planicie, mientras que las poblaciones de 20 a 100 habitantes por manzanas, preferentemente se localizan en la zona de laderas.

A excepción del Asentamiento Humano Los Jazmines, que, si bien está ubicado en zona de ladera de pendientes escarpada, posee una manzana que tiene una población mayor a los 1000 habitantes.

Asimismo, el ingreso per cápita del hogar de la población de la Comuna 5, está dado por cuatro niveles de estratificación, corresponde a ingresos Medio alto, Medio, Medio bajo y Bajo. Cuyos ingresos oscilan entre los 2 mil 412.44 y menores a 863.71 nuevos soles (INEIM 2020).

Por otro lado, el Decreto Legislativo 803 (1996) que declaró de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad informal y su inscripción registral.

Estos asentamientos se extendieron (ampliación) hasta el pie y parte inicial de las laderas de la comuna 5, como son el caso de los Asentamientos Humanos (AH): Virgen de las Mercedes, El Sauce, Antiguo Cerro Los Sauces, Santa Fe Alta, Pueblo Libre, Santa Rosa del Sauce, Cerro Sauce Alto, 24 de diciembre, Los Jazmines entre otros. Cabe indicar que, para el año 2000 ya se habían habilitado equipamientos urbanos como parques, vías, áreas verdes, y en especial; el Cementerio El Sauce, el cual estaba dispuesto sobre laderas de pendientes moderadamente inclinadas, rodeado por afloramientos rocosos. La consolidación de los asentamientos humanos localizados al pie de las laderas, influyó a su ampliación con dirección hacia las zonas altas (laderas de fuerte inclinación), como el caso del AH Santa Rosa del Sauce y AH Santa Fe Alta Sector Santa Fe Alta.

Para el año 2008 la ocupación en las laderas se basó mediante dos formas de asentamiento espacial.

El primero, asentamientos colindantes y próximos a las zonas de viviendas consolidadas, como son el AH Antiguo Cerro Los Sauces, Pueblo Jove (PJ) José María Arguedas, Agrupación Familiar (AF) Nueva Esperanza de Totorá, AH Cerro Sauce Sector 1, AH 24 de diciembre, AH Proyección Integral Los Jardines de Santa Clarita y PJ Santa Rosa de Ascarruz principalmente. En muchos casos, estos nuevos asentamientos corresponden a la ampliación de antiguos asentamientos consolidados (localizados en la zona plana y al pie de la ladera) que posteriormente se independizaron.

El segundo, corresponde a asentamientos posesionados al Noreste del cementerio El Sauce, el cual refleja la continuidad de la trama urbana. Estas nuevas ocupaciones están dadas específicamente por la Asociación de Posesionarios del Anexo 21 Comunidad Campesina de Jicamarca y AF Sector 1 El Paraíso. Para la ocupación de estos espacios, la población realizó trabajos de modelado y corte de la pendiente, para estabilizar la ladera, a manera de taludes. La base o pie del talud está constituido por fragmentos de rocas de diferente dimensión cubiertas con capas de arena y cemento, sobre la cual se dispone la vivienda autoconstruida.

Estos procesos de ocupación y de autoconstrucción, el poblador paralelamente iniciaba un proceso administrativo para la obtención de la constancia de posesión ante la municipalidad distrital, documento que le permitía al poblador gestionar su acceso a los servicios básicos. Asimismo, la obtención de este documento le otorgaba cierta legalidad a la posesión (Calderón, 2019). Además, de incrementar el valor económico de su propiedad (lote de terreno). Ya para el 2011, las

ocupaciones siguieron un patrón de ocupación hacia la parte alta de las laderas, próximos al *divortium aquarum* (divisoria de aguas).

Donde, al Sureste del Cementerio El Sauce, se ocuparon la totalidad de la ladera dados por la ampliación del AH 24 de diciembre, así como por los nuevos asentamientos: AF Las Lomas de San Vicente, AF Valle Sagrado El Sauce, AF 10 de mayo Ampliación 24 de diciembre, AF La Libertas El Sauce y AH Ampliación 24 de diciembre. Al Noreste, la ocupación de los asentamientos: Asociación de Posesionarios del Anexo 21, AF Sector I El Paraíso, AF Las Praderas de Jesucristo y AF Virgen de Las Mercedes, los cuales se asentaron hasta las partes medias de la ladera. Y al Este, se produjeron las ampliaciones de la Asociación de Posesionarios del Anexo 21 y la AF Unión del Paraíso. A diferencia de las laderas de la colina ubicados al Norte de Cementos Lima, estas fueron ocupadas en su totalidad principalmente por el AH Cerro Sauce Alto Sector I.

Las ocupaciones dadas, ya para el 2014 consolidaba una movilidad peatonal y la demanda de escaleras, como medio de acceso entre los asentamientos humanos. Asimismo, se incrementó la oferta de mototaxis, para los desplazamientos. Seguido, por las dificultades en el acceso para servicios básicos, equipamientos, vías, entre otros. Debido que las nuevas ocupaciones se daban en laderas de pendientes abruptas rodeadas de cárcavas y afloramientos rocosos. Para el 2016 las nuevas ocupaciones abarcaron la totalidad de laderas medias y altas. Al Suroeste del cementerio por los asentamientos: AF Los Girasoles de Alto Horizonte, AF El Olivar de SJL y AF El Mirador de San Vicente; y al Noreste por la AF Asociación de Vivienda Montecristo del Paraíso, AF Cristo Rey del Paraíso, AF Casuarina y AF Luz del Paraíso.

Asimismo, la AF Luz del Paraíso se emplazó sobre el área de las Lomas de Mangamarca, ocupando una parte de ella. Es así que, para la apropiación de estos espacios, se generaron cambios en la topografía condicionando a las laderas para el emplazamiento de viviendas autoconstruidas y vías de acceso (escaleras, muros de contención y caminos afirmados). Estos cambios, incrementan los niveles de exposición en los asentamientos humanos hacia la ocurrencia de fenómenos naturales (deslizamientos, caídas, flujos de detritos, etc.), haciéndola más vulnerable ante un escenario de riesgo de desastres.

Por otra parte, las nuevas ocupaciones a través de organizaciones sociales daban lugar a asentamientos informales con grandes extensiones. Ya para el 2020 se amplió la trama urbana de la Comuna 5, ocupando la totalidad de las laderas. Además de ir ocupando parte del perímetro de la Lomas de Mangamarca, a pesar de haber sido declarado ecosistema frágil Decreto Supremo 011-2019-MINAM, donde se establece su protección y prohibición de ocupaciones dentro de sus límites. Se puede apreciar mejor dicha evolución en la figura 4.

## **PATRONES BÁSICOS DE OCUPACIÓN RESIDENCIAL Y TIPOS DE VIVIENDA**

La ocupación de la Comuna 5 comprende tres etapas principales (ver figura 1). Donde la zona plana o de planicie fue ocupado en su totalidad entre 1960-1979 y 1980-1999. Ya para el año 2000, las zonas al pie de las laderas fueron ocupándose progresivamente, con dirección hacia las partes altas. Estas ocupaciones se dieron a través de la ampliación de los asentamientos existentes y la génesis de nuevos asentamientos, generando micro conurbaciones de laderas, entre asentamientos consolidados y los de reciente ocupación.

Pues, el carácter topográfico de las laderas limitaba a que ciertos asentamientos puedan emplazarse de manera continua o colindante al asentamiento preexistente. En la zona plana o de planicie, área debidamente ya consolidada a la fecha (2021), su forma de ocupación fue mediante ampliaciones horizontales principalmente, es decir, el aumento de la extensión del asentamiento.

Por lo que es común encontrar asentamientos con la misma denominación, pero diferenciadas por etapas o sectores., tal es el caso de la APV Inca Manco Cápac, que presenta tres etapas, y cada uno con un patrón de ocupación medianamente diferente. La APV Inca Manco Cápac Primera Etapa posee una configuración de tipo barrriada de trazo regular – ortogonal (en cuadrilla o de damero).

Donde las calles son rectilíneas, con manzanas rectangulares que rodean al parque principal (equipamiento recreativo ubicado en la parte central) y dispone de una distribución continua, y sigue un proceso de consolidación (crecimiento vertical).

A diferencia de la APV Inca Manco Cápac Segunda Etapa que, si bien posee un trazo regular en cuadrilla, con calles rectas (las calles internas con sección de vía de 3m) y manzanas rectangulares, no dispone de equipamiento recreativo. En cambio, la APV Inca Manco Cápac Tercera Etapa, dispone de un equipamiento recreativo central, con manzanas rectangulares, posee una configuración de tipo barrriada en forma semi-radiada. Por tanto, estas formas o patrón de ocupación residencial son los característicos en la zona plana, y son asentamientos con adecuada movilidad, consolidadas, construidas con material noble y dotados con servicios básicos. Se puede apreciar mejor el patrón de ocupación residencial en la figura 5.

En la zona de laderas de diferentes pendientes, predomina el trazo barrial irregular con ausencia de calle, con una movilidad peatonal de escalera y con manzanas discontinuas y distinta geometría. Sin embargo, presenta patrones de ocupación diferentes según la posesión sobre la ladera (al pie de la ladera, ladera media o laderas altas).

En cuanto, a los patrones de ocupación de asentamientos localizados al pie de las laderas o parte baja de la ladera (laderas bajas), presentan una trama lineal, con una manzana longitudinal, como el caso del A.H. El Sauce, el cual posee una sola vía principal de acceso y sin equipamiento recreativo. En la zona de transición topográfica (entre la zona plana y la zona de laderas), el patrón esta dado en forma de semi-radiada, con manzanas rectangulares longitudinales con equipamiento recreativo central, como es el caso del A.H. Pueblo Libre. El A.H. Virgen de las Mercedes emplazada sobre laderas medias, posee un patrón de tipo barrriada en forma radiada lineal, sin equipamiento recreativo y con manzanas cuadradas dispuestas según la orientación topográfica y con movilidad peatonal de escalera, donde su proceso de consolidación se encuentra en transición. Se puede ver el patrón de ocupación residencial en la figura 6. Del mismo modo, los asentamientos emplazados sobre laderas y terrazas aluviales poseen una trama lineal – orgánica, donde el cauce principal de la quebrada es destinado para la vía principal, y la cual condiciona a que las manzanas sean de forma alargada paralelo a la vía, este tipo trama se adapta a la fisonomía del relieve.

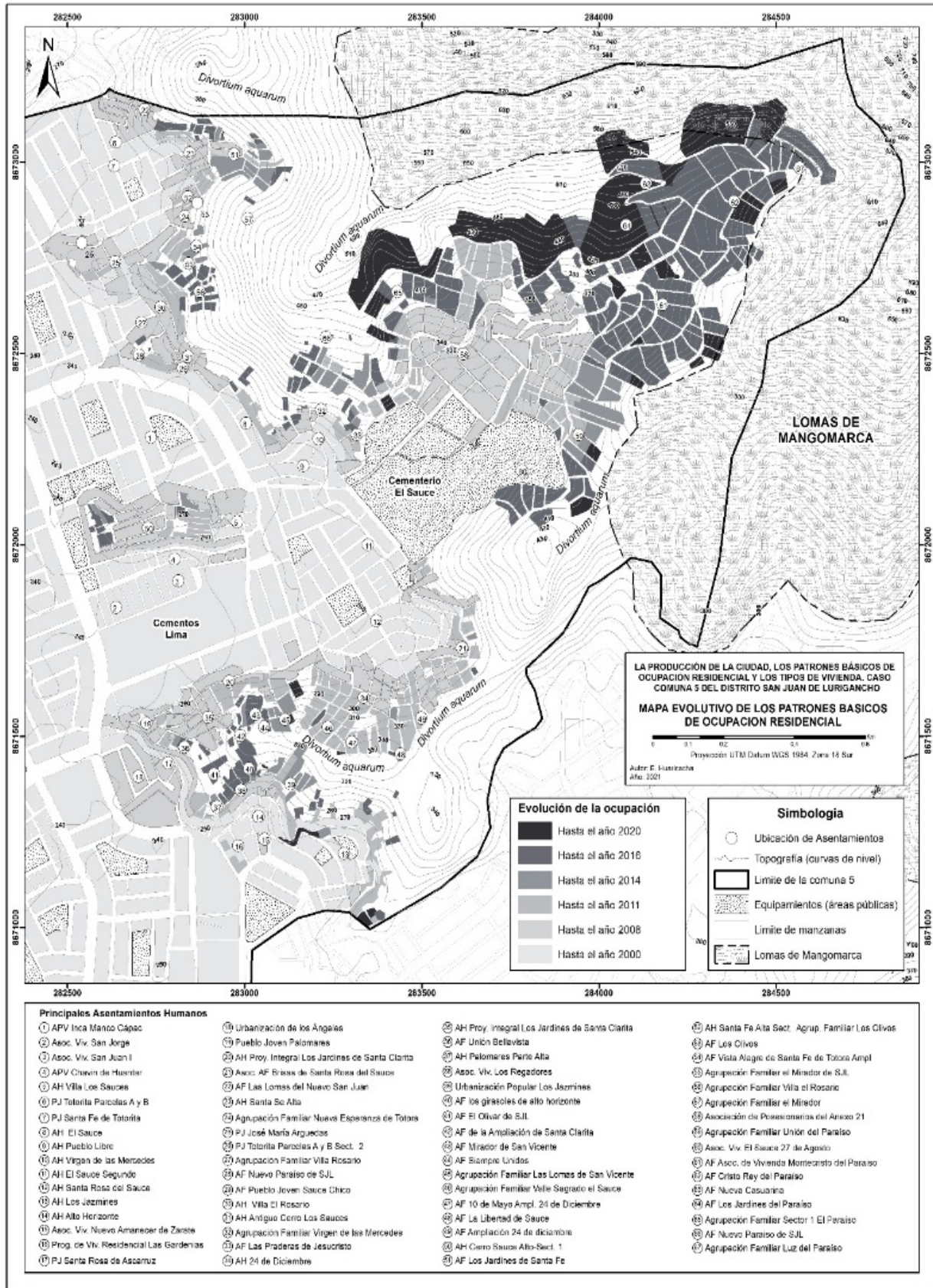
Es decir, las manzanas están dispuestas sobre las terrazas, como es el caso del A.H. Santa Fe Alta Sector Santa Fe Alta, donde la ampliación de las manzanas sigue la orientación del accidente geográfico, por lo que es un tipo de barrriada adecuadas al relieve (Ludeña, 2006).

A medida que los asentamientos se van emplazando sobre las laderas, se van consolidando con patrón de trazo irregular, con manzanas rectangulares condicionadas por la topografía del relieve, siendo un claro ejemplo de ello, el PJV Totorita Parcelas A y B Sector I. En estos tipos de patrón por lo general carecen de equipamientos recreativos. Como se puede ver en la figura 13. Si bien los procesos de ocupación y asentamiento espacial se han desarrollado con intensidad sobre laderas, expandiéndose hacia las partes altas próximas al *divortium aquarum*. Estos asentamientos en general de reciente de ocupación siguen un proceso de consolidación bajo un patrón de trazo irregular en parrilla – orgánico.

Mientras se emplaza en ladera de fuerte pendiente su trama es más irregular, a diferencia de aquellas que se han emplazado en laderas de pendientes menores, que posee una traza casi regular mayormente con manzanas cuadráticas. Asimismo, no necesariamente las nuevas ocupaciones sean incipientes o precarios, pues, hay viviendas mejores construidas en ladera de fuertes pendientes que las de menores pendientes.

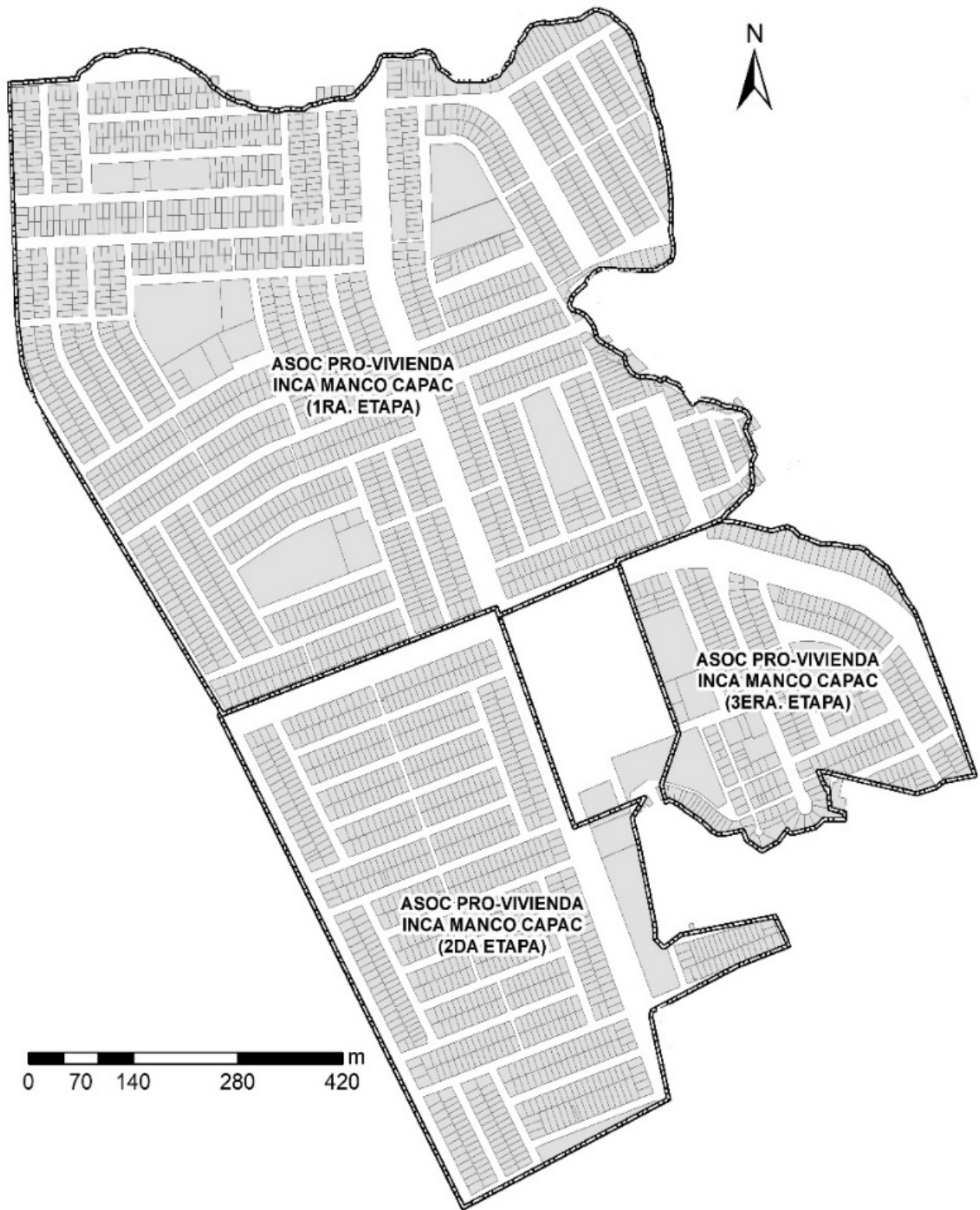
La movilidad principal de acceso a las viviendas es de tipo peatonal de escalera. Sin embargo, la existencia de mototaxis ha incidido a que los procesos sociales de ocupación continúen, ya que ellos transportan los materiales necesarios para los procesos de autoconstrucción y acondicionamiento de las laderas, aparte de trasladar a la población a su centro de trabajo, estudio entre otros. Como se puede ver en la figura 8.

Figura 4: Evolución histórica de la ocupación residencial 2000-2020.



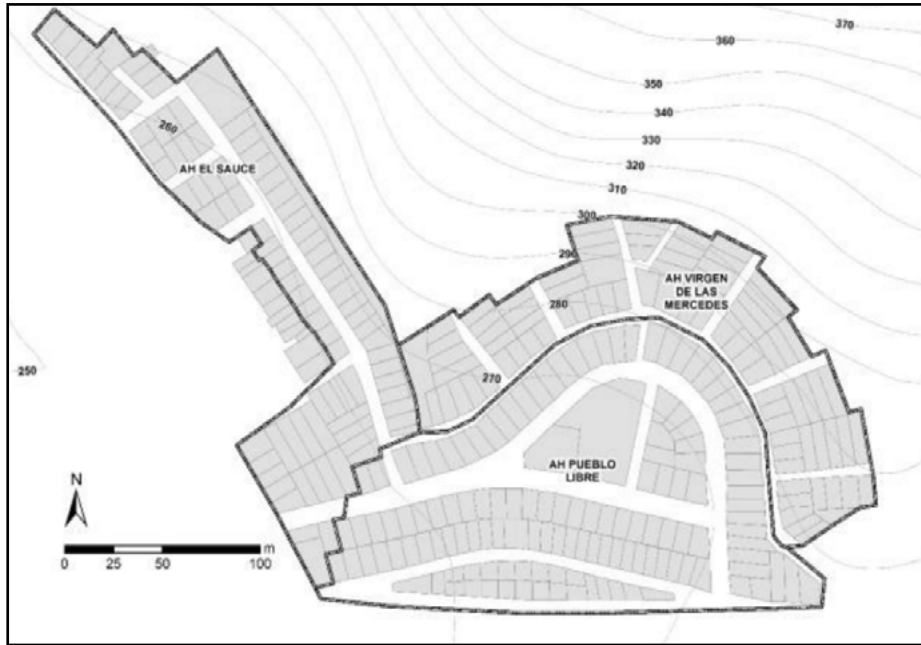
NOTA: La figura muestra el proceso evolutivo de la ocupación residencial de las laderas de la Comuna 5. Tomado de INEI (2017), MDSJL (2019) y Google Earth (2020).

**Figura 5:** Patrón de ocupación residencial en zona plana.



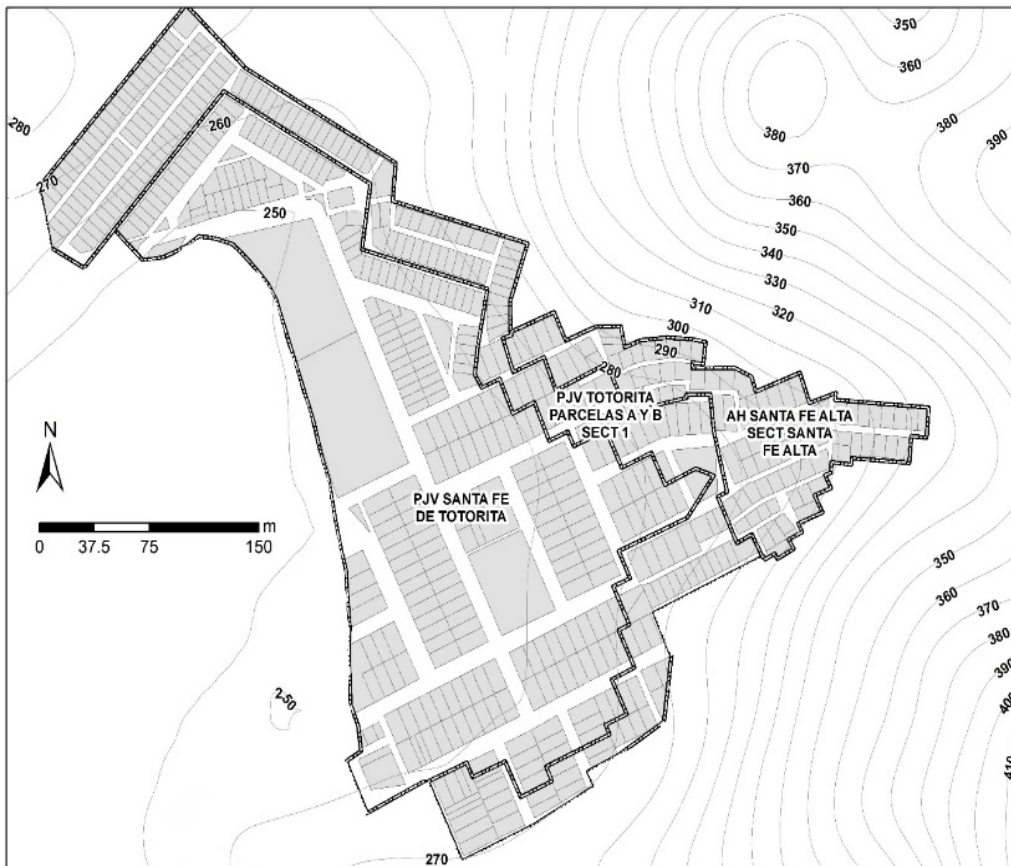
**NOTA:** La figura muestra los patrones de ocupación residencial en la zona plana de la Comuna 5. Tomado de los datos censales del INEI (2017) y MDSJL (2019).

**Figura 6:** Patrón de ocupación residencial en zona de laderas bajas y medias.



**NOTA:** La figura muestra los patrones de ocupación residencial en la zona de laderas de la Comuna 5. Tomado de los datos censales del INEI (2017) y MDSJL (2019).

**Figura 7:** Patrón de ocupación residencial en zona de laderas y terrazas.



**NOTA:** La figura muestra los patrones de ocupación residencial en la zona de laderas y terrazas de la Comuna 5. Tomado de los datos censales del INEI (2017) y MDSJL (2019).

**Figura 8:** Patrón de ocupación residencial en zona de laderas de fuertes pendientes.



**NOTA:** La figura muestra los patrones de ocupación residencial en la zona de laderas de la Comuna 5. Tomado de los datos censales del INEI (2017) y MDSJL (2019).

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA

Según el Censo Nacional del año 2017 en la Comuna 5 existen 23 mil 122 viviendas particulares, donde la casa independiente representa el 75.21% (17 mil 389) de viviendas, seguido por 5 mil 137 (22.22%) departamentos en edificio, 396 (1.71%) viviendas improvisadas, 112 (0.48%) vivienda en casa de vecindad, 65 (0.28%) viviendas en quinta y, por último, 23 vivienda no destinado para habitación humana (local) con 0.10%.

El material predominante de las paredes de la vivienda está dado por ladrillos o bloques de cemento, donde 18 mil 923 viviendas están constituidas de este material, 1 mil 255 viviendas constituidas de madera, 549 de triplay, 110 de piedra o caliza y, por último, 105 viviendas de adobe respectivamente (INEI, 2017). En cuanto a los servicios básicos, la población se abastece de agua a través de la red pública dentro de la vivienda (17 mil 192 viviendas), red pública fuera de la vivienda, pero dentro de la edificación (1 mil 586 viviendas), pilón o pileta de uso público (1 mil 63 viviendas) y mediante camión cisterna 1 mil 77 viviendas (INEI, 2017). Del mismo modo, el tipo de servicio higiénico está dado por red pública de desagüe dentro de la vivienda (17 mil 712), red pública de desagüe fuera de la vivienda (1 mil 863), pozo ciego (950), letrina (195), pozo séptico (152) y campo abierto o aire libre 37 (INEI, 2017). Por último, 20 mil 352 viviendas disponen de alumbrado eléctrico por red pública (INEI, 2017).

### TIPOS DE VIVIENDA

Los tipos de vivienda predominantes en la Comuna 5, están dados según nivel de consolidación, edificación, tamaño, dotación de servicios básicos y si están equipadas adecuadamente. Es decir, la vivienda dispone de todo lo necesario para una adecuada habitabilidad (cocina, dormitorio, etc.). Identificándose en la zona de planicie dos tipos de vivienda: las viviendas de tamaño medio, con servicios, bien equipadas, adecuada accesibilidad, comúnmente de uso multifamiliar y comercio menor (aquellas viviendas colindantes a las vías principales)

y las viviendas de tamaño pequeño, con servicios, bien equipadas, con adecuada accesibilidad y de uso multifamiliar. En ambos casos, estas viviendas se vienen densificando, a su vez que de una ampliación vertical (edificaciones de pisos superiores). En la zona de transición (entre la zona plana y la zona de laderas), el tipo de viviendas que se desarrollan están en constante transición, mayormente son viviendas pequeñas con servicios incompletos y de permanente edificación, con accesibilidad moderadamente adecuadas.

El otro tipo de vivienda, en esta zona de menor proporción (cantidad), son las viviendas pequeñas de material precario con limitado acceso a los servicios básicos. En cuanto a las zonas de laderas, se pueden identificar los tipos de vivienda anteriormente mencionados, pero que presentan condiciones de accesibilidad limitada y son de menor cantidad y distribuidas aleatoriamente.

Sin embargo, predominan las viviendas precarias, sin servicios y mal equipadas, las cuales están asentadas en las laderas medias y altas, y corresponden a las recientes ocupaciones, por lo que trama que origina es irregular-orgánica.

### ANÁLISIS DEL PATRÓN DE OCUPACIÓN Y TIPO DE VIVIENDA SEGÚN SISTEMA DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD

En base a los 24 asentamientos humanos evaluados en la Comuna 5 se ha identificado que el factor principal de producción de la ciudad es la autoproducción basada en la necesidad de vivienda realizada en la Tabla 6. Pero esta forma de producción no es excluyente, ya que en 10 asentamientos evaluados también se desarrolla el factor de autoproducción por beneficios económicos.

El principal patrón de ocupación identificado este dado a que son ocupaciones recientes (no mayor a 5 años), que sean emplazado sobre laderas de pendientes muy altas, es decir, sobre terrenos muy escarpados.

**Tabla 6:** Asentamientos humanos según factor de producción y patrones de ocupación básica residencial.

| SECTOR O AAHH EVALUADO                           | FACTORES DE PRODUCCION                |                                       | PATRONES DE OCUPACION |            |               |          |          |              |                     |               |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------|---------------|----------|----------|--------------|---------------------|---------------|
|  | AUTOPRODUCION - NECESIDAD DE VIVIENDA | AUTOPRODUCION - BENEFICIOS ECONOMICOS | TEMPORALIDAD          | TOPOGRAFIA | ACCESIBILIDAD | VIVIENDA | DENSIDAD | FORMA URBANA | DINAMICA DEL SECTOR | CONSOLIDACION |
| Asoc. AF Brisas de Santa                         | X                                     |                                       | A                     | D          | D             | E        | D        | D            | E                   | C             |
| Ampliación de Santa                              | X                                     | X                                     | A                     | D          | E             | E        | C        | D            | E                   | C             |
| Agrupación Familiar                              | X                                     |                                       | A                     | E          | C             | F        | E        | D            | E                   | D             |
| AF Asoc. de Vivienda Montecristo del Paraíso     | X                                     |                                       | A                     | E          | C             | F        | E        | D            | E                   | D             |
| AF Cristo Rey del Paraíso                        | X                                     | X                                     | A                     | E          | C             | F        | E        | D            | E                   | D             |
| Agrupación Familiar Luz                          | X                                     | X                                     | A                     | E          | E             | F        | E        | D            | E                   | D             |
| AF Nueva Casuarina                               | X                                     |                                       | A                     | E          | C             | F        | E        | D            | E                   | D             |
| AF Los Jardinez del                              | X                                     | X                                     | B                     | C          | C             | D        | D        | C            | D                   | C             |
| Asociación de                                    | X                                     | X                                     | B                     | B          | B             | C        | C        | A            | C                   | B             |
| Agrupación Familiar                              | X                                     | X                                     | B                     | E          | C             | C        | D        | D            | E                   | B             |
| AF Nuevo Paraíso de SJL                          | X                                     |                                       | A                     | E          | C             | C        | E        | D            | E                   | C             |
| AF Las praderas de                               | X                                     |                                       | D                     | D          | C             | C        | C        | C            | C                   | A             |
| AH La Virgen de las                              | X                                     |                                       | D                     | B          | B             | B        | B        | A            | C                   | A             |
| AH El Sauce                                      | X                                     |                                       | D                     | B          | C             | C        | C        | C            | C                   | A             |
| APV Inca Manco Capac                             | X                                     | X                                     | E                     | A          | A             | B        | B        | A            | D                   | A             |
| Agrupación Familiar Villa                        | X                                     |                                       | B                     | E          | E             | B        | B        | D            | A                   | A             |
| Pj Totorita parcelas A y B                       | X                                     |                                       | E                     | B          | B             | C        | B        | A            | C                   | A             |
| AH Cerro Sauce Alto-                             | X                                     |                                       | D                     | D          | E             | C        | C        | D            | A                   | A             |
| Asoc. Viv. San Jorge                             | X                                     | X                                     | B                     | A          | C             | C        | B        | A            | C                   | A             |
| Pueblo Joven El Palomar                          | X                                     |                                       | D                     | D          | E             | C        | C        | C            | C                   | A             |
| AH. Proy. Integral Los Jardinez de Santa Clarita | X                                     | X                                     | C                     | D          | D             | C        | C        | D            | C                   | A             |
| Agrupación Familiar Las Lomas de San Vicente     | X                                     | X                                     | D                     | B          | A             | B        | C        | A            | B                   | A             |
| AH Santa Rosa del Sauce                          | X                                     |                                       | D                     | B          | A             | B        | C        | A            | B                   | A             |
| AH 24 de Diciembre                               | X                                     |                                       | D                     | E          | D             | C        | C        | D            | C                   | A             |

**NOTA:** La figura muestra los asentamientos humanos evaluados en la Comuna 5.

Cuya accesibilidad es media, pues disponen de escaleras medianamente conservadas que permiten el acceso a la vivienda. Poseen una configuración urbana irregular con una densidad media, pues las viviendas asentadas en su mayoría son consolidadas, y el uso preponderante es el residencial.

El tipo de vivienda que ha dado lugar este factor de producción son viviendas pequeñas con servicios y equipadas de manera básica.

Son 8 los asentamientos humanos de reciente ocupación, al igual que los asentamientos, los cuales en su mayoría se asientan sobre laderas de pendientes algo escarpadas. Por lo que, es común que su movilidad sea peatonal a través de escalas o caminos autoconstruidos, mayormente poseen una forma irregular – orgánica, siendo su uso principal el de

residencia. Estas formas de ocupación producen viviendas precarias sin servicios ni equipamiento. Como se pueden ver en la figura 16.

De estos 8 asentamientos de reciente ocupación, son 3 los asentamientos que se han autoproducido basado en los beneficios económicos, a pesar de que estos presentan los mismos patrones de ocupación residencial, pero se infiere que su fin es la venta de lotes (acondicionados para el emplazamiento de la vivienda), alquiler para uso residencial o locales para actividades sociales.

#### DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Si bien la comuna 5 del distrito de San Juan de Lurigancho, posee dos zonas características (planicie y laderas de diferentes pendientes), son

en las laderas que se desarrollan con mayor dinamismo las ocupaciones espontáneas, ya sean a través de las invasiones o la compra de lotes. Estas lógicas han venido ampliando la ciudad, a través de la generación de micro conurbaciones de ladera. Mayormente en estas zonas el factor de producción de la ciudad es la autoproducción basada en la necesidad de vivienda (Torres et al, 2021).

Cuyo productor es el mismo poblador que va acondicionando la ladera para asentar las bases de sus viviendas, por lo cual en esas zonas la forma urbana es un tipo de trazo irregular – orgánica. En términos de vivienda, aquí se desarrollan las ampliaciones horizontales, referidas al aumento del perímetro de los asentamientos preexistentes. A diferencia de las viviendas localizadas en la zona de planicie, donde las ampliaciones se desarrollan de manera vertical, es decir, la ampliación es sobre el núcleo básico de la vivienda, mediante la construcción de nuevos pisos. En ese sentido, los patrones de ocupación residencial en las laderas de la comuna 5, son del tipo irregular – orgánica e irregular – lineal. Debido a que las laderas están siendo disectadas por un conjunto de cárcavas y quebradas. Mayormente, las viviendas dispuestas sobre estas zonas son edificadas progresivamente (consolidación).

Un elemento importante que ha incidido en la ocupación de las laderas es la existencia del Cementerio y la disposición de las unidades de mototaxis. Alrededor del cementerio proliferan un conjunto de tiendas y stand de venta de flores. En cuanto al mototaxi, este modo a parte trasladar a los habitantes a su lugar de destino, también se encarga del traslado de materiales. Pues, estas unidades llegan a los lugares de limitado acceso. Por lo que, se indica que parte de los factores de producción de la ciudad (necesidad de vivienda y beneficios económicos), los mototaxis también indican en la construcción de ciudad.

En esa misma línea, los factores de ocupación han ido cambiando en el tiempo, y son impulsados más por el valor de cambio de las viviendas que por el valor de uso. Donde, los patrones de ocupación van cambiando en relación con el tiempo, pues, se ha identificado que el patrón más representativo es la accesibilidad. Ya que, muchos de los sectores recientemente ocupados, posee una ocupación estratificada según su nivel de consolidación, pero que está condicionada con la implementación de vías, siendo este el que genera beneficios de localización que incide en el valor adquisitivo de los predios y la atracción para nuevos ocupantes.

Pues, el nivel de consolidación anteriormente estaba ligada a nivel de organización de los pobladores próximos a un nodo, y el tiempo en la dimensión social económica. Ahora la consolidación es mucho más rápida, debido a la relación localización - accesibilidad, por lo que, muchos de los sectores evaluados presentan consolidación en corto tiempo, con un nivel de accesibilidad relativamente buena, que permite generar dinámicas favorables para su consolidación y aparición de las casas talleres, comercio local entre otros.

Asimismo, las principales características que presentan las viviendas en la comuna 5, en especial en los sectores evaluados, están dados por viviendas pequeñas con servicios y equipados de manera básica, seguido por las viviendas de tamaño mediano con servicios y bien equipados. Al igual que las viviendas precarias sin servicio ni equipamiento, los cuales corresponden a los asentamientos de reciente ocupación.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abramo, P. (s.f.). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*

Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3, 45-64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>

Córdova, A. (2007). El Estado y el problema de la vivienda, 1945-2005. 50 años de vivienda en el Perú. *Notas de Trabajo*

Driant, J. (1991). *Las Barriadas de Lima, historia e interpretación*. Instituto Francés de Estudios Andinos, Centro de Estudios y Promoción de Desarrollo – DESCO. 183h

Driant, J. y Riofrio, G. (2014). ¿Qué vivienda han construido?: nuevos problemas en viejas barriadas. Instituto francés de Estudios Andinos – IFEA, 2014, 174 H

INEI, (1961). Censo nacional de población y vivienda 1961. Lima.

INEI, (1972). Censo nacional de población y vivienda 1972. Lima.

INEI, (1981). Censo nacional de población y vivienda 1981. Lima.

INEI, (1993). Censo nacional de población y vivienda 1993. Lima.

INEI, (2007). Censo nacional XI de población y VI de vivienda. Lima.

INEI, (2017). Censos Nacionales 2017. Lima.

INEI, (2020). Planos estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzanas 2020, según ingreso per cápita del hogar. Lima

Kahatt, S. (2019). El Perú como proyecto. La Agrupación Espacio en el proceso de modernización del Perú. *A&P Continuidad*, Vol. 6, núm. 11, 2019

Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*.

Ludeña, W. (2004). Lima: Historia y urbanismo en cifras 1821-1970 (Vol. 1). Lima: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Ludeña, W. (2006). Barrio y ciudad. *Historiografía urbanística y la cuestión del dominio de referencia. El caso de Lima. Bitácora Urbano/Territorial*, 10, 82-105.

Ludeña, W. (2006). Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima. *EURE. Santiago de Chile*, XXXII (95), 37-59.

Ludeña, W. (2011). Lima. Reestructuración económica y transformaciones urbanas. Periodo 1990-2005. Pontificia Universidad Católica del Perú. Departamento de Arquitectura – Centro de Investigaciones de la Arquitectura y la Ciudad CIAC.

Ludeña, W. (2012). Barriadas y Ciudad. Crítica de la razón urbana. En *Jornada académica internacional, Escuela del Hábitat 30 años*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

Martínez, P. (2014). La producción en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización. *HALLAZGOS / ISSN: 1794-3841 / Año 12, N.º 23 / Bogotá, D. C. / Universidad Santo Tomás / pp. 211-229*

Metzger, P. (2015). Desigualdades socioespaciales y vulnerabilidad de la población. En *Atlas problemático de una metrópoli vulnerable: Desigualdades urbanas en Lima y Callao* (1.a ed., pp. 6-7). Instituto Francés de Estudios Andinos. [https://www.researchgate.net/publication/316073692\\_Atlas\\_problemativo\\_de\\_una\\_metropli\\_vulnerable\\_desigualdades\\_urbanas\\_en\\_Lima\\_et\\_Callao](https://www.researchgate.net/publication/316073692_Atlas_problemativo_de_una_metropli_vulnerable_desigualdades_urbanas_en_Lima_et_Callao)



Riofrio, G. (1991). Producir la ciudad (popular) de los 90. Entre el mercado y el Estado. Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo DESCO.

Sáez, E.; García, J. y Roch, F. (2010). La ciudad desde la casa: Ciudades espontaneas en Lima. Revista INVI N° 70/noviembre 2010/Volumen N° 25

Tena, A. (2018). Acción antrópica y los cambios en el paisaje del distrito de San Juan de Lurigancho entre los años 1948 – 2016. Tesis (Ingeniero Geógrafo). Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Geológica, Minera, Metalúrgica y Geográfica, EP. de Ingeniería Geográfica, 2018. 143 h

Torres, D.; Perleche, D. y Aiquipa, A. (2021). La producción del espacio urbano en Lima Metropolitano y el Callao: entre las informalidades y la regulación (1961-2020). Lima, UNI, 2021, 362 H

Urbes Lab (2021). Análisis de las condiciones de habitabilidad y el impacto de la pandemia por COVID19 en los barrios del distrito de San Juan de Lurigancho 2021. Instituto de Investigación de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes. Lima, Perú: Universidad Nacional de Ingeniería.

Velarde, F. (2017). El espacio público en la ciudad popular: la vida entre laderas. Bulletin del 'Institut français d'études andines [En línea], 46 (3) | 2017.