

Universidad Católica de Santa María
Facultad de Arquitectura Ingeniería Civil y del Ambiente
Escuela Profesional de Arquitectura



**“Consideraciones de reestructuración legislativa para la reivindicación
urbana de la Vivienda Nueva de Interés Social en el Perú 2017”**

Tesis presentada por la Bachiller:

María Teresa Díaz Valdivia


Para optar por el título profesional de Arquitecta

Asesor:

Arq. Edward Chuquimia Payalich

AREQUIPA -2017

Dedicatoria



Dedicado profundamente a Dios, a la Virgen María, mis padres y especialmente a los sectores socioeconómicos menos favorecidos de mi país.

Agradecimientos

A mis maestros de la Escuela Profesional de Arquitectura de la UCSM, por las valiosas lecciones que nutrieron inconmensurablemente mis conocimientos. En especial al Arq, Edward Chuquimia por haber inculcado, ampliamente desde la formación universitaria, un alto sentido de reflexión; le estaré eternamente agradecida, además, por haber creído en mí y en mis capacidades.

A los entrañables amigos que fueron parte de las experiencias vividas dentro Súmate Aqp Colectivo y Muévete Arequipa, porque junto a ellos aprendí a desarrollar un amplio sentido de responsabilidad social y ciudadanía.

A mi colegio Sagrado Corazón – Sophiamun por su amplia formación espiritual.

A mis hermanos, José María, José Carlos y María Paz, por haber constituido la primera comunidad de la cual me sentí parte y dentro de la que aprendí, desde muy pequeña, el sentido de lo colectivo.

A mis pequeños sobrinos Tissiana Rafaela y José Mariano, porque su llegada al mundo inspiró la necesidad de velar, desde todos los ámbitos, por un mundo mejor para las generaciones futuras.

A mis padres ,Carlos y Miluska , gratitud eterna por la vida, oportunidades de educación, y sobre todo por los valores que supieron forjar dentro de nuestra familia, gracias por haber construido un ambiente emocionalmente cálido dentro del cual crecer. Asimismo gratitud infinita para Ángela Valdivia por todo.

Resumen

El presente trabajo parte del reconocimiento del creciente déficit cuantitativo de Vivienda de Interés Social en el ámbito urbano del Perú; siendo el marco legal que rige las actuaciones del Gobierno Peruano, en materia de promoción de vivienda nueva de interés social, perjudicial para la articulación de la misma con el desarrollo urbano.

Esta investigación cualitativa, contrasta las medidas legislativas nacionales en materia de Vivienda de Interés Social y Desarrollo Urbano, con las directrices globales urbano y habitacionales ratificadas en los siguientes documentos: 1.- “*World Cities Report 2016*” contenedor de la más reciente evidencia de los logros alcanzados por el desarrollo urbano, 2.- “*La Nueva Agenda Urbana*” que define la orientación que debieran tener las actuaciones urbanas a nivel global en los próximos veinte años y 3.- “*La Estrategia Mundial de Vivienda al 2025*” que propone consensos directrices para la mejora de las condiciones habitacionales a nivel global.

Del contraste de la información, interpretada mediante una secuencia metodológica que permite el seguimiento de contenidos clave a lo largo del trabajo, se concluye en la identificación y propuesta de medidas legislativas nacionales, que de ser implementadas contribuirían con reivindicación de las condiciones perjudiciales sobre las cuales se desarrolla la vivienda nueva de interés social en el Perú.

Palabras clave: Legislación peruana/ Directrices globales/ VIS/ Desarrollo urbano.

Abstract

This work starts from the recognition of the increasing quantitative deficit of social housing in the urban areas of Peru; being the legal framework that lead Peruvian Government actions related to the promotion of new social housing, detrimental to its articulation with urban development.

This qualitative research contrasts the national legislation of Social Housing and Urban Development, with the global urban and housing guidelines ratified in the following documents: 1.- "World Cities Report 2016" which contains the most recent evidence of urban development achievements, 2.- "The New Urban Agenda", which sets the global orientation of urban interventions within the next twenty years, and 3.- "The Global housing Strategy for year 2025", which proposes guidelines to improve the housing conditions globally .

By contrasting information, interpreted through a methodological sequence that allows the monitoring of key contents throughout this work, it concludes in the identification and proposal of national legislative measures that, if being implemented, would contribute with revindication of the current detrimental conditions under which new social housing in Peru is developed.

Key words:

Peruvian legislation - Global guidelines -Social housing - Urban development

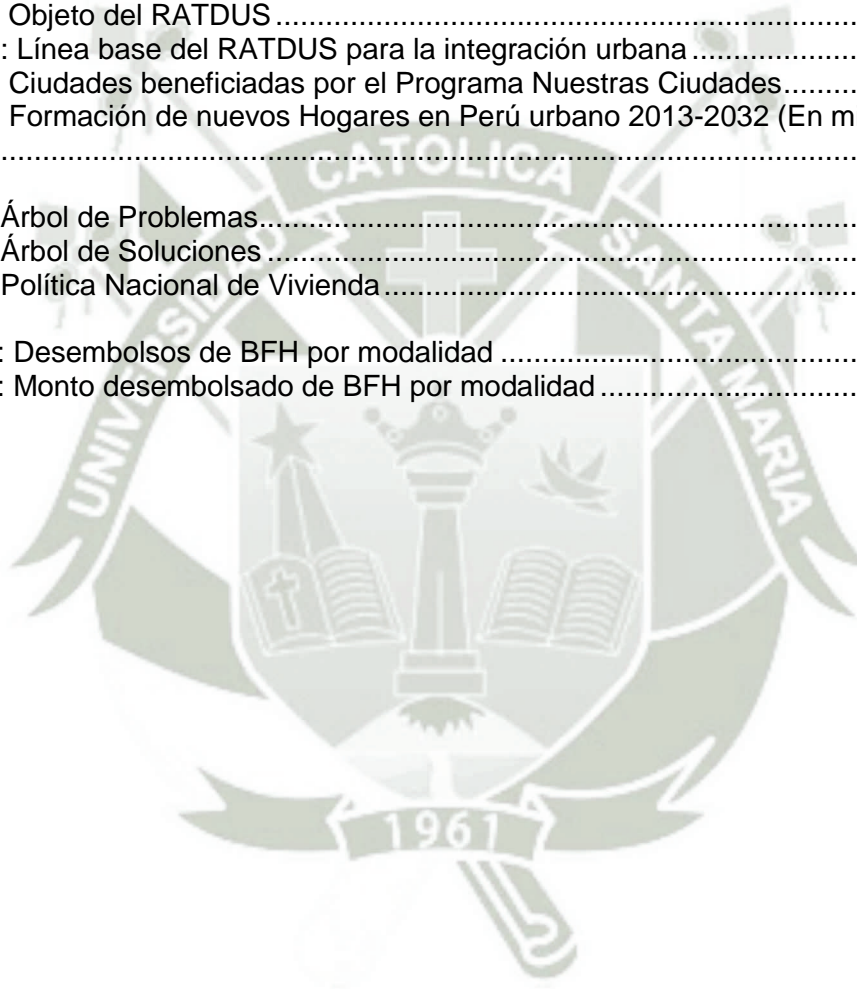
Tabla de Contenidos

INTRODUCCIÓN.....	11
CAPÍTULO 1 MARCO LÓGICO.....	14
1.1-Tema	15
1.2-Título.....	15
1.3- Planteamiento del Problema.....	15
1.3.1.-Enunciado del problema:	15
1.3.2.-Descripción del problema:.....	15
1.3.4 Pregunta de Investigación:.....	23
1.4.-Objetivos.....	23
1.5.1.- Objetivo General:	23
1.5.2.- Objetivos Específicos:.....	23
1.5.-Efectos:.....	24
1.5.1.- Efectos directos positivos:.....	24
1.5.2.- Efectos indirectos positivos:.....	24
1.6. Hipótesis:	24
1.7- Justificación:	25
1.8.-Alcance.....	28
1.9.- Metodología:.....	29
CAPÍTULO 2 MARCO HISTÓRICO.....	32
2.1.- Vivienda de interés social en el Perú:.....	33
2.1.1.-Antecedentes:	33
2.2.2.-Gobierno de Alejandro Toledo 2001-2006:	35
2.2.3.-Gobierno de Alan García 2006-2011:	41
2.2.4.-Gobierno de Ollanta Humala 2011-2016:.....	44
2.2- Perspectivas Actuales de Vivienda:.....	50
CAPÍTULO 3 MARCO TEÓRICO -CONCEPTUAL.....	55
Parte I “Conceptos clave”	56
3.1.- Vivienda:.....	56
3.1.1.- Vivienda adecuada y Criterios:	57
3.1.2.- Estrategia mundial de vivienda al 2025:.....	59
3.2.- Desarrollo Humano:.....	61
3.3.-Sostenibilidad:	65
3.4.- Territorio:	69
3.5.- Desarrollo Urbano:.....	70
3.5.1.- La nueva Agenda Urbana:	72
3.5.3- El desarrollo urbano como meta:	76
3.5.4.- Beneficios de una urbanización bien planificada:.....	79
3.5.5.- Objetivos del Desarrollo urbano:	84
Parte II “Afirmaciones teóricas”	89
3.6.- Articulación de conceptos rectores:.....	89
3.6.1.- Vínculo Vivienda y Desarrollo Urbano (Vi – DU):.....	90
3.6.2.- Vínculo (Vi- DU) – Desarrollo humano (DH):	94
3.6.3.- Vi- DU- DH y Sostenibilidad (S):	101

3.6.4.- Vi- DU- DH – S - Territorio:	104
3.7.- Aspectos clave y criterios de diagnóstico:	112
CAPÍTULO 4 MARCO REAL	113
4.1.- Viabilidad de implementación:	114
4.1.1.- Constitución Política del Perú 1993	114
4.1.2.- Declaración Universal de los Derechos humanos 1948	115
4.1.3.- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales 1966:	115
4.1.4.- Creación del MVCS.....	116
4.1.5.- Plan estratégico de Desarrollo Nacional Perú hacia 2021	118
4.2.- Evaluación:	119
4.2.1.- Primer Aspecto, Generación de Suelo para la VIS:	119
4.2.2.- Segundo Aspecto, Acceso a oportunidades:	126
4.2.3.- Tercer aspecto, Beneficio consistente:	136
4.2.4.- Cuarto aspecto, Pertinencia de propuestas:	139
4.3.- Compilado diagnóstico Nacional:	145
4.4.- Casuística internacional:.....	146
4.4.1.- Caso Colombiano:.....	146
4.4.2.- Caso Chileno:	149
4.5.- Comparativo:	152
CAPÍTULO 5 PROPUESTA.....	153
5.1.- Esquema Resumen:	154
5.2.- Aportes legislativos:.....	155
5.2.1.- Perspectiva Territorial del Desarrollo urbano	156
5.2.2.- Promover Enfoque proyectual de potenciación e integración social:	158
5.2.3.- Acondicionamiento urbano para el logro de la Vivienda Adecuada.	161
5.2.4.- Enfoque de Desarrollo urbano inclusivo:.....	172
5.3.- Propuesta de mejora normativa:.....	176
CAPÍTULO 6 CONCLUSIONES	182
ANEXOS	188
ANEXO N° 01: Funciones de la Administración Pública.....	188
ANEXO N° 02: Propuesta Piloto de Aplicación Metodológica.....	188
ANEXO N° 03: Diagnóstico escrito de Propuesta Piloto Metodológica.....	188
BIBLIOGRAFIA	189

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Déficit de vivienda en el año 2000.....	35
Tabla 2: Acciones para la implementación de la política habitacional	36
Tabla 3: Sistema de financiamiento según Nivel Socioeconómico NSE.....	37
Tabla 4: Incremento del BFH en el gobierno de Alan García	42
Tabla 5: Incremento del BFH en el gobierno de Ollanta Humala.....	45
Tabla 6: Desembolsos de BFH por modalidad al 31 de diciembre de 2016	50
Tabla 7: Proyecciones para el 2017 del PGSU	125
Tabla 8: Municipalidades que cuentan con suelo Público y proyecciones al 2021	125
Tabla 9: Correlación entre pobreza y urbanización	128
Tabla 10: Gastos asociados a condiciones urbanas y habitacionales	129
Tabla 11: Posesión de Terrenos de hogares demandantes de Techo Propio	130
Tabla 12: Objeto del RATDUS	133
Tabla 13 : Línea base del RATDUS para la integración urbana	135
Tabla 14: Ciudades beneficiadas por el Programa Nuestras Ciudades.....	137
Tabla 15: Formación de nuevos Hogares en Perú urbano 2013-2032 (En miles de hogares)	138
Mapa 1: Árbol de Problemas.....	22
Mapa 2: Árbol de Soluciones	25
Mapa 1: Política Nacional de Vivienda.....	117
Gráfico 1: Desembolsos de BFH por modalidad	131
Gráfico 2: Monto desembolsado de BFH por modalidad	131



INDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Características de la VIS	16
Cuadro 2: Criterios urbano de Habilitaciones Urbanas Especiales.....	17
Cuadro 3: Objetivos del Reglamento del RATDUS	19
Cuadro 4: Compatibilidad de suelos para implementación de VIS	22
Cuadro 5: Aspectos de la Vivienda adecuada.....	58
Cuadro 6: Directrices de la Estrategia Mundial de Vivienda al 2025	60
Cuadro 7: Principios interconectados de la NAU.....	74
Cuadro 8: Compromisos de la NAU	75
Cuadro 9: Definiciones y codificación de conceptos clave	89
Cuadro 10: Esquema De Afirmación teórica N° 1	90
Cuadro 11: Esquema de Afirmación Teórica N°2.....	94
Cuadro 12: Impactos positivos de la Vivienda.....	100
Cuadro 13: Esquema de Afirmación Teórica N° 3.....	101
Cuadro 14: Esquema de Afirmación Teórica N° 4.....	104
Cuadro 15: Tabla de evaluación de contenidos	112
Cuadro 16: Constitución política del Perú	114
Cuadro 17: Derecho a la Vivienda en la Declaración Internacional de los DDHH	115
Cuadro 18: Declaración del derecho a vivienda Adecuada	116
Cuadro 19: Competencias del MVCS	117
Cuadro 20: Plan Estratégico Nacional- Perú al 2021	119
Cuadro 21: Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano....	120
Cuadro 22: Creación del Programa Nuestras Ciudades.....	136
Cuadro 23: Estrategias del Plan Nacional de Desarrollo Urbano	139
Cuadro 24: Principios fundamentales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.....	140
Cuadro 25: Composición del organigrama del SINCEP	142
Cuadro 26: Caracterización de la VIS- Colombia	146
Cuadro 27: Previsión de Suelo para VIS desde la planificación	147
Cuadro 28 : Consideraciones normativas para la gestión de suelos	149
Cuadro 29: Propuesta para una política de suelo para la integración social urbana- Gobierno de Chile.....	151
Cuadro 30: Niveles de intervención urbana para el logro de Vivienda Adecuada.....	167
Cuadro 31: Estrategias de planificación y gestión de suelos del nivel IN-MATERIAL	168
Cuadro 32: Estrategias de planificación y gestión de suelos del nivel INTERNO	169
Cuadro 33: Estrategias de planificación y gestión urbana del nivel EXTERNO- Parte I	170
Cuadro 34: Estrategias de planificación y gestión urbana del nivel EXTERNO Parte II	171
Cuadro 35: Secuencia aplicativa Macro	175
Cuadro 36: propuesta aplicativa para los PUPS	175
Cuadro 37: Propuesta modificatoria de la LGDU	179
Cuadro 38: Propuesta modificación D.S. N° 013-2013.....	179
Cuadro 39 : Propuesta de modificación D.S. N° 022-2016 VIVIENDA	180
Cuadro 41: Propuesta Modificación R.M. N° 209 -2012- VIVIENDA	181
Cuadro 42: Propuesta Modificatoria D.S. N° 003-2012	181

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Proyecto habitacional La Pólvara.....	40
Ilustración 2: Proyecto habitacional el Sol de Collique	43
Ilustración 3: Proyecto habitacional "Nueva Ciudad de Ancón"	49
Ilustración 4 Conceptualización Vivienda	56
Ilustración 5 : Medida de potenciación del desarrollo humano	63
Ilustración 6: Desarrollo humano y acercamiento de oportunidades	64
Ilustración 7: Concepción del Desarrollo Urbano	64
Ilustración 8: Enfoque de responsabilidad generacional.	68
Ilustración 9: Costo de urbanización	79
Ilustración 10: Diagnóstico Proyecto Nueva Ciudad de Ancón.....	121
Ilustración 11: Diagnóstico Proyecto" Laderas del Agustino"	122
Ilustración 12 : Diagnóstico Proyecto "Oasis de Villa"	123
Ilustración 13: Estructura de ingresos	127
Ilustración 14 : Mapa de la pobreza y principales ciudades del Perú	127
Ilustración 15 : Propuesta de aspectos urbanos derivados de la Vivienda Adecuada	162



INTRODUCCIÓN

Las zonas de asentamiento informal, en el ámbito urbano, se han convertido en el escenario habitual para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social (VIS), de allí que los gobiernos atiendan prioritariamente la implementación de medidas orientadas a la provisión de viviendas nuevas y mejoramiento de barrios en sectores urbanos faltos de espacios públicos, servicios, transporte, equipamientos urbanos, entre otros y en donde además, los precios de suelo pueden resultar menores, más accesibles y rentables para la promoción inmobiliaria de vivienda social.

Hoy en día la creciente demanda cuantitativa de vivienda para los estratos socioeconómicos más bajos, cuyas condiciones de vulnerabilidad social son evidentes, se enfrentan a paradigmas más prósperos. Los consensos globales en materia de planificación urbana y habitacional, en un contexto en el que las ciudades han tomado protagonismo y la población urbana representa el 54% de la población global (ONU-HABITAT, 2016), evidencian los contundentes beneficios de la urbanización planificada en la prosperidad social y reducción de la pobreza, hecho que incita replantear los estándares sobre los cuales se debe proveer y concebir la vivienda nueva de interés social.

En el Perú el déficit habitacional de vivienda social está mayoritariamente concentrado en viviendas de menos de US\$ 40 000 (INVERTIR, 2015), hecho que ejerce una presión aún mayor, en la celeridad con la que se debe desarrollar dicho mercado, el Gobierno actual por su parte, ha anunciado como medida de dinamización económica, el “Boom de la vivienda social” que apunta al desarrollo de 150 mil viviendas en los próximos cinco años.

Todo lo anterior contrasta con las condiciones legislativas que rigen en materia de VIS a nivel nacional, debido a que estas se han desarrollado en desmedro del alcance de mejores oportunidades, derivadas de la urbanización, a partir de la adquisición de una VIS. Condicionantes normativos relativos a : la caracterización de la VIS, planificación urbana y gestión de suelos restringen actualmente las posibilidades de la VIS respecto de su articulación con el desarrollo urbano.

El desarrollo urbano planificado acerca los beneficios de la urbanización, de manera que las condiciones urbanas abren una serie de oportunidades para la vivienda, por ello que es menester impostergable re direccionar las condiciones vigentes que promueven la vivienda de interés social en el país ya que “los centros urbanos están expandiendo su capacidad de generar ingresos, contribuir con el bienestar nacional, atraer inversión y crear empleo.” (WHO and UN-Hábitat, 2010.)

Ante ello el presente trabajo que parte de la noción que confirma la relevancia de la urbanización planificada, entendiendo que esta permite generar condiciones adecuadas para el desarrollo de la vivienda más allá de las paredes y el techo. De la Estrategia Mundial de Vivienda implementada hasta el año 2000 por ONU HABITAT se toma como lección la necesidad de considerar los procesos previos¹ a la ejecución de las unidades de vivienda en sí mismas, dentro de los cuales resalta la rigurosidad en la legislación y normativa que acompaña dicho proceso.

¹ Cinco niveles del proceso de la vivienda: 1.-Requisitos previos de la urbanización sostenible en las ciudades referente a la política nacional de desarrollo urbano , 2.- Requisitos previos de la urbanización sostenible en las ciudades referido prioritariamente a la planificación urbana,3.- Requisitos previos de la construcción de viviendas relativo a la disponibilidad de suelo , 4.- Viviendas sostenibles orientado al diseño y construcción arquitectónica de viviendas y Gobernanza y 5.- Administración de la vivienda referente a la gobernanza. (ONU HABITAT , 2013)

De ese entendimiento surge la necesidad de revisar los criterios rectores que regulan el desarrollo de la Vivienda Nueva de Interés Social y su correlación con el ámbito urbano en el Perú, ya que estos contribuyen con antelación al desarrollo de mejores las respuestas arquitectónicas habitacionales, que no son materia del presente estudio. El presente trabajo de tesis está circunscrito el análisis de los antecedentes legislativos que guían los procesos de ejecución de la vivienda nueva de interés social, a nivel nacional.

Considerando que es el sector público el encargado de promover y velar por el desarrollo de la VIS y que sus actuaciones se rigen estrictamente por el principio de legalidad² (Ver Anexo 01), es necesaria la revisión de las Leyes que amparan la actuación pública al respecto. Por ello se asume como responsabilidad no solo la identificación de las falencias del marco legal sino que propone a manera de contribución, sugerencias de mejoras de aspectos legislativos en favor de la reivindicación de la Vivienda nueva de Interés Social.

² El principio de legalidad es sin lugar a dudas el principio más importante del derecho administrativo puesto que establece que las autoridades administrativas-y en general, todas las autoridades que componen al estado-deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron concebidas dichas facultades. Esto implica, en primer lugar, que la Administración pública se sujeta especialmente a la Ley, entendida como norma jurídica emitida por quienes representan a la sociedad en su conjunto, vale decir, el Parlamento. (Guzman Napuri, 2014)



CAPÍTULO 1
MARCO LÓGICO

1.1-Tema

Vivienda de interés social (VIS) y desarrollo urbano

1.2-Título

Consideraciones de reestructuración legislativa para la reivindicación urbana de la Vivienda Nueva de Interés Social en el Perú 2017

1.3- Planteamiento del Problema

1.3.1.-Enunciado del problema:

Legislación que rige la caracterización de VIS, gestión de suelos y planificación urbana, en relación a la promoción cuantitativa de Vivienda de Interés Social en el Perú, perjudica la articulación entre Vivienda Nueva de Interés Social y Desarrollo Urbano en desmedro del desarrollo humano del sector socioeconómico medio bajo.

1.3.2.-Descripción del problema:

Se pueden identificar como principales causas del problema los siguientes:

a) Restringida caracterización normativa de la Vivienda de Interés Social:

Bajo parámetros de la entidad rectora nacional Fondo MiVivienda, en el marco del programa Techo Propio bajo la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, se entiende por Vivienda de Interés Social (VIS), a aquella vivienda cuyo valor es menor a S/. 56, 295 soles, equivalente a 17 000 US\$ aproximadamente, hasta una vivienda de S/.81, 000 equivalente a 24 000 US\$. (Fondo Mivivienda, s.f.)

La caracterización de la VIS Acorde al “Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional para las modalidades de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio Postulación Colectiva del programa nacional del Vivienda social Techo Propio” suscrita en Resolución Ministerial N° 209-2012-VIVIENDA, se restringe delimitar parámetros referidos a la sola configuración espacial la unidad de vivienda (Ver Cuadro 1)

Cuadro 1: Características de la VIS

Artículo 4	4.1.- La VIS es la unifamiliar o la que forma parte de una vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional, que cumple con las normas establecidas en el presente Reglamento Operativo
	4.2 La VIS debe estar conformada como mínimo por los siguientes ambientes: con área para cocina con lavadero, dormitorio con puerta, baño con puerta con lavabo, ducha e inodoro, lavadero de ropa y de corresponder cerramientos exteriores.
	4.3 El diseño de la VIS en lote unifamiliar debe permitir el crecimiento progresivo horizontal y/o vertical.
	4.4 El área techada de una VIS sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será no menor de 40 m2, y deberá contar mínimo con dos (2) dormitorios

Fuente: Resolución Ministerial N° 209-2012-VIVIENDA

La regulación más allá de la unidad de vivienda de interés social se rige por el D.S: N° 013-2013- VIVIENDA “Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación” el cual norma los criterios para la ejecución de proyectos de habilitación urbana de Vivienda de Interés Social promovidos en el marco de los programas del Fondo MIVIVIENDA, en dicha Ley los criterios relativos al emplazamiento urbano de la vivienda se limitan establecer condiciones mínimas referidas a accesibilidad vial, porcentaje espacios públicos y servicios de saneamiento. (Ver Cuadro 2).

Cuadro 2: Criterios urbano de Habilitaciones Urbanas Especiales

<p>Artículo 7</p>	<p>Las habilitaciones urbanas de Conformidad con su area Bruta Habitable deberán efectuar los siguientes aportes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Recreación Pública (8%) b) Ministerio de Educación (2%)
<p>Artículo 8</p>	<p>Estos proyectos consideraran continuidad de mas existentes, sin que haya limite de numero , dimensiones o área mínima de los lotes resultantes</p> <hr/> <p>Deberá ejecutarse una red de desague general para la habilitación urbana a integrarse con las redes públicas existentes. La red de desague deberá incluir sistema de drenaje.</p>

Fuente: Decreto Supremo N° 013-2013

De lo anterior se desprende que el enfoque nacional de VIS relega la importancia de la articulación habitacional social con el desarrollo urbano, limitando la caracterización de la vivienda a su entendimiento objetual, en donde la relevancia de las condiciones urbanas del entorno de la misma recae en exigencias mínimas que limitan, a los sectores socioeconómicos más bajos, el acceso a mejores oportunidades, servicios urbanos, prosperidad económica, movilidad urbana, dinámicas económicas, empleo y mejor calidad de vida; que como demuestra la evidencia, derivan del desarrollo urbano.

Elevar los estándares de calidad de la promoción cuantitativa de VIS representa mayores exigencias en la evaluación de mecanismos que permitan su integración urbana; sin embargo resulta necesario, para la mejora de la calidad de vida de los sectores menos prósperos, incrementar el beneficio que trae consigo la adquisición de una nueva vivienda.

b) Enfoque de planificación urbana poco inclusivo:

La inexistencia de una visión territorial que expanda el desarrollo a lo largo del ámbito geográfico fomenta marginación población con menos recursos económicos y especial segregación de la periferia urbana; la cual al no ser aprovechada formalmente pasa a ser ocupada de manera irregular por los sectores socioeconómicos más bajos. *Siendo que 1 de cada 3 personas de América Latina viven dentro de asentamientos urbanos informales.* (BID, 2015). Consecuencia de ello la vivienda de interés social queda rezagada a su instalación en zonas precarias deterioradas que no cuentan con acceso adecuado a mejores oportunidades y otros beneficios urbanos.

Así mismo, siendo que los objetivos que rigen la planificación urbana nacional, establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible –RATDUS, mediante Resolución Ministerial N° 125-2016-VIVIENDA (Ver Cuadro3) , no orientan sus esfuerzos a la promoción de modelos planificación urbana inclusiva e integradora. Si bien el nuevo reglamento ha dejado expreso el interés por promover la sostenibilidad es preciso, en un contexto como el peruano en donde *en las 79 ciudades más pobladas, existen 8 900 barrios urbano-marginales, donde vive el 40% de la población urbana (7.6 MM) y en donde existe además una altísima correlación entre marginalidad, pobreza y violencia urbana* (CAPECO, 2016), hacer énfasis en el llamado a promoción expresa de la inclusión Urbana. De manera que los instrumentos normativos de planificación puedan promover articulación entre VIS y Desarrollo Urbano.

Cuadro 3: Objetivos del Reglamento del RATDUS

Artículo 1	1) La ocupación racional y sostenible del territorio.
	2) La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias físico-ambientales.
	3) La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés público.
	4) La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
	5) LA distribución equitativa de los beneficios y cargas que deriven del uso de suelo
	6) La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
	7) La eficiente dotación de servicios a la población.

Fuente:Resolucion Ministerial N°125-2016- VIVIENDA

El debilitamiento de un enfoque de desarrollo urbano y habitacional inclusivo por parte del sector público y la leve consideración del rol de la urbanización como promotora social, no permite priorizar y prever desde la planificación el rol y suelo para la VIS dentro del desarrollo urbano. Así, al omitir condiciones de inclusión urbana, la periferia urbana continua expuesta a ultrajes de ocupación producto de los asentamientos informales y uso ineficiente del territorio.

c) Incentivos urbanos para la promoción cuantitativa de VIS ineficientes.

Derivados de medidas de Gestión de Suelos este aspecto está esencialmente ligado a la disponibilidad y localización de suelo para la Vivienda Nueva de Interés Social, *diversos estudios sobre la producción de vivienda en América Latina coinciden en que la elevación de los precios en el mercado de suelo representa un duro escollo para la aplicación de las políticas habitacionales.* (Calderon, 2015)

Siendo una limitación concreta el alza de los precios de suelo en perjuicio de la VIS ya que estos *presionan a los constructores a disminuir superficies y calidades; y localizar los proyectos en áreas más periféricas.* (Calderon, 2015). Ante ello, si bien el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, en la gestión gubernamental anterior promovió un *Programa de Generación de Suelo Urbano* (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, s.f.), disponiendo terrenos del estado para la producción habitacional de vivienda social, la iniciativa a pesar de representar una notable contribución, no ha alcanzado resultados eficientes en tres años desde su concepción.

A pesar de los criterios de formulación que abogan por el desarrollo Proyectos Urbanos Integrales desde lo habitacional, establecer roles de potenciación urbana, pese de los esfuerzos resulta infértil, debido a que por lo general el banco de tierras disponible para la producción de VIS relega el emplazamiento de los proyectos a zonas precarias y poco dinámicas que requieren de acciones urbanas de mayor impacto. Es importante aclarar que la provisión de suelo por sí sola, no representa el cierre de la brecha en las limitantes urbanas para la producción cuantitativa de VIS, es además de ello la localización del suelo lo que representa una verdadera contribución a la reivindicación de la VIS, ya que de esta depende el acceso a servicios urbanos y metabólicos adecuados

En ese sentido una acertada gestión de suelos que permita el acceso a una vivienda con mejores condiciones urbanas y aprovechamiento de los beneficios de la urbanización, para los sectores socioeconómicos más bajos, puede resultar una herramienta interesante para impulsar el desarrollo y la inclusión social. Al respecto visualizar la zonificación de la VIS en los planes de desarrollo urbano resultaría importante a la hora de contrastar los entornos a los que está expuesta.

Sobre esto, las limitantes en el plano nacional son evidentes, el “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible- RATDUS”, establece normativamente 14 usos de suelo para la zonificación urbana, dentro de los cuales no se considera el tipo de uso suelo para VIS siendo que los planes de acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano no deben declarar expresamente las zonas destinadas para la promoción social.

Para la localización de proyectos habitacionales de VIS El “Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación” D.S: N° 013-2013- VIVIENDA, establece en sus especificaciones que es posible compatibilizar usos previamente designados para comercio, vivienda de alta y media densidad, zonas de reglamentación especial y otros usos con el suelo para la VIS (Ver Cuadro 4). La falta de previsión explícita de suelo destinado para ese uso, desde la planificación, restringe su priorización e implementación sobre otros usos que ofrecen de mayor rentabilidad a los constructores, restringiendo desarrollo de proyectos habitacionales de mayor escala e impacto.

Cuadro 4: Compatibilidad de suelos para implementación de VIS

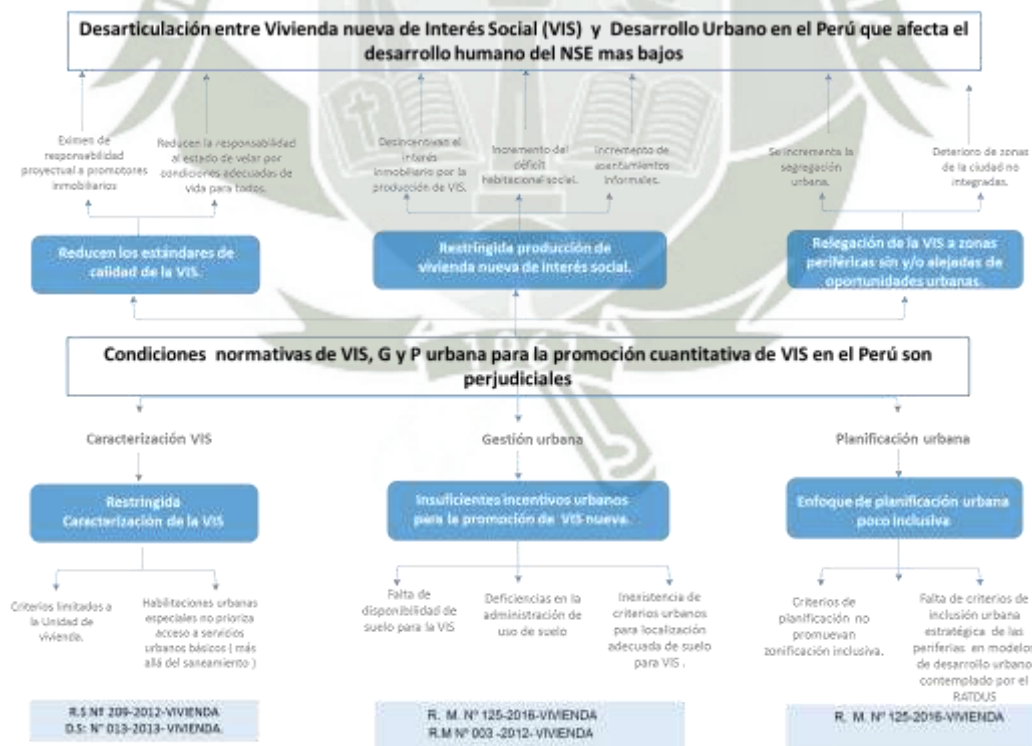
Artículo 2

Los proyectos podrán ejecutarse en terrenos habilitados o en proceso de habilitación, en áreas de expansión urbana, en zonas periféricas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, o en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana. Dichos proyectos se desarrollarán en áreas con zonificación residencial de Densidad Media(RDM) y Densidad Alta(RDA) Asimismo pueden desarrollarse en zonas compatibles con Comercio Vecinal(CV), Comercio Zomnal (CZ), Vivienda Taller (VT) , Otros Usos (OU), Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) u otras, en base a los parámetros que correspondan, según el presente Reglamento, para el nivel residencial compatible

Fuente: Decreto Supremo N° 013-2013

Además de ello la falta de propuestas de desarrollo urbano que promuevan dentro de sus programas urbanos la inclusión de la VIS constituye en sí misma una grave restricción para la promoción de proyectos inmobiliarios de calidad y asequibles a la capacidad de pago del sector socioeconómico medio bajo.

Mapa 1: Árbol de Problemas



Fuente: Elaboración propia

1.3.4 Pregunta de Investigación:

¿Qué medidas normativas de caracterización de la VIS, planificación urbana y gestión de suelos se deben tomar para optimizar la provisión cuantitativa de VIS en el Perú de manera que favorezca la articulación entre desarrollo urbano y VIS, y se contribuya a mejorar el desarrollo humano del sector socioeconómico medio bajo?

1.4.-Objetivos

1.5.1.- Objetivo General:

Definir criterios de mejora normativa relativa a la caracterización de VIS, gestión de suelos y planificación urbana para la promoción cuantitativa de VIS en el Perú, de manera que se promueva la articulación entre Vivienda de interés social y desarrollo urbano, y a su vez se contribuya a potencializar el desarrollo humano de los sectores socioeconómicos más bajos.

1.5.2.- Objetivos Específicos:

- Justificar la necesidad de articulación entre VIS y Desarrollo Urbano a luz de directrices globales en materia urbana habitacional.
- Identificar, en el marco nacional, condiciones favorables para una mejora legislativa que promueva articulación entre VIS y Desarrollo urbano.
- Proponer, a manera de contribución, aspectos de reestructuración legislativa.
- Esbozar la aplicación de lo anterior, mediante una propuesta de modificación de criterios legislativos relativos al ámbito investigado.

1.5.-Efectos:

1.5.1.- Efectos directos positivos:

- Optimización de los estándares de calidad de la VIS.
- Ampliar el alcance del enfoque de planificación urbana nacional a los sectores menos favorecidos.
- Promover condiciones para la adquisición de vivienda nueva de interés social con mejores oportunidades urbanas.

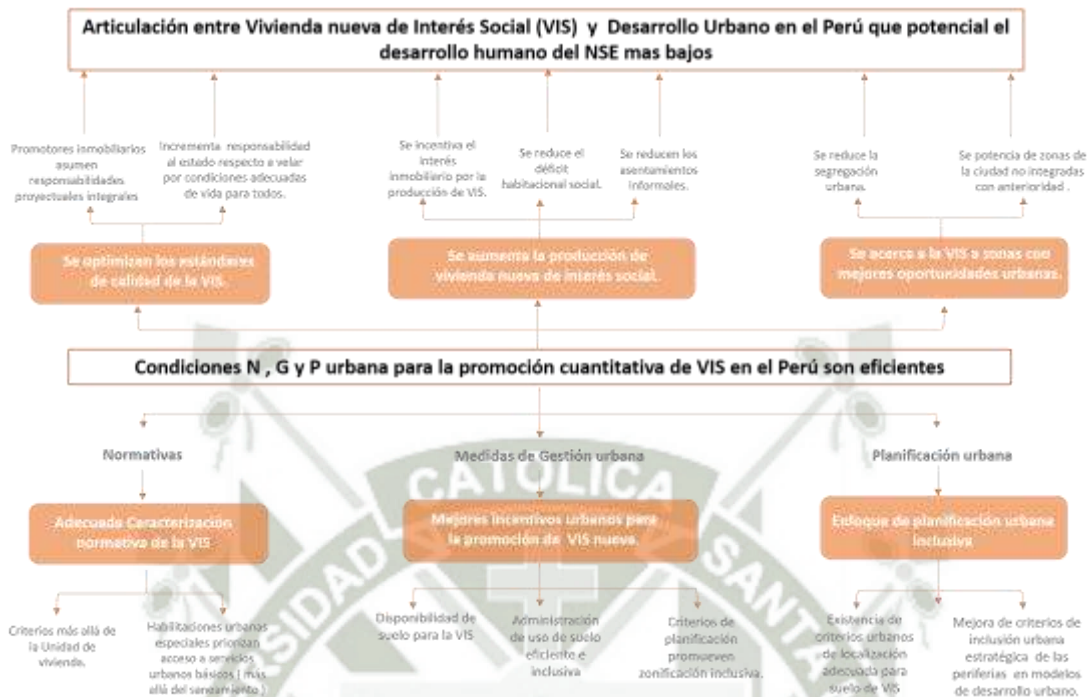
1.5.2.- Efectos indirectos positivos:

- Incremento del compromiso del sector público y privado por ofrecer mejores alternativas de vivienda.
- Reducción del déficit cuantitativo habitacional de VIS mediante el incentivo del interés inmobiliario por la producción de VIS
- Potenciar zonas de la ciudad previamente no integradas y reducción de asentamientos informales y pobreza urbana.

1.6. Hipótesis:

La optimización de la promoción cuantitativa de VIS en el Perú, respecto a su articulación con el desarrollo urbano, mejora a través de la toma de acciones interconectadas producto de la modificación legislativa referente a: 1.-la promoción de un enfoque de planificación urbana inclusivo, 2.-la ampliación de la caracterización nacional de la VIS, a la consideración de la calidad urbana de su entorno y 3.- la formulación de estrategias de gestión urbana que contribuyan a la generación de suelo bien localizado y accesible como incentivo para la provisión de vivienda nueva de interés social, mediante la implementación de medidas de potenciación de ciudad.

Mapa 2: Árbol de Soluciones



Fuente: Elaboración propia

1.7- Justificación:

1.7.1-Nueva Agenda Urbana- NAU:

La Nueva Agenda Urbana es el documento final resultante del acuerdo en la conferencia Hábitat III que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador. Constituye una guía para orientar los esfuerzos en materia de desarrollo de las ciudades para una amplia gama de actores (estados, líderes urbanos y regionales, donantes, programas de las Naciones Unidas y la sociedad civil) para los próximos 20 años. Esta agenda sienta las bases para políticas y estrategias que se extenderán e impactarán a largo plazo. (CITISCOPE, s.f.) Este documento marca la pauta en las cuestiones urbanas a nivel global e incita repensar la forma en que se constituyen las ciudades.

El presente estudio se justifica, en la necesidad de repensar la producción cuantitativa de VIS a la luz de la Nueva Agenda Urbana reivindicando a nivel nacional la responsabilidad que dicho documento plantea respecto a la inclusión urbana y la temática tratada en la presente investigación relativa a la desarticulación entre VIS y Desarrollo urbano. La NAU establece que la búsqueda debe estar orientada, entre otros aspectos, a lo siguiente:

Leave no one behind – No dejar a nadie atrás: Ciudades que cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica en la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y saneamiento, así como la igualdad de acceso a todos los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y medios de vida. (ONU, 2016)

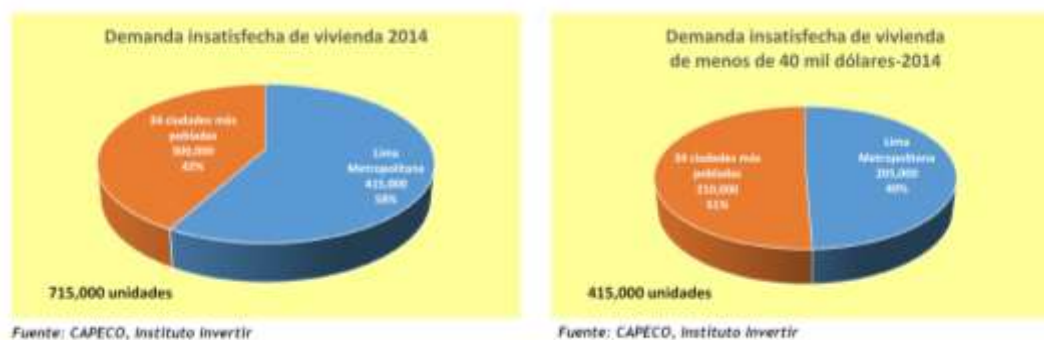
1.7.2.- Demanda de Vivienda de Interés social:

La pertinencia de este estudio responde a la necesidad habitacional vigente en el Perú, que según el censo de 2007 fue estimado en 1.860.692 unidades de vivienda, de las cuales unas 1.470.947 (79%) corresponden al déficit cualitativo y unas 389.745 (21%) al déficit cuantitativo³. (INEI, 2009) Para el 2014, tal como se ve en el diagrama 1, dentro de la demanda insatisfecha de vivienda nueva total, equivalente a 715,000 unidades, es predominante la demanda de viviendas de menos de 40mil dólares (Ver diagrama 1) , es decir 415 000 unidades (CAPECO, 2016).

³ La metodología para la estimación del déficit habitacional cuantitativo, según la autoridad nacional competente INEI, considera los siguientes escenarios: déficit tradicional referente a la ausencia de vivienda y viviendas no adecuadas que por sus características no son adecuadas para albergar hogares, incluyen viviendas improvisadas no propias, locales no destinados para la habitación humana y habitación no permanente. (INEI, 2009)

Bajo dichas cifras la vivienda nueva de interés social, motivo de estudio de la presente investigación, esta predominantemente enmarcada en tal rango y requiere atención prioritaria.

Diagrama 1: Demanda actual de vivienda en el Perú



La creciente proporción de estas cifras demuestra que la atención del déficit cuantitativo de VIS requiere, más allá de una respuesta enfocada a la unidad de vivienda, sino por el contrario es necesario explorar mecanismos para viabilizar respuestas habitacionales a mayor escala sin postergar su implementación urbana en condiciones adecuadas. La necesidad de implementar mejoras legislativas que reivindiquen la VIS, responde a que los usuarios de niveles socioeconómicos más bajos, no solo atraviesan la necesidad de vivienda sino otras necesidades sociales estructurales para el desarrollo pleno de la vida, es así que resulta importante velar por que la adquisición de la vivienda nueva contribuya al desarrollo humano de dicho sector social

1.7.3.- Reorientar la expansión y renovación urbana en ciudades:

Posterior al crecimiento urbano acelerado y los rezagos de las migraciones internas en el Perú en los años 40's y 60's que detonaron en una oleadas de asentamientos informales, al rol protagónico que ocupan las ciudades en el siglo

XXI respecto al desarrollo global y la evidencia de los beneficios que trae consigo el desarrollo urbano y la urbanización planificada, es necesario retomar la planificación urbana como herramienta de transformación social.

Reorientar la renovación y expansión urbana con criterios que incrementen la competitividad de las ciudades y a su vez promuevan la inclusión de los sectores socioeconómicos más bajos, representa hoy en día una oportunidad impostergable.

1.8.-Alcance

El alcance de la propuesta se remite a la revisión de instrumentos que rigen la promoción cuantitativa de VIS y su relación con el Desarrollo urbano en el ámbito nacional, debido a que la cuestión fundamental se desprende, de deficiencias en criterios normativos referentes a la caracterización de la VIS, planificación urbana y gestión de suelos, vigentes en el Perú.

De manera que a partir de la de la ratificación de las deficiencias se pueda asegurar condiciones urbanas y de entorno que se requieren para al desarrollo pleno de la VIS, que es preciso resaltar preceden al desarrollo de la unidad arquitectónica de vivienda en sí misma. Así para alcanzar la articulación entre VIS y Desarrollo urbano y la mejora del desarrollo humano del NSE más bajo, se establece el siguiente alcance operativo:

- Análisis de directrices globales en materia urbano-habitacional.
- Análisis de la realidad peruana en materia de vivienda nueva de interés social y Desarrollo urbano respecto de las directrices globales.

- Propuesta, de modificación de aspectos normativos que restringen la articulación entre VIS y Desarrollo Urbano sustentada en consideraciones metodológicas propositivas.

1.9.- Metodología:

La presente investigación documental tiene por objetivo desarrollar a manera de conclusiones aproximaciones a mejoras normativas, de gestión de suelo y planificación urbana en el marco nacional, a partir de las cuales se contribuya a la potenciación de la producción vivienda nueva de interés social articulada al desarrollo Urbano. Para ello se establece la siguiente metodología de trabajo:

1.9.1.- Marco Histórico:

El desarrollo de la investigación inicia con una revisión histórica de las medidas tomadas en los últimos 15 años, por periodo gubernamental, en materia de producción de vivienda nueva de interés social y articulación de la misma al desarrollo urbano. Este segmento permite una visión general de la evolución y resultados de la política nacional de vivienda vigente.

1.9.2.- Marco Teórico Conceptual:

Posterior a la ubicación espacio temporal del tópico principal de la investigación a nivel nacional, se va a proceder al análisis de las más recientes *directrices globales* que rigen en materia de VIS y Desarrollo urbano; para ello se toma como base, entre otros, a los siguientes documentos prioritarios:

- World Cities Report 2016
- Resultados de la conferencia Hábitat III 2016

- Estrategia Mundial de vivienda al 2025
- Declaración de la Vivienda Adecuada como derecho.

A partir de la información los documentos se van a desarrollar, de manera propositiva y por cuestiones metodológicas, el análisis e interpretación de los contenidos en dos partes:

a) *Conceptualizaciones Teóricas:*

Este segmento contiene *conceptos clave*, que a juicio del autor del presente trabajo, es necesario delimitar y redefinir como punto de partida para la comprensión global de los contenidos que engloban la relación propuesta entre producción cuantitativa de VIS y Desarrollo urbano. Estos conceptos a su vez ordenan y generan una secuencia lógica para el tratamiento de la información a lo largo del trabajo.

b) *Afirmaciones teóricas correlacionales:*

Este segmento se estructura a partir de la formulación cinco *afirmaciones teóricas producto del análisis correlacional* y secuencial de los conceptos clave, identificado en la etapa anterior. Las afirmaciones delimitan, a manera de aproximación, *aspectos clave y criterios de diagnóstico* para evaluar el estado del arte nacional en relación a las directrices globales estudiadas.

1.9.3.- Marco Real:

En este capítulo se realiza el análisis del estado del arte nacional a *partir de aspectos clave y criterios de diagnóstico* delimitados en la etapa anterior, identificando con mayor profundidad y precisión las deficiencias normativas, reglamentarios y de enfoque que rigen en materia de vivienda y desarrollo urbano actualmente en el Perú.

Con el objeto de generar contraste entre la realidad nacional vigente, las directrices globales y las experiencias más exitosas de la región materia de VIS y Desarrollo Urbano, se hace una breve revisión de las medidas tomadas en los casos Chile y Colombia, generando un marco de referencia de buenas prácticas que estimula la toma acción a nivel nacional.

1.9.4.-Propuesta:

Finalmente a manera de conclusiones propositivas, habiendo comparado las premisas prioritarias y el estado del arte a nivel nacional se generan propuestas para:

- Formulación de un enfoque de planificación urbana integrador
- Caracterización de VIS
- Estrategias para la gestión de suelos
- Delimitación de Modificaciones normativas
- Adicionalmente y como anexo de plantea la implementación hipotética de lo propuesto, en el caso de Arequipa Metropolitana.



CAPÍTULO 2
MARCO HISTÓRICO

2.1.- Vivienda de interés social en el Perú:

El presente capítulo va a hacer una revisión histórica a cerca de la situación de la VIS en el Perú a partir del año 2002, año en que se crea el programa nacional encargado de velar por la atención de la demanda cuantitativa de VIS “Techo Propio”.

El análisis, por cuestiones de orden, se va a realizar por periodos gubernamentales, orientando el diagnóstico a la revisión de logros y modificaciones hechas al programa nacional de vivienda nueva, así como la revisión de instrumentos normativos, de planificación y gestión de suelos creados para promover articulación entre VIS y Desarrollo urbano, finalmente el capítulo concluye en la descripción del escenario que enfrenta el nuevo gobierno respecto de la a la producción de vivienda nueva de interés social.

2.1.1.-Antecedentes:

A partir del año 1991, sucedió en el Perú un proceso de debilitamiento institucional del sector vivienda (MVCS, 2006). En el gobierno de Alberto Fujimori, la vivienda en general, atravesó un periodo crítico caracterizado por la disolución del Ministerio de Vivienda, liquidación del banco de vivienda y todo sistema financiero creado para tal fin, liquidación de ENACE “Empresa Nacional de Edificaciones” y el ININVI “ Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda”, la desnaturalización del FONAVI “ Fondo nacional de Vivienda” y BANMAT “Banco de Materiales” (Valdivia, 2013).

Por otro lado dentro de las acciones más representativas tomadas a favor de la vivienda se encuentran:

- En 1998, la creación del programa Mi Vivienda mediante la Ley N°26912, cuyo objetivo fue el promover el acceso de a la propiedad de vivienda y fomentar el ahorro mediante la creación de mecanismos de financiamiento con participación del sector privado. (LEY 26912, 1998).
- La creación de COFOPRI “Organismo de Formalización de la propiedad predial”, entidad encargada de: diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización. (COFOPRI, s.f.)

Dicho programa representó una iniciativa exitosa al haber colocado 1.1 millones de títulos de propiedad en el periodo gubernamental en el que fue creado (Valdivia, 2013). Cabe resaltar que esta medida surge como respuesta a los rezagos del fenómeno de urbanización desatado por las migraciones internas en el Perú en los años y 60's (INEI, 2011), en el que los patrones de asentamiento urbano rural cambiaron radicalmente, predominando significativamente el asentamiento informal en áreas urbanas⁴.

Es importante resaltar que las medidas implementadas en el periodo de 1990 al 2000 trajeron consigo el incremento del déficit habitacional en el país.

⁴ La población urbana que en el año 1940 alcanzaba a poco más de la tercera parte de la población nacional (35,39%), 21 años después ya representaba a casi la mitad (47,42%) y en 1972 censalmente se registraba la predominancia de la población urbana, ya que casi 6 de cada 10 peruanos (59,52%) residía en ciudades. (INEI, 2011)

Según cifras del Fondo MIVIVIENDA el déficit cuantitativo de vivienda en el ámbito urbano, representó el 43% del déficit total (Ver Tabla 1) , ejerciéndose una evidente presión posterior por implementar acciones que atiendan a la creciente demanda de vivienda nueva.

Tabla 1: Déficit de vivienda en el año 2000

	Urbano	Rural	Total	%
Deficit cuantitativo	305,650	20,348	325,988	26%
Deficit Cualitativo	390,010	516,990	907,000	74%
Deficit Total	695,660	537,338	1,232,998	100%
Distribución Porcentual	56%	44%	100%	

Fuente: Fondo MiVIVIENDA

2.2.2.-Gobierno de Alejandro Toledo 2001-2006:

La relevancia de este periodo, en cuestiones habitacionales, está constituida por la creación de la más reciente reforma de la política habitacional nacional, a partir de la cual se han creado las bases normativas, institucionales y de gestión que rigen el actual desarrollo del mercado de VIS en el Perú. En el año 2002 se puso en marcha una nueva política de vivienda y desarrollo urbano, *que ha consolidado la institucionalidad sectorial y mercado de vivienda, en términos generales, hasta el momento* (CAPECO, 2016).

EL nuevo Modelo de Gestión Habitacional reservó al Estado un rol promotor y facilitador de la iniciativa privada, a la que se entregó la ejecución de la política habitacional (MVCS, 2006) Así mismo la reestructuración del Fondo Mi Vivienda S.A. dio impulso a la administración de los programas creados en el marco de la nueva política: Mi vivienda, Techo propio y Mejoramiento de Barrios; programas que hoy en día continúan vigentes modificándose en el tiempo su alcance.

Tabla 2: Acciones para la implementación de la política habitacional

Acción institucional	Respado legal	Año
Se declara de interés nacional el acceso a la vivienda y se crea Comisión de Coordinación	D.S. 010-2002-MTC	2002
Se crea el Ministerio de Vivienda	Ley 27779	2002
Se crea Comisión Consultiva de Vivienda	R.M. N° 004-2002-VIVIENDA	2002
Se implementa Bono Familiar Habitacional	Ley 27829	2002
Se crea Subsidio para Mejoramiento de Barrios	D.S. 004-2004-VIVIENDA	2004
Se transforma el Fondo MIVIVIENDA	Ley 28579	2005
Transformación del "BANMAT" Banco Nacional de Materiales"	Ley 28678	2006
Acción normativa	Respado legal	Año
Reglamento de Construcción y Habilitación Urbana Especial	D.S. N° 030-2002-MTC	2002
Programa de Proyectos Piloto de Vivienda permite desarrollar el proyecto Martinete.	D.S. N° 019-2002-MTC de	2002
Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	D.S. 027-2003-VIVIENDA	2003
Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE	(D.S. N° 015-2004-VIVIENDA	2004
	y R.M. N° 290-2005-VIVIENDA	2005
Acción de planificación	Respado legal	Año
Aprueban el "Plan Nacional de Vivienda - Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003 - 2007"	Decreto Supremo N° 006-2003-VIVIENDA	2003

Fuente: Guido Valdivia- Seminario Taller visiones contrastantes de Vivienda 2013

a) Creación del programa Techo Propio :

Este periodo gubernamental es importante en cuanto a la reivindicación de la VIS ya que se crea el programa Techo Propio a través de la Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA mediante el cual se establece los siguientes objetivos (MVCS, 2002):

- “Promover, facilitar y/o establecer los mecanismos adecuados y transparentes que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas;”
- “Estimular la efectiva participación del sector privado en la construcción masiva de viviendas de interés social prioritario;”
- “Coordinar la asignación de recursos presupuestarios para su implementación y desarrollo;”

- “Proponer las normas necesarias para la implementación del presente Proyecto, así como supervisar y controlar su cumplimiento. “

Tabla 3: Sistema de financiamiento según Nivel Socioeconómico NSE

ESTRUCTURA SEGÚN NSE	A	B	C	D	E
CRÉDITO HIPOTECARIO COMERCIAL	A	b			
PROGRAMA MIVIVIENDA		B	c		
PROGRAMA TECHO PROPIO			C	D	
PROGRAMA BANMAT			c	D	
PROGRAMA TECHO PROPIO DEUDA CERO				D	e
PROGRAMA MIBARRIO				d	E
PROGRAMA LA CALLE DE MIBARRIO				d	E
PROGRAMA MEJORANDO MI PUEBLO				d	E

El programa Techo Propio perteneciente al MVCS y administrado por el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MI VIVIENDA (MVCS, 2002), establece su operación bajo a tres modalidades, que a su vez responden a los tipos de demanda de vivienda; estos son: “Construcción en sitio propio” y “Mejoramiento de Vivienda” para responder al déficit cualitativo y “Adquisición de Vivienda Nueva” (AVN) destinado a satisfacer el déficit cuantitativo de vivienda, siendo tercera modalidad el objeto estudio de la presente tesis ,a partir de la cual a partir de la cual se va a analizar los logros de cada gobierno.

b) Bono Familiar Habitacional:

Uno de los criterios más importantes implementos por este gobierno, como parte de la política habitacional, fue la creación de un nuevo

marco financiero que otorga subsidios directos a la demanda para la adquisición de viviendas nuevas y mejoramiento de viviendas.

La promulgación de la Ley 2789 “LEY QUE CREA EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH), establece expresamente que: *Son beneficiarios exclusivos del Bono Familiar Habitacional las familias, en los ámbitos urbano y rural, que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución habitacional. Con anterioridad al BFH, el apoyo del Estado se otorgaba mediante subsidios indirectos, indiscriminados y des focalizados de la demanda y oferta de vivienda. (MVCS, 2006).*

EL monto del bono, para la modalidad adquisición de vivienda nueva, se destinó inicialmente a soluciones habitacionales cuyo valor máximo de la unidad de vivienda fuera de US\$ 12,000, priorizándose las viviendas con valor por debajo de los US\$ 8,000 (Ley 27829, 2002).

c) Instrumentos urbanos para articulación de VIS y Desarrollo

Urbano:

Este periodo estuvo caracterizado por un fuerte impulso prospectivo en materia de vivienda y desarrollo urbano, estableciéndose el Plan Nacional de Vivienda “Vivienda para todos” y el Plan de Desarrollo Urbano “Perú un territorio para todos”, tales instrumentos dieron pie a una exploración inicial de la relación VIS y desarrollo urbano, relación institucionalizada bajo las siguientes medidas:

- Creación del Programa de Proyectos Piloto de Vivienda (D.S. N° 019-2002-MTC) , cuyo fin se da para impulsar la utilización de nuevas propuestas de diseño urbano y de vivienda, el empleo de nuevas tecnologías de construcción y el uso de terrenos subutilizados del Estado para generar vivienda para familias pobres. (MVCS, 2006).
- Se crea la reglamentación de Construcción y Habilitación urbana especial mediante Decreto Supremo N° 030-2002 MTC, el cual regula las condiciones que deben cumplir las habilitaciones urbanas creadas en el marco de los programas del fondo Mi Vivienda.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano mediante el Decreto Supremo N° 015-2004.VIVIENDA, el cual promueve la formulación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanos a cargo de los gobiernos locales, con el propósito de promover las inversiones urbanas. (MVCS, 2006)
- Programa de Proyectos Piloto de vivienda Decreto Supremo N° 019-2002- MTC.
- Se impulsó la transferencia de terrenos del Estado para fomentar la oferta habitacional y generar referencias de precios al sector privado. (Valdivia, 2013)

d) Proyectos Emblemáticos:

En el marco del programa Proyectos Pilotos de Vivienda, se formula el Proyecto integral la “Pólvora” en el distrito del Agustino, un distrito pobre

en la periferia de la ciudad de Lima, dicho proyecto surge como respuesta a una emergencia por el derrumbamiento de viviendas en el distrito, a partir de lo cual el Ministerio de Vivienda y la Municipalidad de Lima acuerdan instalación temporal de vivienda en un antiguo cuartel militar de 27 hectáreas llamado “La Pólvara”

El impacto de este proyecto estuvo marcado por la concepción urbana habitacional con la que fue planteado, la propuesta comprendía la habilitación de 3 100 viviendas a precio promedio US\$ 20 000, la inclusión de dos centros comerciales, áreas de aportes para educación y equipamientos públicos. A la fecha se le considera uno de los programas más exitosos de vivienda social ya que se vendió en el plazo de un año. (Valdivia, 2013)

Ilustración 1: Proyecto habitacional La Pólvara



Fuente: (Valdivia, 2013)

2.2.3.-Gobierno de Alan García 2006-2011:

a) Programa Techo Propio- AVN :

EL programa Techo propio mantiene su concepción, se consolida, y amplía su alcance: incrementando el monto de subsidios y precios tope para la VIS.

En este periodo se desembolsaron más de 65 mil Bonos Familiares Habitacionales del programa Techo Propio, por un monto que superó los 1 000 millones de soles (Valdivia, 2013). La cifra superó con creces los logros del gobierno anterior, sin embargo el 80% de los subsidios Techo Propio se destinaron a la modalidad construcción en sitio propio, aunque cabe resaltar que la producción de Vivienda Nueva superó también las cifras alcanzadas por el gobierno anterior. De los resultados ello se puede desprender que el nuevo modelo de gestión habitacional significó una acción positiva para la producción de vivienda de interés social.

b) Bono Familiar Habitacional:

En el 2006 se crea el Reglamento del Bono Familiar Habitacional, cual establece una serie de criterios administrativos y reglamentarios a cerca de la adquisición del bono, dicho reglamento se caracteriza por haber incrementado el valor del BFH para adquirir viviendas de hasta 14UITs o aproximadamente 19,000 US\$, tal acción da impulso al programa Techo Propio.

Hasta entonces la caracterización de la VIS contenida en el reglamento estaba restringida únicamente al valor económico de la unidad.

Tabla 4: Incremento del BFH en el gobierno de Alan García

Gobierno ALAN GARCIA						
Valor de la Vivienda(AVN)						
Año	Valor de UIT	Cotización del dólar	Valor máximo de la vivienda en UIT	Valor máximo de la vivienda en dólares (Aproximación)	Valor Mínimo de la vivienda	Valor mínimo de la vivienda en dólares (Aproximación)
2007	3650	S/.2.63	14 UIT - S/.51100	19 429 US\$	9UIT- S/.20075	Hasta 7614 US\$
Valor del BFH (AVN)						
Año	Valor de UIT	Ahorro Mínimo	Valor máximo del BFH en UIT	Valor máximo del BFH en dólares (Aproximación)	Valor Mínimo deL BFH en UIT	Valor mínimo del BFH en dólares (Aproximación)
2007	3650	3% del valor de la Vivienda	5 UIT- 18250	6 939 US\$	3UIT- S/. 10950	Hasta 4163 US\$

Fuente: Elaboración propia con información del MVCS

c) Instrumentos urbanos para articulación de VIS y Desarrollo

Urbano:

El enfoque de desarrollo, en líneas globales se ve marcado por la tendencia orientado al mejoramiento de Barrios, entre las medidas tomadas se encuentra la creación del programa “Mi Lote” y “Mi Quinta” y la ejecución de casi 1500 proyectos del programa integral de mejoramiento de barrios. (Valdivia, 2013), sin embargo se dictan algunas normas e iniciativas que orientan el desarrollo urbano en relación a la producción de vivienda nueva, estas fueron las siguientes:

- Decreto legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades.
- Proyecto de Ley General de Desarrollo Urbano.

Cabe destacar que a pesar de los instrumentos creados en el quinquenio anterior, como el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y el plan nacional de desarrollo urbano, no se tomaron medidas que potencien la planificación urbana como

herramienta de potenciación de lo habitacional, se desarrollaron en cambio proyectos orientados a la formalización de predios y lotes.

d) Proyecto Emblemático:

EL proyecto Ciudad Sol de Collique ubicado en el distrito de Comas – Lima, suponía el desarrollo de un megaproyecto privado de Vivienda de interés social en un terreno de 64 hectáreas pertenecientes al Aeroclub de Collique, estaban previsto el desarrollo de 20 mil unidades de vivienda en las modalidades de “Adquisición de vivienda nueva” del programa Techo Propio y “Nuevo Crédito Mi vivienda” (Fondo Mivivienda, 2013)

Ilustración 2: Proyecto habitacional el Sol de Collique



Fuente: Google Earth y <http://infraestructuraperuana.blogspot.pe>

La concreción de la propuesta habitacional “El Sol de Collique” atravesó diversas dificultades debido a la falta de concertación, irregularidades en el contrato y factibilidad jurídica de utilización del

terreno. Desde 2007 hasta el 2011 es que se finalizó la primera etapa con la ejecución de 600 viviendas del proyecto habitacional. En líneas generales el megaproyecto de VIS no alcanzó sus objetivos.

2.2.4.-Gobierno de Ollanta Humala 2011-2016:

a) Programa Techo Propio AVN :

El programa, para la modalidad AVN continua la línea de operación establecida desde 2002, en este periodo gubernamental el énfasis estuvo en la descentralización de los programas del Fondo Mi VIVIENDA al interior del país.

b) Bono Familiar Habitacional:

Se crea el Reglamento Operativo para acceder al Bono Habitacional Familiar para la Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva, en dicho reglamento se actualiza la caracterización de VIS, la cual continua en vigencia hasta la actualidad; ciñendo el perfil de la vivienda a criterios estrictamente relacionados a la unidad de vivienda hecho que, como se ha señalado, es insuficiente para promover la articulación entre VIS y desarrollo Humano.

A puertas de finalizar el gobierno, tras el Informe N° 080-2016/VIVIENDA que señala que la oferta de VIS en la modalidad AVN es mínima respecto de la demanda, se aprueba en ese año un nuevo incremento al BFH y el valor de la vivienda. La medida permitiría la compra de viviendas de hasta S/.79 000 soles, pudiendo los

postulantes ser beneficiados con un bono de hasta S/. 31 600 soles que cubriría aproximadamente el 50% del valor de la vivienda.

Tabla 5: Incremento del BFH en el gobierno de Ollanta Humala

Gobierno OLLANTA HUMALA						
Valor de la Vivienda(AVN)						
Año	Valor de UIT	Cotización del dólar	Valor máximo de la vivienda en UIT	Valor máximo de la vivienda en dólares (Aproximación)	Valor Mínimo de la vivienda	Valor mínimo de la vivienda en dólares (Aproximación)
2016	3950	s/.3.37	13.9 UIT - S/54 905 20 UIT- 79 000	De 16 292 US\$ Hasta 23,442 US\$	Hasta 13.9 UIT - 54905	Hasta 16 292 US\$
Valor del BFH (AVN)						
Año	Valor de UIT	Ahorro Mínimo	Valor máximo del BFH en UIT	Valor máximo del BFH en dólares (Aproximación)	Valor Mínimo deL BFH en UIT	Valor mínimo del BFH en dólares (Aproximación)
2016	3950	3% del valor de la Vivienda	8 UIT- 31600	9377 US\$	7.1UIT- S/28045	8322 US\$

Fuente: Elaboración propia con información del MVCS

c) Instrumentos urbanos para articulación de VIS y Desarrollo Urbano:

Uno de los principales aportes de este periodo gubernamental se ve reflejado en el paso de un enfoque habitacional a un enfoque de desarrollo urbano marcado por la creación de los programas *Nuestras Ciudades y Generación de Suelo Urbano*, sobre los logros y deficiencias de los mismos se va a profundizar más adelante, en esta etapa interesa resaltar la motivación que llevó a la creación de dichos programas:

c.1) Programa nuestras ciudades:

- Lograr el desarrollo sustentable de las ciudades del Perú.
- Busca afianzar el sistema de ciudades en concordancia con el desarrollo territorial.
- Procura atraer nuevas inversiones para el crecimiento de las ciudades.

c.2) Programa de Generación de suelo Urbano:

- Pretende urbanizar terrenos estatales para el desarrollo de proyectos urbanos integrales (vivienda social, industria, comercio, turismo, entre otros).
- Busca recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados para el desarrollo de proyectos urbanos integrales y sus servicios complementarios, mediante la coparticipación de los tres niveles de gobierno.
- Espera promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de asociación público privada.

Resalta dentro de las medidas urbanas, la actualización del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano en el año 2011 y Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible en 2016. Sobre medidas directamente relacionadas con la producción habitacional a mayor escala, en 2015 se aprueban consideraciones complementarias para la transferencia de terrenos del estado al Fondo MiVivienda S.A. para el desarrollo de proyectos de VIS.

d) Proyecto Emblemático:

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en el año 2013 lanza la convocatoria a través de un concurso público el megaproyecto habitacional “Ciudad Alameda de Ancón” en el marco de los programas Nuestras Ciudades y Generación de suelo Urbano. La mecánica del

concurso derivó en la adjudicación de un terreno de 108 hectáreas propiedad del estado, para la construcción de 11 mil viviendas en el marco de los programas Techo Propio (25% de las unidades) y Nuevo Crédito Mi Vivienda (75% de viviendas) con un rango de precios desde S/.50 000 hasta S/. 185 000 MIVIVIENDA (FondoMIVIVIENDA , 2013) , previniendo bajo esos criterios inclusión de VIS dentro del proyecto.

Así mismo se disponen los criterios para destinar 50% del terreno para áreas verdes libres, equipamientos de Salud, educación, recreación pública, áreas comerciales y de industria elemental. (FondoMIVIVIENDA , 2013). Como se puede apreciar la lógica del programa está orientada a generar dinámicas urbanas a partir del planteamiento de un proyecto habitacional con de influencia urbana. Sin embargo y a pesar de los esfuerzos, la ubicación del proyecto, en el km 39.5 de la carretera Panamericana Norte en una zona de expansión urbana, no resulta completamente favorable para la población objetivo, ya que la zona no prevé acceso a servicios como transporte público, empleo, entre otros.

En el Año 2014, el grupo Graña y Montero gana el concurso, y paralelamente se formula el PLAM Lima y Callao 2035, el cual dispone para la zona del megaproyecto la creación de una ciudad ecológica con el rol principal de Eco parque industrial, hecho que incrementaría el potencial de la zona y dotaría de mayores beneficios al megaproyecto Nueva Ciudad de Ancón.

Tal como lo señala el Grupo G y M en su sitio web oficial “El desarrollo del Parque Industrial de Ancón; así como el desarrollo del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi perfilan a Ancón como una zona atractiva para el crecimiento inmobiliario en los próximos años. Viva GyM apuesta a favor de ese crecimiento con el desarrollo de la ciudad satélite “nueva Ciudad de Ancón” (Grupo GyM, 2016) Cabe resaltar que la aprobación de dicho plan no ha sido ejecutada y que la ciudad de Lima rige aún su desarrollo urbano desde el PLANMET 1990- 2010.

EL proyecto ganador, dentro de sus beneficios, proyecta medidas metabólicas sostenibles, *contará con un sistema de saneamiento ecológico y una planta de tratamiento de aguas residuales, incluso las viviendas estará preparadas para las instalaciones de gas natural.* (Grupo GyM, 2016) Sin embargo algunas de los requerimientos iniciales del concurso fueron modificadas en perjuicio de la VIS, ya que el proyecto desestimó la implementación de viviendas enmarcadas en el programa Techo Propio cuyo requerimiento equivalía al 25% del total de las viviendas ejecutadas, de manera que *las unidades de vivienda ofertadas solo califican para el programa del Nuevo Crédito Mi Vivienda, el cual otorga un bono del buen pagador entre S/. 12 500 y S/. 14 000, según el valor de la vivienda.* (Grupo GyM, 2016)

Entre las modificaciones que sufre el proyecto respecto del requerimiento inicial es el porcentaje de áreas Verdes inicialmente equivalente al 50% del total del terreno de 180 hectáreas, en el proyecto

ganador se redujo a 18 ha. Por otro lado incrementó el número de viviendas a ofertar que en un principio se buscaba *la construcción de más de 11 mil viviendas en beneficio de 60 mil personas* (FondoMIVIVIENDA , 2013) pasando a ofertar en el proyecto ganador, la construcción de 13 mil viviendas. *Casas y condominios de departamentos.* (Grupo GyM, 2016)

Se puede concluir entonces en que a pesar de la iniciativa del estado de generar oferta de VIS dentro de proyectos habitacionales competitivos, desde la perspectiva ejecutiva no se ha podido reivindicar la permanencia, dentro del megaproyecto, de viviendas asequibles a los sectores socioeconómicos más bajos . Por tanto se puede afirmar que es necesario tomar medidas normativas, de gestión y planificación urbana para reivindicar y potenciar la articulación entre VIS y desarrollo urbano

Ilustración 3: Proyecto habitacional “Nueva Ciudad de Ancón”



Fuente: Google Earth, www.vivagym.com.pe

2.2- Perspectivas Actuales de Vivienda:

De la revisión histórica anterior se desprende que *la aplicación de esta política no ha reducido los grandes déficits habitacionales y urbanos y, es insuficiente para atender las demandas motivadas por la transición demográfica y por la necesidad de tener ciudades competitivas e inclusivas.* (CAPECO, 2016)

Ante ello el gobierno actual ha anunciado, como estrategia del Plan de impulso económico, el “*Boom de la vivienda social*”, *cuya meta es la colocación de más de 150 mil viviendas nuevas de Techo Propio en los próximos cinco años al 2021. Con esta medida se busca impulsar la Adquisición de Vivienda Nueva del programa Techo Propio (viviendas de hasta S/ 80, 000).* Dicha medida representa un gran reto ya que las estadísticas del Fondo Mi Vivienda demuestran que el periodo gubernamental anterior se logró colocar 16 586 BFH para la modalidad Adquisición de vivienda nueva.

Tabla 6: Desembolsos de BFH por modalidad al 31 de diciembre de 2016

Año	Adquisición de Vivienda Nueva	Construcción en Sitio Propio	Mejoramiento de Vivienda
<i>Número de bonos desembolsados</i>			
TOTAL	42,510	203,110	8,039
2003 ^{a/}	688	-	-
2004	1,912	-	-
2005	1,839	13	-
2006	1,991	26	8
2007	1,887	398	109
2008	2,396	6,120	772
2009	3,867	22,843	1,732
2010	5,353	12,835	547
2011	5,991	6,071	432
2012	4,498	12,597	405
2013	3,414	20,492	8
2014	4,260	40,904	-
2015	2,837	46,467	1,101
2016	1,577	34,344	2,925

Fuente: Fondo MiVIVIENDA

La iniciativa del gobierno actual representará la implementación masiva de unidades de VIS, sin embargo como ya se ha identificado las condiciones normativas, de gestión de suelo y planificación urbana promueven su desarticulación al desarrollo urbano; por tanto trabajar el “Boom de la Vivienda Social” sin la mejora de dichas condiciones continuará postergando la integración urbana de los sectores socioeconómicos más bajos.

Paralelo a ello se corre el riesgo de ver en los próximos cinco años, en pleno siglo XXI, soluciones de viviendas sociales segregadas aún de los beneficios de la urbanización perdiendo a su vez la oportunidad de vincular inversiones para la potenciación de ciudades a proyectos habitacionales de interés social.

Desde el Ministerio de Economía y Finanzas del Perú, para la implementación de la medida, se dispone (MEF, 2017):

- *Intervención en toda la cadena hipotecaria para reducir costo de crédito e incrementar la oferta crediticia.*
- *Crear un Fideicomiso de Ahorro Programado Voluntario para cuota inicial del 10%.*
- *Desarrollar proyectos inmobiliarios para viviendas de este perfil con financieras y cajas municipales.*
- *Fideicomiso de garantías reemplaza a la carta fianza entre bancos.*

Como se observa el énfasis, en cuanto a producción habitacional, va a estar orientado al desarrollo de proyectos inmobiliarios capaces de encajar en los parámetros económicos que establece los precios tope de vivienda y subsidios.

Es importante acotar, en las perspectivas actuales de vivienda, la puesta en vigencia de nuevos documentos de impacto global promovidos por organismos internacionales, que orientan las directrices a cerca del desarrollo urbano y vivienda. Entre ellos: los resultados de la conferencia de Hábitat III promulgados en Octubre de 2016, así como la estrategia mundial de vivienda al 2025 y el Word Cities Report 2016, documento que muestra la evidencia recopilada sobre las ciudades y sus beneficios para el desarrollo urbano y humano, entre otros.

El Perú, ante una medida tan importante en el ámbito de la VIS como el Boom de vivienda social, precisa tomar en consideración las recomendaciones de tales documentos, publicados recientemente. De manera que se apueste por la implementación de prácticas que promuevan beneficios más allá de lo habitacional, alineados por el contexto global en el que las ciudades han tomado protagonismo y representan beneficios tangibles para el progreso social.

Diagrama 2: Evolución institucional de la VIS



Diagrama 4: Evolución de incentivos económicos para la VIS

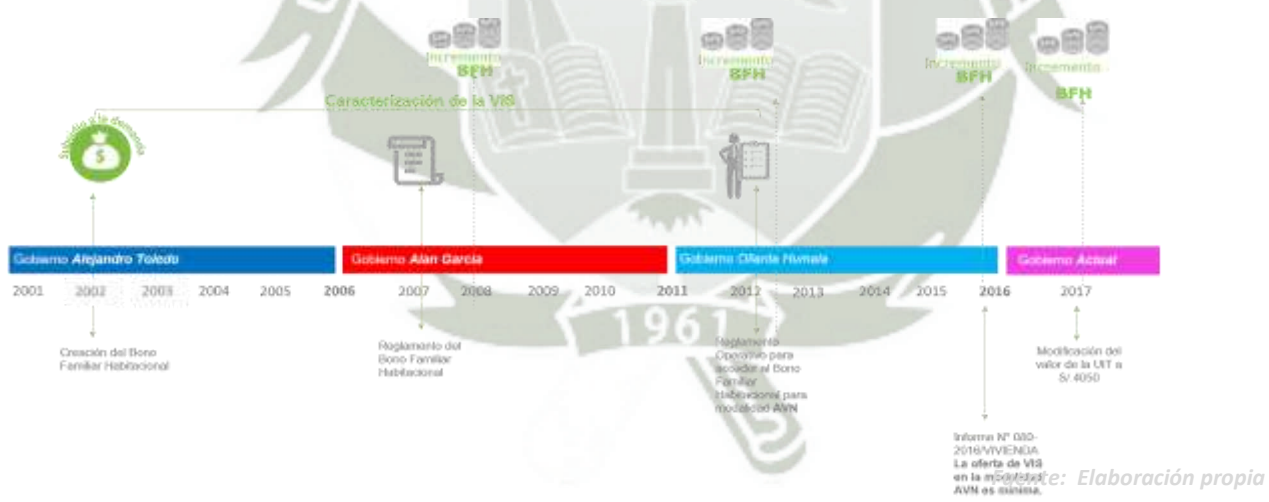
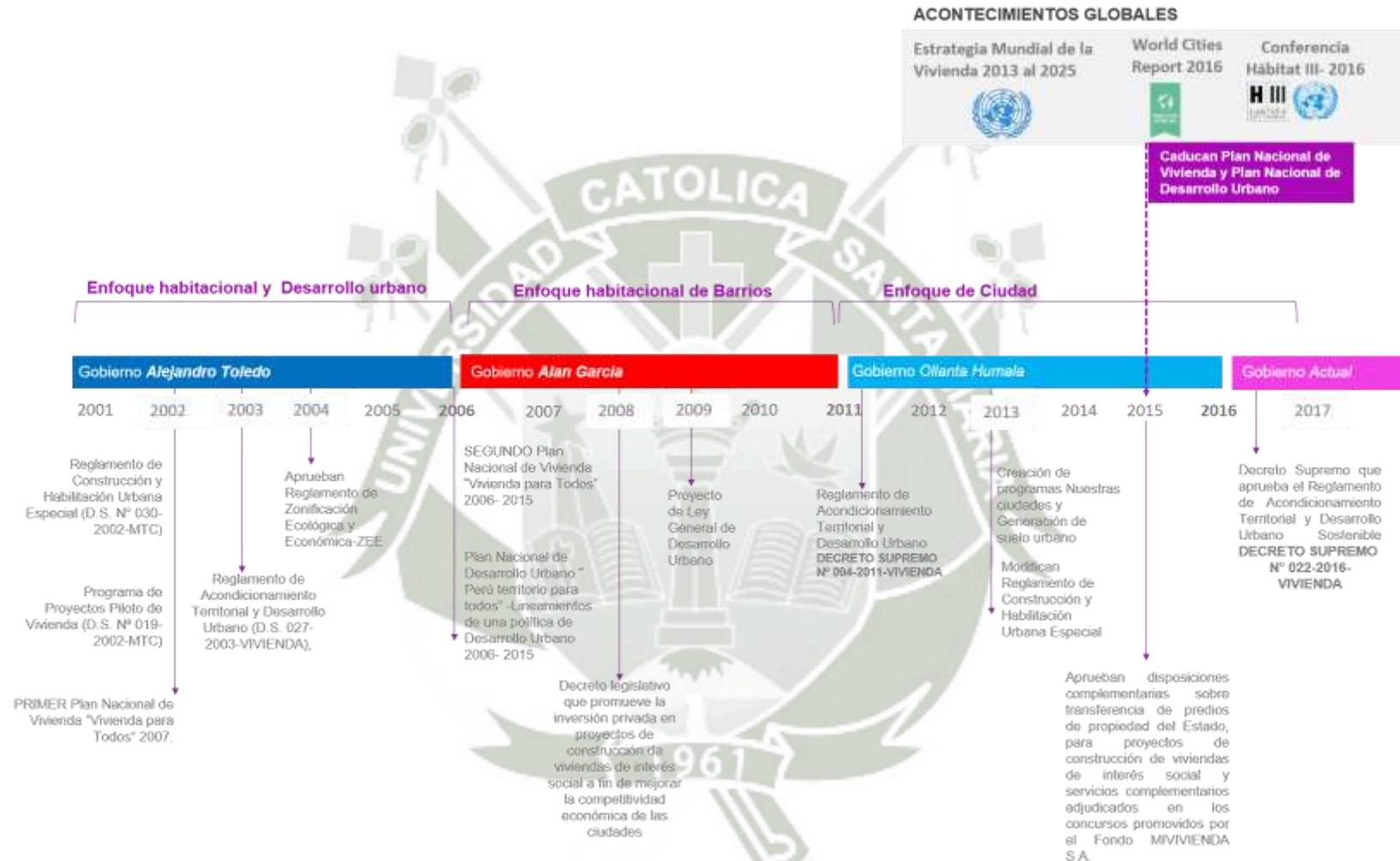


Diagrama 6: Evolución de Enfoque de Habitacional y de Desarrollo Urbano



Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO 3

MARCO TEÓRICO -CONCEPTUAL



Parte I “Conceptos clave”

En el marco del problema y a la luz de los documentos directrices se va a precisar connotaciones conceptuales que a criterios del autor, deben ser considerados y delimitados en pro de la propuesta de mejora de condiciones normativas, de gestión de suelo y planificación urbana nacionales, estos son:

3.1.- Primer concepto clave “Vivienda” :

El concepto de vivienda utilizado en el presente trabajo de tesis, está acotado bajo la definición propuesta por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y ONU-HABITAT que enmarca, en primer lugar, la diferenciación entre casa y vivienda, entendiéndose así por:

- *Casa: elementos que componen la interioridad del lugar para vivir (PNUD- UNHABITAT, 2004)*
- *Vivienda: Casa y entorno son componentes del hábitat que se integran en el concepto de “vivienda”; en éste se articulan los atributos de uno y otro componente en términos de calidad y de cantidad. Es decir, además de “dar cuenta de los elementos que componen la interioridad del lugar para vivir, se involucran al mismo tiempo los elementos propios de los entornos próximos y remotos” (PNUD- UNHABITAT, 2004)*

Ilustración 4 Conceptualización Vivienda



Fuente: Edición Propia

Resalta, en ese enfoque de perspectiva holística, el reconocimiento de la unidad (casa) y conjunto (entorno) como binomio de vital consideración para el planteamiento de respuestas habitacionales. Ampliando el paradigma a un contexto más amplio que consecuente involucra, en la formulación de la vivienda, el desarrollo urbano y la ciudad.

3.1.1.- Vivienda adecuada y Criterios:

Articulada a la definición anterior se reconoce el el concepto de vivienda adecuada como derecho, establecido en Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en el pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1996 , como parte del derecho a un nivel de vida adecuado.

Así pues, el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al definir si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto. (OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS, 1991). En ese sentido el presente trabajo asume, para la formulación conceptual de vivienda, los siete criterios que debe reunir la "vivienda adecuada" como paradigma conceptual continuación, la ONU, que afirma en correlación a lo anterior, que la vivienda debe ofrecer más que cuatro paredes y un techo (NACIONES UNIDAS, 2010) , por tanto se considera relevante traer a colación a la investigación los aspectos contenidos en el derecho a la vivienda adecuada.

Cuadro 5: Aspectos de la Vivienda adecuada

1	Seguridad Jurídica y de tenencia	La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.
2	Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura	Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
3	Gastos soportables:	Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes debería crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.
4	Habitabilidad	Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.
5	Asequibilidad	La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.
6	Lugar	La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.
7	Adecuación Cultural	La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos

Fuente: El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1): 13/12/91

3.1.2.- Estrategia mundial de vivienda al 2025:

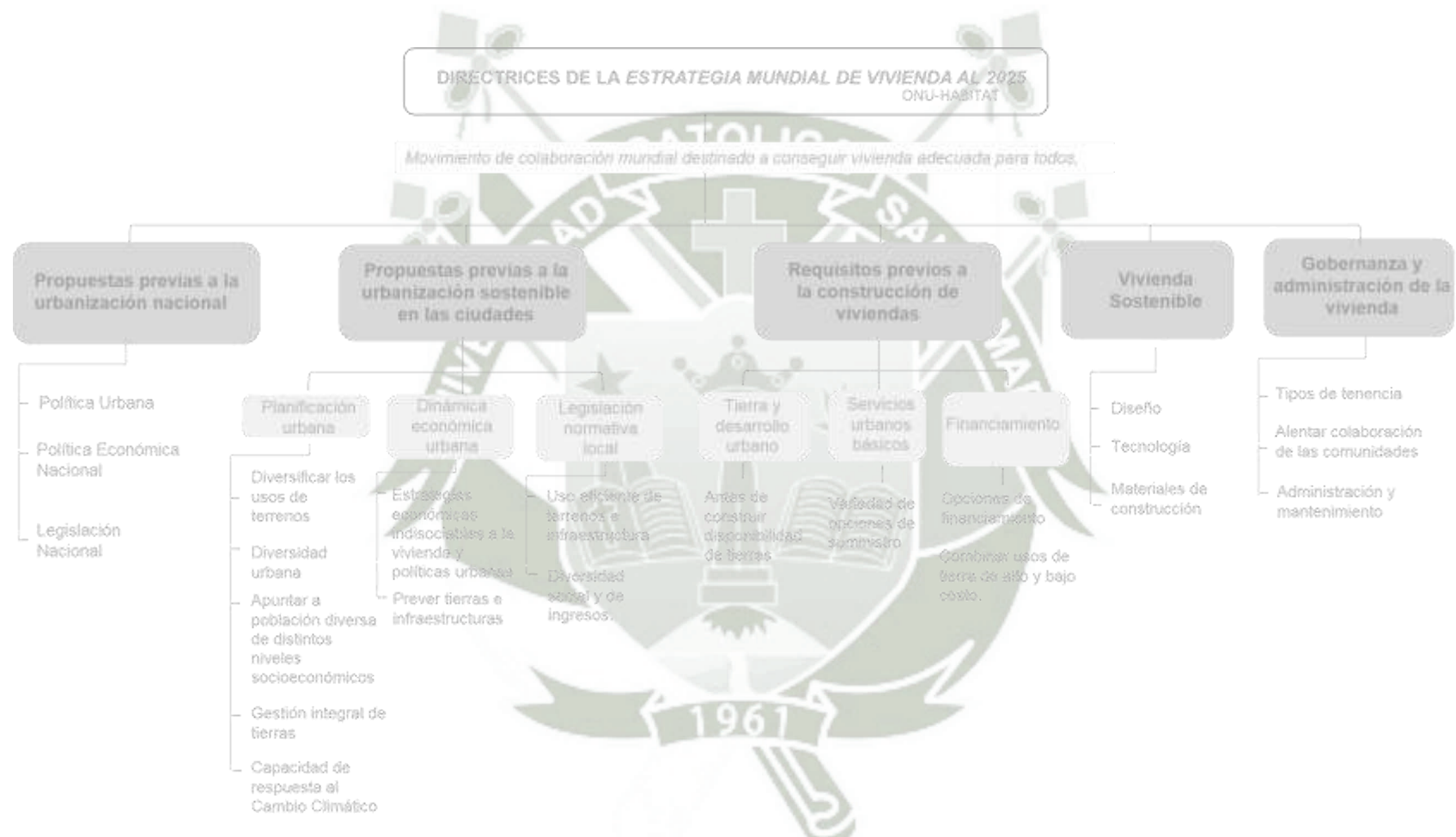
El presente trabajo resalta la existencia de la “Estrategia Mundial de Vivienda al 2025” la cual es *un movimiento mundial de colaboración destinado a conseguir una vivienda adecuada para todos*. (ONU HABITAT, 2013) , para lograr dicho objetivo se propone la promoción de ciudades socialmente integradoras como pilar del desarrollo sostenible, dicha estrategia detalla que es necesario *integrar los derechos humanos al desarrollo urbano* (ONU HABITAT, 2013).

Uno de los principales objetivos de la estrategia planteada por ONU- HABITAT, desde la perspectiva aplicativa, es el desarrollo de estrategias nacionales de vivienda que guíen las políticas urbanas nacionales, de manera que la vivienda se sitúe al centro de la discusión urbana, precisando la importancia de una política de vivienda a favor de los pobres, como estrategia para el desarrollo nacional (ONU HABITAT, 2013).

El documento destaca la realidad que viven los hogares pobres tras la búsqueda de una vivienda, afirmando que estos se ven enfrentados a opciones restringidas de vivienda asentadas en zonas “ solo para personas de bajos ingresos” o desprovistas de servicios urbanos, especialmente relacionados al transporte, que incrementan los costos de vida de las poblaciones más vulnerables.

Dicho documento establece directrices que confirman, de cierta manera, la hipótesis planteada respecto a la necesidad de asegurar la calidad de condiciones del entorno previo a las soluciones estrictamente referidas a la unidad de vivienda, el presente trabajo aborda una aproximación de mejora para el caso local desde las directrices: “Propuestas previas a la urbanización de ciudades sostenible y “Requisitos previos a la construcción de viviendas”

Cuadro 6: Directrices de la Estrategia Mundial de Vivienda al 2025



Fuente: Elaboración propia con información de la Estrategia Mundial de Vivienda al 2025

3.2.- Segundo concepto clave “Desarrollo Humano”:

Del reconocimiento de la vivienda adecuada como parte de los derechos humanos se desprende la existencia de una relación utilitaria y simbólica con la persona, en la que la adquisición de la vivienda puede perjudicar o potenciar su desarrollo. Para ampliar la explicación de este aspecto resulta pertinente considerar el enfoque de Desarrollo Humano como insumo clave para la el entendimiento de dicha relación.

Para la delimitación de este concepto se apela a las contribuciones de Mahbub ul-Haq, creador del Informe de desarrollo Humano, publicado anualmente desde 1990 por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y su colaborador ideológico Amartya Sen profesor de Harvard y premio nobel de Economía 1998, quienes bajo el paradigma *“La verdadera riqueza de una nación está en su gente”* plantearon que:

➤ Mahbub ul-Haq (s.f.):

“El objetivo principal del desarrollo es ampliar las opciones de las personas. En principio, estas opciones pueden ser infinitas y cambiar con el tiempo. A menudo las personas valoran los logros que no se reflejan, o al menos no en forma inmediata, en las cifras de crecimiento o ingresos: mayor acceso al conocimiento, mejores servicios de nutrición y salud, medios de vida más seguros, protección contra el crimen y la violencia física, una adecuada cantidad de tiempo libre, libertades políticas y culturales y un sentido de participación en las actividades comunitarias. El objetivo del desarrollo es crear un ambiente propicio para que la gente disfrute de una vida larga, saludable y creativa”.

(PNUD, s.f.)

- Amartya Sen(s.f) : *“El desarrollo humano, como enfoque, se ocupa de lo que yo considero la idea básica de desarrollo: concretamente, el aumento de la riqueza de la vida humana en lugar de la riqueza de la economía en la que los seres humanos viven, que es sólo una parte de la vida misma”*
(PNUD, s.f.)

Ante ello el PNUD, define al desarrollo humano como *medida de potenciación* debido al consenso que privilegia, para la acotación del concepto, el rol de las oportunidades y opciones como mecanismo para alcanzar el desarrollo de las personas, y a la ampliación de las mismas como acción de potenciadora de las capacidades del ser humano.

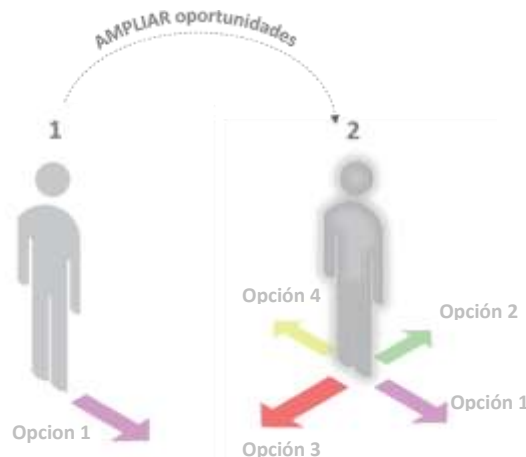
Se hace evidente la existencia de dos estadios que suceden ante la acción amplificadora, en el primero el ser humano se encuentra limitado de oportunidades y por tanto privado de acceso a ciertas libertades y derechos, como el de la vivienda. En tanto en el segundo relativo a la ampliación de opciones el ser humano está habilitado del ejercicio de la libertad de elección por tanto se ve favorecido de alcanzar mayores beneficios.

La articulación entre este enfoque y el impacto aplicativo con el presente estudio, deriva de la implicancia que tienen las dimensiones del Desarrollo Humano propuestos por el PNUD: 1.-vida larga y saludable, 2.- conocimiento y 3.- nivel de vida digno cuya medición, a través de indicadores, refleja el estado de bienestar del ser humano.

Ante ello la dimensión “nivel de vida digno” medidos a través del Nivel de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) representa estrecha relación con el

ámbito de estudio, la razón se debe a que tres de los cinco aspectos que miden las necesidades básicas insatisfechas, están referidos a la vivienda.

Ilustración 5 : Medida de potenciación del desarrollo humano



INDICADORES DEL METODO DE MEDICIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS		
Item	Descripción	Correlación con vivienda
1	Hogares en Viviendas con Características Físicas Inadecuadas Toma en cuenta el material predominante en las paredes y pisos, así como al tipo de vivienda.	x
2	Hogares en Viviendas con Hacinamiento Se determina que hay hacinamiento cuando residen más de 3.4 personas por habitación.	x
3	Hogares en Viviendas sin Desagüe de ningún Tipo Porcentaje de vivienda sin desagüe de ningún tipo.	x
4	Hogares con Niños que No Asisten a la Escuela. Hogares con presencia de al menos un niño de 6 a 12 años que no asiste a un centro educativo.	
5	Hogares con Alta Dependencia Económica Porcentaje de la población en hogares con jefe con primaria incompleta (hasta segundo año) y (i) con 4 o mas personas por ocupado, o (ii) sin ningún miembro ocupado.	

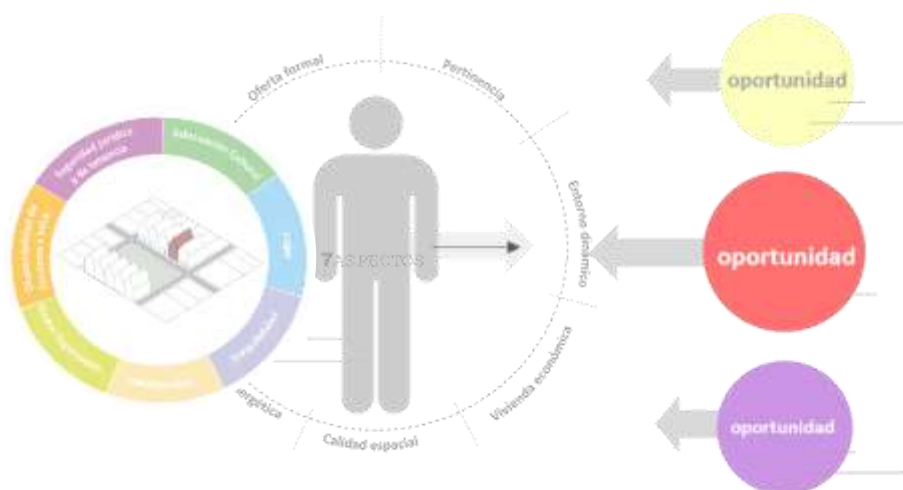
Fuente: Edición Propia a partir de información del PNUD sobre Desarrollo Humano

Recapitulando, traer a colación el concepto de desarrollo humano es importante porque el indicador nivel de vida digno está íntimamente vinculado con la temática tratada en este estudio, siendo que el incremento o decaída de este indicador puede ser severamente afectado por las condiciones de vivienda que se pueda alcanzar.

En ese sentido la concepción de Desarrollo Humano adoptada está referida a la ampliación y acercamiento de oportunidades, a partir de la adquisición de la vivienda, entendiendo que a través de ella se puede asegurar u optimizar el alcance del de vida digno.

Cabe entonces la pregunta ¿cómo se potencia la ampliación de oportunidades vinculadas a la adquisición de una vivienda nueva? La respuesta a nivel conceptual, radicaría en la vinculación de los siete aspectos los aspectos de la vivienda adecuada, premisa que va acorde con el llamamiento de la estrategia mundial de vivienda al 2025 que busca el logro de una vivienda adecuada para todos”

Ilustración 7: Concepción del Desarrollo Urbano



Fuente: Edición Propia a partir de información del PNUD sobre Desarrollo Humano

3.3.-Tercer concepto clave “Sostenibilidad”:

El reconocimiento de la realidad del cambio climático ha fomentado una serie de asambleas globales por la tierra, en el marco de estas es que surge en 1987, el agendamiento internacional del concepto de sostenibilidad. Momento en el que la comunidad científica internacional, consensualmente valida que el modelo de desarrollo y crecimiento económico, inconsciente de la finitud de los recursos naturales, tiene impactos en extremo perjudiciales para el planeta.

Ante ello, en 1987 se redacta el informe “Nuestro Futuro Común” por parte de la comisión Bruntland para la ONU, en donde por primera vez se confirma la necesidad de cambios en el modelo de desarrollo y protección del medio ambiente, bajo del denominado “Llamamiento para la acción” promovido en *tal* informe afirmando: “Somos unánimes en la convicción de que la seguridad, el bienestar y la misma supervivencia del planeta depende de estos cambios ya” (N.U, 1987, págs. 108-109), bajo la premisa de que un modelo que atenta contra el medio ambiente, es **insostenible**. En tanto que el cambio de modelo implicaba, fundamentalmente, un cambio de paradigma en el enfoque de desarrollo y la distinción del mismo con el crecimiento económico, por ello conviene aclarar que:

- Por crecimiento se entiende: “... *por lo general, que el bienestar y la riqueza se identifican de forma casi exclusiva con un aumento cuantitativo en el volumen de las economías (más producción, más consumo, más riqueza); por este motivo, el indicador de crecimiento por excelencia es el producto nacional bruto (PIB)*” (BUEY 2004)

- Y por desarrollo: con enfoque orientado hacia la vida humana “... se alude a que el bienestar y la riqueza han de asociarse a la mejora cualitativa de los servicios y de los recursos a los que tiene acceso una persona; en este caso, los indicadores de desarrollo aún no están completamente definidos (o se discute acerca de ellos), pero uno de los utilizados actualmente se denomina, sintomáticamente, índice de desarrollo humano (IDH).” (BUEY 2004)

Bajo esta distinción que no es excluyente sino más bien aclaratoria, es que el informe de Bruntland en 1987 define: “El desarrollo sostenible es el desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”, de esta definición interesa resaltar tres aspectos que coadyuvan a determinan el carácter aplicativo del concepto, en la presente tesis, estos son:

- a) Primero: Que la satisfacción de necesidades amerita una relación de complementariedad entre lo cualitativo (IDH) y lo cuantitativo (PBI) es decir entre desarrollo y crecimiento.
- b) Segundo: Que es necesaria una cultura de restricción y responsabilidad, en la imperativa necesidad de limitar y reducir el consumo de recursos en la que se fomente el crecimiento económico coherente con la preservación del medio “...no debemos escatimar esfuerzos para liberar a la humanidad, y sobre todo a nuestros hijos y nietos, de la amenaza de vivir en un planeta irremediablemente deteriorado por las actividades humanas y cuyos recursos no sean nunca más suficientes para sus necesidades” (UN, 2000).

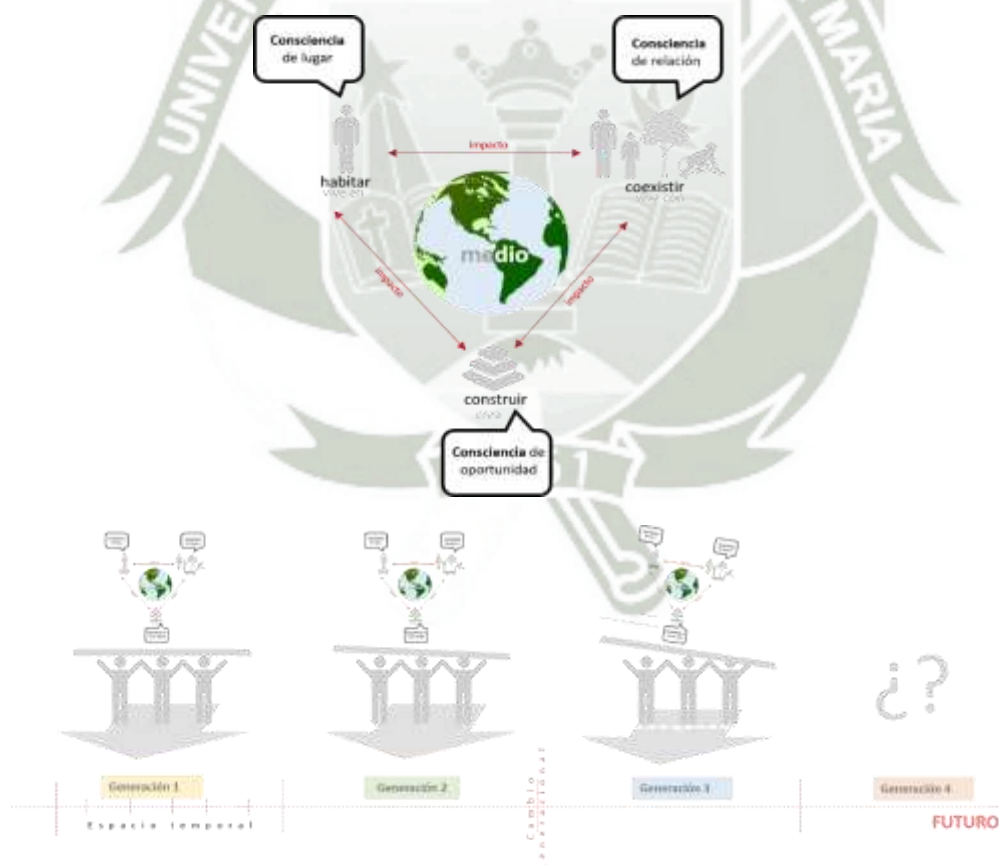
- c) Tercero: El sentido de prospectiva, inmerso en el concepto de sostenibilidad poniendo especial énfasis al futuro. *“El futuro está en nuestras manos, juntos, debemos asegurarnos de que nuestros nietos no tendrán que preguntarnos por qué no logramos hacer lo correcto dejándoles sufrir las consecuencias” Ban Ki-moon, Secretario General de las Naciones Unidas, 2007.*

Recapitulando, el concepto de sostenibilidad surge desde el reconocimiento de la insostenibilidad del modelo de desarrollo, lo que en consecuencia, detona en la formulación de un nuevo modelo íntimamente ligado con la preservación del medio ambiente pero no limitado, este aspecto. El presente trabajo plantea sumar a la concepción de sostenibilidad ambiental, económica y social, el énfasis en entender sostenibilidad primordialmente como habilidad para sostener visto desde una perspectiva generacional y de responsabilidad.

Para explicar la interpretación es importante traer a colación tres aspectos que caracterizan la presencia del ser humano en el planeta: el HABITAR, el COEXISTIR y el CONSTRUIR con y en el medio ambiente. Siendo que la relación positiva o negativa que pueda generar determinada generación respecto a los aspectos, impacta directa y multilateralmente a la siguiente generación. Del resultado de esta interacción se consolida un legado generacional.

Desde el campo de la filosofía se señala que sostenibilidad implica también una filosofía de responsabilidad: “*Responsabilidad respecto del espacio en que tiene lugar el economizar (uso de los recursos locales disponibles de manera ecológicamente viable) y responsabilidad en el tiempo cuenta la dimensión temporal, (lo que se suele llamar distribución intergeneracional de los recursos escasos y no renovables).*”(BUEY 2004). Por ello, la habilidad para sostener la interacción en equilibrio, en determinado espacio temporal, reafirma la validación de los criterios: planificación y gestión como instrumentos clave para reafirmar la perspectiva temporal desde la cual se define la sostenibilidad en el presente estudio.

Ilustración 8: Enfoque de responsabilidad generacional.



Fuente: Edición Pronin

3.4.- Cuarto concepto clave “Territorio”:

Se ha optado, para la formulación el concepto, por entender territorio desde su concepción etimológica: “...del vocablo latín *terra torium*, utilizado para señalar “la tierra que pertenece a alguien” y que se ha complementado con *stlocus* que significa “lugar, sitio” (Bozzano en Rodríguez 2010). De ello interesa resaltar dos aspectos: el geográfico, territorio como elemento biofísico parte del medio ambiente natural y el jurídico

“El territorio es un espacio de poder, de gestión y de dominio del Estado, de individuos, de grupos y de organizaciones y de empresas locales, nacionales y multinacionales” (Montañez y Delgado en Rodríguez 2010).

Paralelamente es necesario traer a colación el término de globalización o mundialización usado para definir una mega tendencia global, cuya principal característica es la creciente interdependencia y comunicación entre países alrededor del mundo, característica que se orienta a unificar economías, cultura y sociedades y a formular políticas que buscan regir este nuevo orden global.

De las precisiones anteriores se formula el concepto de territorio utilizado en el presente estudio: “Territorio como entidad geográfica de jurisdicción local diferencial en el contexto de globalización.”

“En efecto, la geografía de los lugares ha recobrado su importancia para generar nuevas interpretaciones dialécticas del espacio y para apuntar nuevas realidades compensatorias. Si al principio parecía que lo global había anulado lo local, en la actualidad lo global y lo local son dos posiciones complementarias más que sustitutorias.

El valor de lo local incluye desde la reafirmación de la identidad territorial de los lugares, como antídoto al desarraigo y a la homogeneización de los procesos culturales, sociales y psicológicos derivados de la globalización, hasta el factor de compensación de los procesos de concentración espacial, haciendo que los lugares hayan encontrado en las nuevas tecnologías nuevas oportunidades para construir una geografía mundial más equilibrada espacialmente y un sistema de habitabilidad y de convivencia más humanista” (Precedo en Rodríguez, 2010).

De allí se desprende una tarea rigurosa, del presente trabajo, para entender el territorio como insumo desde el cual se piensa la Vivienda, Desarrollo Humano, Desarrollo Urbano y Sostenibilidad, ya que este representa la plataforma física en donde los conceptos clave se materializan y se emplazan.

3.5.- Quinto concepto clave “Desarrollo Urbano”:

Los conceptos desarrollados hasta el momento tienen como punto de convergencia⁵, en el marco del presente estudio, el ámbito urbano. Se ha definido de esta manera debida a que en la actualidad, existe consenso internacional respecto al rol protagónico de las ciudades en la materialización del desarrollo. El reciente estudio sobre ciudades publicado por ONU- HABITAT “*Word Cities Report 2016*” define que los últimos 20 años de desarrollo, han tenido como agente de la transformación global a la urbanización. Esto basado en el hecho de que, en las dos últimas décadas, las ciudades han logrado consolidarse como plataformas económicas para la producción, innovación y comercio, produciendo hoy en día el 80% del PBI global (ONU-HABITAT, 2016).

⁵ Respecto a la vinculación de los conceptos conviene hacer la diferenciación entre punto de convergencia y articulación siendo que para la segunda se entiende un planteamiento cuyo orden de articulación es de carácter propositivo y se verá más adelante. (Parte 2)

El hecho se fundamente en los componentes que caracterizan las áreas urbanas: **proximidad y concentración**. Es gracias a estas características que se facilita el acceso e interacción de personas y mercancías, por ello *“los centros urbanos están expandiendo su capacidad de generar ingresos, contribuir con el bienestar nacional, atraer inversión y crear empleo.”* (ONU-HABITAT, 2016)

Ante la oportunidad que ofrecen las ciudades Joan Clos (2015) , director ejecutivo de ONU- Hábitat, resalta el rol de la planificación urbana cuyo objetivo principal radica en extraer los beneficios de la proximidad. *Las ciudades hoy en día son consideradas centros de desarrollo económico, debido a su capacidad para fomentar las economías de aglomeración que emergen en estas áreas.* (BID, 2015) (ONU HABITAT, 2013), favoreciendo la accesibilidad a infraestructura, servicios, capital humano, contribuyendo a la reducción de costos de transporte y comunicación y facilitando el contacto con una mayor concentración de consumidores e inversores.

Una urbanización bien planificada puede promover el crecimiento sostenible gracias al aumento de la productividad y el surgimiento de ideas innovadoras.” (Banco Mundial 2015). Al concentrarse , significativamente, la población, actividades económicas, sociales y culturales, en las ciudades, estas asumen importante responsabilidad en la consolidación del desarrollo y sostenibilidad en términos de vivienda, infraestructura, servicios básicos, comida, seguridad, salud, educación, empleo, preservación de recursos naturales, entre otros.

La organización de las Naciones Unidas tras reconocer el potencial del ámbito urbano, ha incluido directamente a las ciudades dentro de Objetivos del Desarrollo Sostenible, tal como sigue:

- *Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. (ONU 2016)*

Teniendo claro que si bien la calidad de la urbanización es importante, no es suficiente para alcanzar una condición de bienestar. (Clos 2015), sin embargo ante las evidentes beneficios que puede generar existe la necesidad de tomar ventaja de las oportunidades que ofrece la urbanización. (ONU, 2016)

3.5.1.- La nueva Agenda Urbana:

En tiempos en donde la relación urbanización y prosperidad es cada vez más evidente, se ha formulado una nueva visión en el marco de la conferencia de las Naciones Unidas HABITAT III realizada en Quito en Octubre del 2016, cuyo objetivo deriva de la adopción de una nueva agenda urbana global, siendo uno de los principales concesos el de *mejorar la calidad de vida más allá ingreso, bajo un enfoque sostenible que permita fomentar la prosperidad económica para todos y viabilice la inclusión social desde las ciudades. (ONU, 2016)*

La Nueva Agenda Urbana (NAU) promueve para su implementación, una fuerte participación de los gobiernos, para que desde sus competencias contribuyan en el fortalecimiento y promoción del desarrollo urbano. EL acuerdo internacional de los 193 Estados miembros ONU adopta dentro de los puntos clave de la Nueva Agenda Urbana la siguiente visión:

11. *Compartimos el ideal de una ciudad para todos, en cuanto a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos, buscando promover la integración y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Tomamos nota de los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas.*

12. *Nuestro objetivo es lograr ciudades y asentamientos humanos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades, con respeto por sus libertades fundamentales, guiados por los propósitos y principios de la Carta de las Naciones Unidas, incluido el pleno respeto del derecho internacional. A este respecto, los fundamentos de la Nueva Agenda Urbana son la Declaración Universal de Derechos Humanos, los tratados internacionales de derechos humanos, la Declaración del Milenio y el documento final de la Cumbre Mundial de 2005, y se basan asimismo en otros instrumentos, como la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo. (ONU, 2016)*

En el marco de la NAU se han definido principios interconectados y compromisos rectores que determinarán el rumbo de las ciudades los próximos veinte años en materia de asentamientos urbanos de vivienda, en cuya aplicación los órganos de gobierno en todos los niveles tienen participación vital⁶. La NAU delimita planteamientos de carácter aplicativo, los cuales representan para este estudio sustancia fundamental que amerita traer a colación. Los principios son: 1.-No dejar a nadie atrás, 2.-Económicas urbanas y Sostenibles y 3.- Sostenibilidad ambiental. (Ver Cuadro 7)

⁶ La Nueva Agenda Urbana reafirma nuestro compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, sub nacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes (ONU, 2016)

Cuadro 7: Principios interconectados de la NAU

<p>No dejar a nadie Atrás (Leave no one Behind)</p>	<p>Para acabar con la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluyendo la pobreza extrema, asegurar igualdad de derechos, acceso a oportunidades socioeconómicas y diversidad cultural en el espacio urbano. Promoviendo el acceso a infraestructura física y servicios básicos así como el acceso a la vivienda adecuada.</p>
<p>Economías urbanas sostenibles e inclusivas</p>	<p>Sacar ventaja de los beneficios de aglomeración a través de una urbanización bien planificada, que promueva una alta productividad, competitividad e innovación, empleo pleno y productivo, trabajo decente para todos, asegurando creación de trabajo decente e igualdad en el acceso a fuentes económicas y productivas. Previniendo, para aprovechar los beneficios de la vida urbana, la especulación de tierras, promoviendo seguridad de tenencia y manejando la reducción urbana en donde corresponda</p>
<p>Sostenibilidad ambiental</p>	<p>Promover energía limpia, uso sostenible de tierra y recursos en el desarrollo urbano. Así como proteger la biodiversidad, incluyendo la adopción de modos de vida más saludables en armonía con la naturaleza, de manera que se fomenten patrones de producción y consumo sostenibles. Construir resiliencia urbana reduciendo el riesgo de desastres y tomando acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.</p>

Fuente: Proyecto de documento final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) 2016

Se puede apreciar como el énfasis por la integración social, situar a la urbanización como fuerza transformadora a través de la reivindicación de la planificación urbana y el cuidado del medio ambiente son los tópicos que rigen la NAU, en ese sentido no cabe duda respecto de la necesidad global de articulación de los más desfavorecidos a los beneficios que se puede obtener en las ciudades. Como plantea el presente estudio, repensar los instrumentos que contribuirían con la articulación entre VIS y el desarrollo urbano en el ámbito nacional, representan una puerta importante para poner en práctica los principios de la NAU y además adquirir soporte de la cooperación internacional.⁷

⁷ Como criterio de la aplicación efectiva de la NAU se señala: *Invitamos a los órganos y las organizaciones internacionales y regionales, incluidos los del sistema de las Naciones Unidas y los acuerdos ambientales multilaterales, los asociados para el desarrollo, las instituciones financieras internacionales y multilaterales, los bancos regionales de desarrollo, el sector privado y otras partes interesadas, a mejorar la coordinación de sus estrategias de desarrollo urbano y rural y los programas para aplicar un enfoque integrado para la urbanización sostenible, y así generalizar la aplicación de la Nueva Agenda Urbana.* (ONU, 2016)

Los compromisos que establece la NAU (Ver Cuadro 8) orientan a los gobiernos y entidades afines a generar reformas internas en cuanto a la planificación de ciudades, la participación activa de los gobiernos en la implementación de instrumentos legislativos y políticas urbanas para potenciar el desarrollo urbano, y un tercer compromiso altamente relacionado con la promoción de inclusión bajo un enfoque orientado al desarrollo a las personas. En el tercer compromiso es importante hacer hincapié en la necesidad de integrar el diseño, planeamiento urbano y territorial como instrumento para potenciar el desarrollo urbano e integración social teniendo como consecuencia inmediata la necesidad de una estructura clara de cooperación entre los distintos niveles de gobierno.

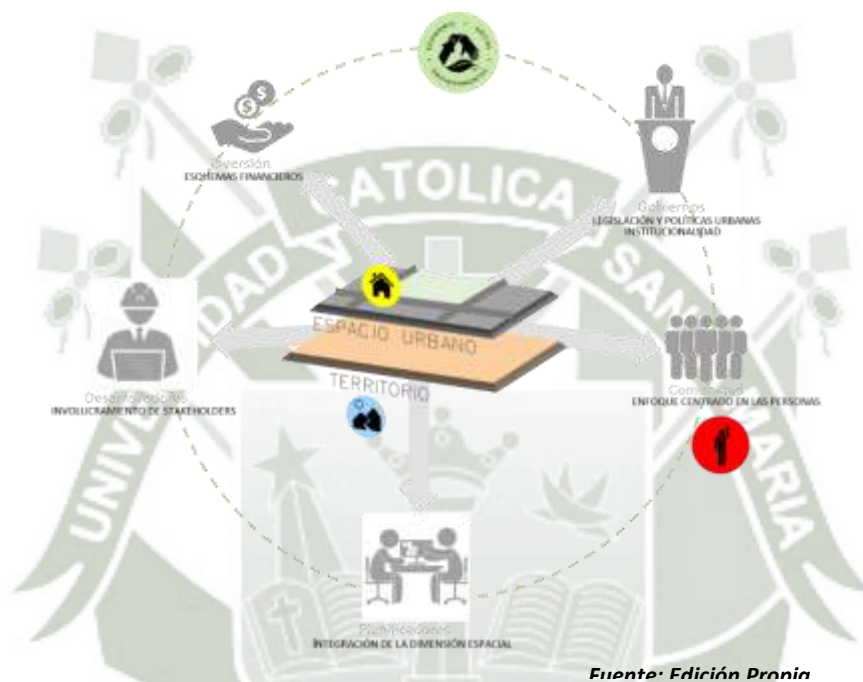
Cuadro 8: Compromisos de la NAU

<p>Compromiso 1: <i>Sobre planificación</i></p>	<p>Re direccionar la forma en que se planifica, financia, desarrolla, gobierna y administran las ciudades y asentamientos humanos, reconociendo que el desarrollo urbano y territorial sostenible son esenciales para el alcance del desarrollo sostenible y que ofrezca prosperidad para todos</p>
<p>Compromiso 2: <i>Sobre legislación</i></p>	<p>Reconociendo la importancia del rol de los gobiernos nacionales como lo más apropiados en la definición e implementación de legislación y políticas urbanas inclusivas y efectivas para el desarrollo urbano. Reconocer las contribuciones de los aportes de gobiernos locales, sub-nacionales, sociedad civil y otros aliados estratégicos, de manera transparente y responsable.</p>
<p>Compromiso 3 <i>Sobre Inclusión</i></p>	<p>Adoptar un enfoque sostenible centrado en las personas, sensible a la edad, y género y aproximaciones integrales al desarrollo urbano y territorial a través de la implementación de políticas, estrategias y acciones en todos los niveles de gobierno basados en cambios fundamentales que incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Desarrollo e implementación de políticas urbanas que promuevan la cooperación en los distintos niveles de gobierno de manera que puedan alcanzar un desarrollo urbano sostenible e integrado. - Fortalecer de la gobernanza urbana con instituciones sólidas que empoderen e incluyan a todos los actores estratégicos. Proveyendo previsibilidad y coherencia en los planes de desarrollo urbano posibiliten: sostenibilidad, inclusión, crecimiento económico sostenible, y protección ambiental. - Revigorizar e integrar, a largo plazo, el diseño y planeamiento urbano y territorial de manera que se pueda optimizar la dimensión espacial de la forma urbana y obtener resultados positivos de la urbanización. -Dar soporte a esquemas financieros efectivos, innovadores y sostenibles.

Fuente: Proyecto de documento final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) 2016

Es así que La NAU propone un enfoque más integral para abordar los temas de ciudad, abogando porque su buena gestión pueda encaminar el rol de lo urbano en beneficio del desarrollo, en palabras de Joan Clos, Director Ejecutivo de ONU-Hábitat *"El nuevo paradigma urbano debe crear valor y ser fuerte para establecer diálogo con el poder político económico"*

Diagrama 7: Integración de principios y compromisos de NAU



3.5.3- El desarrollo urbano como meta:

De todo lo anterior se desprende que la posibilidad de las ciudades de contribuir con la prosperidad económica, prevención del riesgo ambiental y fomento del bienestar en aras de alcanzar el desarrollo, depende de la calidad de la urbanización. En tanto que el desarrollo urbano adquiere vital importancia dentro del proceso, por ello es necesario pensar en: *"ciudades más atractivas para incrementar los flujos de inversión extranjera, ciudades más compactas y densas para que las económicas de aglomeración funcionen mejor... hay que planificarlas mejor"* (CLOS 2015).

Según el World Cities Report se espera para 2050, que el porcentaje de población urbana pase de 54% a 66%, la planificación del desarrollo urbano adecuado debe dejar de ser tan solo una alternativa para pasar a ser un asunto vital, *“es necesario aprovechar las oportunidades que presenta la urbanización como motor impulsor del crecimiento económico, social y cultural sostenido e inclusivo, y de la protección del medio ambiente, así como de sus posibles contribuciones al logro de un desarrollo transformador y sostenible.”*(CLOS 2015)

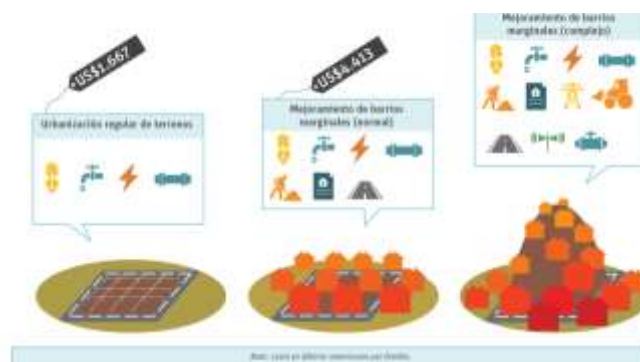
Se requiere entonces reconocer las diferencias entre urbanización espontánea y urbanización planificada. Siendo que la primera se caracteriza por alcanzar pobremente los beneficios de la ciudad, estando expuesta a la falta de servicios, riesgos ambientales, falta de conectividad, entre otros. De manera que el impacto negativo de la urbanización no planificada ataca a frentes más allá de los estrictamente urbanos. *“...poorly planned urbanization can potentially generate economic disorder, congestion, pollution and civil unrest.* (Center for Strategic and International Studies, 2015).

Es importante traer a colación, y hacer un breve paréntesis en el discurso para resaltar que en regiones en vías de desarrollo, como América Latina, la urbanización espontánea ha sido la principal forma de urbanización masiva, para los sectores socioeconómicos más bajos. Lo que trajo consigo la consolidación de asentamiento informales y que hoy presentan *deficiencias cualitativas que necesitan ser repotenciadas* (BID, 2012)

Si bien el presente estudio reconoce la necesidad de plantear estrategias específicas que bajo el nuevo paradigma urbano implementen el mejoramiento de barrios, vale aclarar que el estudio no basa su atención en la resolución de tal aspecto, ya que la complejidad del tema requiere un nivel de *expertise* mayor, por el contrario el trabajo está orientado, más bien, a trabajar los problemas urbanos de la región desde una perspectiva de prevención, mediante el planteamiento de nuevas áreas de urbanización o de renovación urbana, ya que se identifica que conviene reivindicar el rol de la planificación urbana en las nuevas demandas urbanas, sin desmerecer la necesidad de reorganizar la ciudad informal.

Esta diferenciación se argumenta, en primer lugar, en la demanda de vivienda a mediano y largo plazo existente en la región, ya que se espera un incremento de 178 millones de habitantes urbanos para 2050 (BID, 2015), patrón que se replica a nivel nacional con el crecimiento de la producción nacional de hogares. Además de ello, como muestra la siguiente ilustración, la prevención implica menores costos de ejecución y por tanto en el corto y mediano plazo facilita la viabilidad de las propuestas habitacionales articuladas al desarrollo urbano, generando no solo beneficios para la vivienda de interés y quienes habiten en ella sino para la ciudad. *“A key issue confronting cities, especially those in developing countries, is to ensure that urbanization generates sufficient economic growth to provide decent, productive and remunerative jobs for the rapidly growing labor force. (ONU-HABITAT, 2016)*

Ilustración 9: Costo de urbanización



Fuente: BID 2012. Un espacio para el desarrollo

3.5.4.- Beneficios de una urbanización bien planificada:

Transformar la urbanización en una herramienta para el desarrollo depende, en definitiva, de su correcta planificación, ONU- HABITAT reconoce en el informe “*World Cities Report 2016*” que las ciudades con buena planificación y gestión alcanzan los siguientes beneficios:

a) Prospectiva económica y calidad de vida para la mayoría:

La evidencia que marca un enlace positivo entre las áreas urbanas y el desarrollo económico es abrumador (ONU-HABITAT, 2016) las áreas urbanas además de facilitar el acceso a servicios básicos de salud, educación, saneamiento, ofrecen oportunidades de empleo tanto formal como informal.

Las ciudades generan una gran proporción de empleos en el sector privado, entre los años 2006- 2012, las 750 ciudades más grandes del mundo crearon 87.7 millones de trabajos en el sector privado,

equivalente a 58% de todos los nuevos empleos en el sector privado de los 129 países a los que pertenecen. (ONU-HABITAT, 2016)

La relevancia de las oportunidades laborales que pueden detonarse en las ciudades está estrechamente vinculadas con la forma en que se las planifica ya que la planificación puede contribuir a incrementar la calidad de vida de la población, especialmente de los habitantes en situación de pobreza. La mejora de la calidad de vida que promueven las ciudades tiene que ver sus las posibilidades de fomentar empleo, *el empleo es para muchos la piedra angular para el desarrollo económico y social y la puerta para salir de la pobreza. (Banco Mundial 2013)*

b) Impulso de innovación y productividad:

La alta productividad concentrada en ciudades se deba a que en ellas se posibilitan las economías de aglomeración, cuyos beneficios para firmas y negocios derivan de la proximidad a consumidores y proveedores, reduciéndose costos de transporte y comunicación. Una buena planificación y gestión urbana potencia los beneficios de la aglomeración, *el trabajo de Duranton & Puga (2004) especifica los mecanismos que conducen a la concentración espacial de agentes al interior de una ciudad: compartir (sharing), compatibilizar (matching) y aprender (learning). (Belmar, 2014)*

La primera función: Matching está referida a *la forma en que se “emparejan” empleadores y trabajadores*, Storper y Venebles 2002 consideran que *las ciudades mejoran la calidad de los emparejamientos*. (Belmar, 2014) , a parte de dicha afirmación queda en evidencia que la calidad de gestión y planificación de ciudades atrae talentos y por tanto permiten una mejora en la calidad de empleadores y trabajadores que se emparejan.

La segunda función: Sharing está referida a *las ganancias compartidas que generan variedad* (Belmar, 2014), producto de las ventajas productivas que trae consigo poder compartir variedad de infraestructura, insumos y servicios y conectividad.

Respecto a: *Learning: Las firmas se benefician de los flujos de información e ideas, promoviendo más aprendizaje e innovación* (ONU-HABITAT, 2016). Lucas 1998 considera que *las ventajas que ofrecen las ciudades no son únicamente técnicas, favorecen además la adquisición de destrezas y aumentan la generación, difusión y acumulación de conocimientos*. (Belmar, 2014)

Ante tales beneficios es importante resaltar que su aprovechamiento puede verse opacado por una mala calidad de urbanización, especialmente si *la urbanización no es correctamente gestionada, y si las ciudades están privadas de infraestructura pública esencial*. El

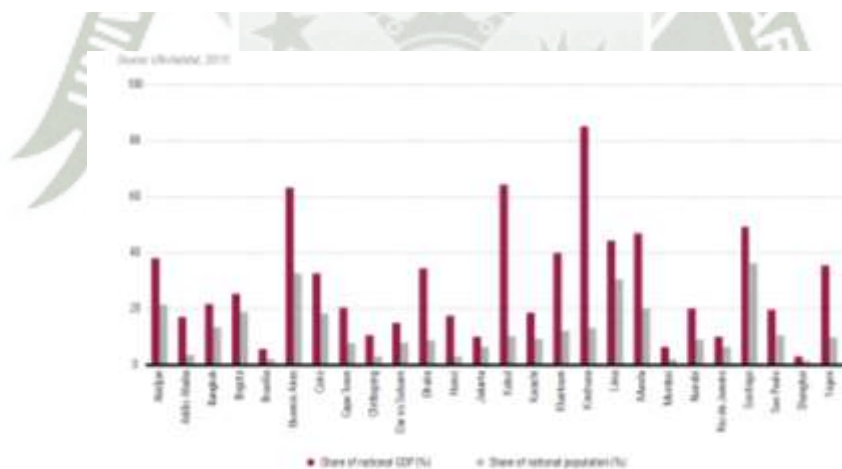
inminente efecto se sistemas disfuncionales, estancamiento y deterioro físico puede disuadir la inversión privada, reducir la productividad urbana y frenar el crecimiento. (ONU-HABITAT, 2016)

c) Contribución al desarrollo nacional y regional:

El tercer beneficio que trae consigo la urbanización bien planificada está referido a la significativa contribución de las ciudades en el PBI de los países a los que pertenecen (ONU-HABITAT, 2016), el evidente aporte económico representa una contribución concreta en la posibilidad de redistribución de ingresos que permitan fomentar el desarrollo en zonas rurales o ciudades menos prosperas.

Diagrama 8: Aporte de principales ciudades a su PBI nacional

(Países en vías de desarrollo)



Fuente: World Cities Report 2016

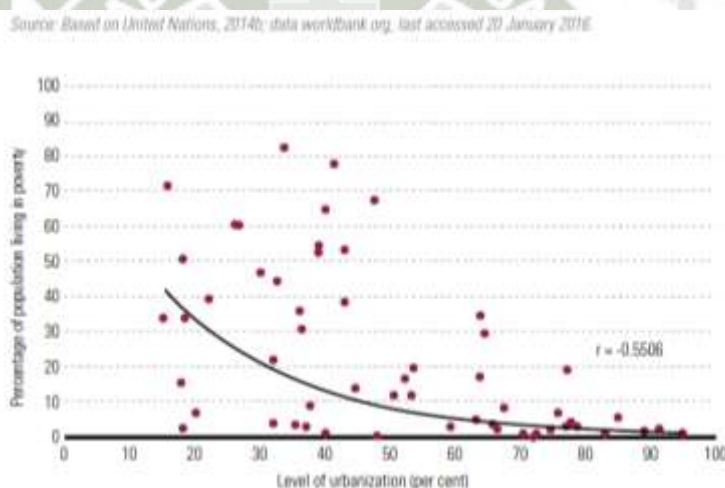
Así mismo, cada vez más desde el ámbito global, *la distinción urbano-rural está cambiando, mediante ciudades que emergen y conducen el cambio en áreas rurales cercanas, siendo que lo rural se beneficia de la urbanización a través del incremento de la demanda de bienes que producen, generando un impacto significativo en la pobreza del*

campo (ONU-HABITAT, 2016) , *de manera que la urbanización puede jugar un rol clave en la erradicación de la pobreza rural.*

d) Alivio de la pobreza:

Los índices indican que el nivel de urbanización tiene relación positiva con el porcentaje de pobreza, ONU- HABITAT 2010, sobre el papel del desarrollo urbano afirma que: Cuando se planea y gestiona apropiadamente la urbanización, esta puede jugar un rol importante en la erradicación de la pobreza.

Diagrama 9 : Urbanización y pobreza



Fuente: World Cities Report 2016

e) Trabajo en pro de la inclusión social:

El amplio espectro de oportunidades que ofrece lo urbano, la diversidad, posibilidad de interacción y concentración de personas, convierte en las ciudades en puntos estratégicos para implementar, a mayor escala, estrategias de inclusión social ello posible de materializar desde la planificación del desarrollo urbano inclusivo.

f) Mitigación del Cambio Climático:

ONU-HABITAT EN 2010 estimó que ciudades producían el 70% de emisiones de GEI, sin embargo hoy en día se sabe que es en las mismas ciudades donde, mediante una mejor gestión y planificación de lo urbano, es posible reducir estos indicadores, estas derivadas de una mejora en las matrices energéticas, la reorganización y gestión del transporte, gestión de residuos sólidos, tratamiento de aguas servidas entre otros componentes metabólicos de las ciudades.

Como se ha podido recopilar existe evidencia a cerca de los beneficios que trae consigo la urbanización bien planificada, por tanto excluir a las poblaciones menos favorecidas de dichos beneficios resultaría negligente en un contexto en donde las ciudades han demostrado habilidad para contribuir directamente con la mitigación de la pobreza urbana y contribución con el el desarrollo social.

3.5.5.- Objetivos del Desarrollo urbano:

A partir de lo expuesto, se puede definir que el rol de una buena planificación urbana es esencial para capitalizar los beneficios que trae consigo urbanización, a esta definición es que de ahora en adelante se va a entender el quinto concepto “Desarrollo Urbano”, la aplicación de este concepto representa una potencial herramienta para la transformación para las ciudades que solo puede ser posible desde la planificación, Joan Clos (2016) afirma que los objetivos del desarrollo urbano deben estar orientados a alcanzar lo siguiente: “ Compartir Valor” y aproximarse a la planificación urbana desde el “Three legged approach”, a continuación se ampliará al respecto.

a) **Compartir valor:**

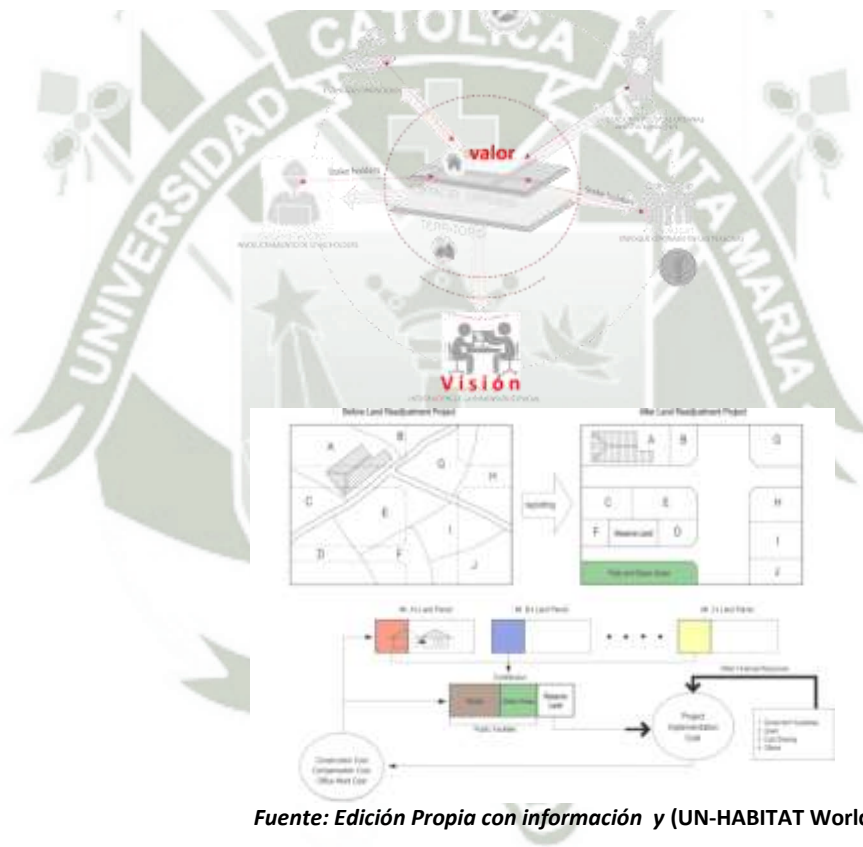
Cuando se urbaniza se aumenta el valor de suelo, una visión estratégica de ciudad debe fomentar propuestas de desarrollo urbano con visión compartida, de manera que los actores de la sociedad encuentren beneficio del desarrollo urbano y confluyan en una dirección marcada. Es preciso considerar que para asegurar el incremento de valor en este debe primar el enfoque inclusivo, de manera que se propongan oportunidades de valor para los actores involucrados y se pueda promover la inversión. Para ello, es necesario tener en cuenta las siguientes definiciones:

- **Stake holders:** Conocidos como las partes involucradas, son *aquellos grupos que pueden afectar o ser afectados por el logro de los propósitos de la organización* (IESE, 2009). La clave para la implementación de esta definición en el ámbito de la planificación urbana, en el que confluyen diversos actores, debe entenderse como la generación de un vínculo entre lo público y lo privado, de manera que desde su participación se piensen y consensuen las oportunidades de valor para promover desde el desarrollo urbano.
- **Reajuste de suelos:** esta herramienta permite viabilizar los alcances del desarrollo urbano y promover como medida de planteamiento eficaz, el reajuste de tierras. La participación de los stakeholders debe estar regido por el siguiente enunciado “para

ganar valor debes contribuir en el reajuste de tierras “ (UN-HABITAT Worldwilde, 2016)

- Es necesario en el reajuste de tierras *generar entre 30 -50 % de tenencia pública de suelo* que manera que esta pueda ser administrada para beneficiar la gestión de la ciudad y sus ciudadanos.

Diagrama 10: Metodología de reajuste de suelos y stake holders



Fuente: Edición Propia con información y (UN-HABITAT Worldwilde, 2016)

Si bien el reajuste de suelos es un mecanismo implementado en parcelas rústicas cuyo cambio de zonificación permite la integración urbana, esta metodología no escapa de poder ser aplicada en el ámbito urbano en zonas de interés común, cuya

puesta en valor represente una oportunidad de potenciación importante y beneficiosa para los actores.

b) *Three legged approach:*

Joan Clos (2016) plantea, desde su experiencia, que la planificación urbana no puede concebirse sin tomar en cuenta, a la luz de la Nueva Agenda Urbana una aproximación desde tres aspectos: normatividad, diseño urbano y financiamiento.

- Normas y regulaciones: estas referidas a reglamentar las áreas construidas y las no construidas espacio público, haciendo énfasis en que cumplen las segundas respecto a la diferenciación entre la urbanización espontánea y la urbanización planificada, por lo que su regulación de las mismas es vital para a asegurar la calidad de los espacios públicos, el énfasis en este punto se debe a que estos definen en consecuencia la calidad del resto de la ciudad.

Joan Clos (2016) propone que un esquema normativo adecuado es el que considera dentro de patrón urbano 50 % de área no construida, cuya composición comprendería 25% de área para vías y 50% para áreas verdes.

Diagrama 11: Composición recomendada del área no construida



Fuente: ONU – HABITAT 2016

- Planeamiento y diseño urbano: la composición de este aspecto define el trazado espacial, el experto recomienda destinar para la configuración de las áreas no construidas: prever una ocupación de entre 10% a 50% del suelo urbano, respecto del patrón vial es crucial atender a su delimitación ya que este define bloques, lotes y asegurar conectividad, Joan Clos recomienda que para asegurar condiciones óptimas a debe haber entre 80 – 100 cruces peatonales por kilómetro.

Sobre las áreas construidas propone destinar para equipamientos públicos 10% del suelo urbano, para suelo de vivienda y oficinas 40% procurando la variedad de usos mezclados en el tejido urbano. (UN-HABITAT Worldwilde, 2016)

- Plan de financiamiento: finalmente el tercer aspecto va relacionado a considerar la previsión de los presupuesto, sistema de Recaudación, Fondos del gobierno central para las reformas urbanas.

Diagrama 12: Three legged Approach



Fuente: Edición Propia con información de ONU –HABITAT 2016

Parte II “Afirmaciones teóricas”

3.6.- Articulación de conceptos rectores:

Como se ha podido dilucidar, en el segmento anterior, la urbanización bien planificada trae consigo efectos positivos en términos de sostenibilidad, inclusión, crecimiento económico y protección ambiental. De manera que resulta necesario posibilitar la inserción de vivienda de interés social en los esquemas de planificación urbana. Bajo esta premisa se plantea la articulación secuencial de los conceptos rectores, como mecanismo capaz de contribuir al entendimiento de la promoción de propuestas de desarrollo urbano inclusivo. No sin antes trae a colación un breve recuento de los conceptos y la codificación que se le asigna para facilitar la comprensión del planteamiento.

Cuadro 9: Definiciones y codificación de conceptos clave


		Simbología	Definición Síntesis	Código
Conceptos clave	Vivienda		Casa-Entorno y Vivienda Adecuada	Vi
	Desarrollo humano		Ampliación de Oportunidades	DH
	Sostenibilidad		Habilidad Intergeneracional para sostener el desarrollo	S
	Territorio		Entidad jurídica y geográficamente diferencial	Te
	Desarrollo Urbano		Aprovechamiento de los beneficios de la urbanización	DU

Fuente: Edición Propia

La propuesta de articulación secuencial está sostenida sobre cuatro afirmaciones, estas son:

3.6.1.- Vinculo Vivienda y Desarrollo Urbano (Vi – DU):

Cuadro 10: Esquema De Afirmación teórica N° 1

Afirmación 01	Simbología	Aspecto clave
<p><i>Vivienda como pieza clave del desarrollo urbano”</i></p>		<p>Generación de suelo</p>

Fuente: Edición Propia

La primera afirmación tiene su principal asidero, en la postura que adopta el World Cities Report 2016 respecto al posicionamiento de la vivienda en el centro de la cuestión urbana “*Housing at the centre*”, evidenciándose la importancia de la misma para lograr una urbanización sostenible, *la vivienda contiene desde el primer momento, la información de lo que la ciudad llegará a ser* (Sáez, Garcia, & Roch, 2009), ello implica priorizar el planteamiento habitacional dentro de la concepción del desarrollo urbano, siendo que *la necesidad de vivienda está acompañada de una necesidad de ciudad (como lugar de relación y donde alcanzar mayores niveles de desarrollo colectivo* (Sáez, Garcia, & Roch, 2009)

La vivienda ocupa más del 70% del suelo urbano en la mayoría de ciudades, determinando la forma urbana, densidades, proporcionando empleo y contribuyendo al crecimiento (ONU-HABITAT, 2016).

El predominio espacial de la vivienda, la consolida como pieza clave en el desarrollo urbano ya que, *se desarrolla al tiempo en que se consolida el tejido de ciudad en un proceso de simbiosis vivienda-ciudad que las reconfigura mutua y constantemente* (Sáez, Garcia, & Roch, 2009)

Eric Belsky Ex Director Ejecutivo del Centro Conjunto de Estudios para la Vivienda de la Universidad Harvard afirma al respecto, que: *“La vivienda es mucho más que un techo; en cambio, esta brinda un lugar desde donde pueden acceder a otras oportunidades. Y que bajo ello existe la necesidad de pensar más proactivamente sobre el flujo continuo de personas que viven en condiciones de pobreza y que necesitan viviendas en las ciudades.”* (Habitat para la Humanidad, 2011)

Considerando ese aspecto conviene dejar en claro que composición de la oferta de vivienda está implícitamente ligada a la asequibilidad de las clases socioeconómicas. Los sectores más favorecidos pueden acceder a oferta variada y de mejor calidad, mientras que las posibilidades de alcance a la vivienda adecuada (7 aspectos), para los sectores más vulnerables, enfrenta severas limitaciones consecuencia de sus escasas posibilidades económicas.

Dentro de la simbiosis, vivienda desarrollo urbano, la configuración de lo habitacional influye en la potencialización o degradación de las ciudades, por ejemplo, ante la falta de vivienda asequible a la capacidad de pago de los sectores socioeconómicos más bajos, se genera como repuesta inmediata asentamientos informales de viviendas precarias que configura, a la vez, la

*ciudad informal*⁸ consolidando *barriadas que espantan inversiones y reducen precios del entorno* (Habitat para la Humanidad, 2011). En el marco de lo expuesto, se puede resumir que la relación Vi – DU, tiene impacto bidireccional la calidad de la vivienda impacta al desarrollo urbano y viceversa, siendo en gran parte la vivienda la que consolida la configuración de la forma de la ciudad y en consecuencia sus dinámicas y condiciones urbanas.

El segundo factor derivado de la relación es el acceso al suelo para la vivienda, vinculado al incremento del valor de suelo, las obras de desarrollo urbano representan un componente *importante en el incremento en los precios de tierras*, Smolka 2003, muestra que en 10 ciudades de América Latina y el Caribe, un paquete básico de servicios urbanos con un costo promedio de US\$ 25 por m² aumenta el valor de tierra en más de US\$ 70 (BID, 2016)

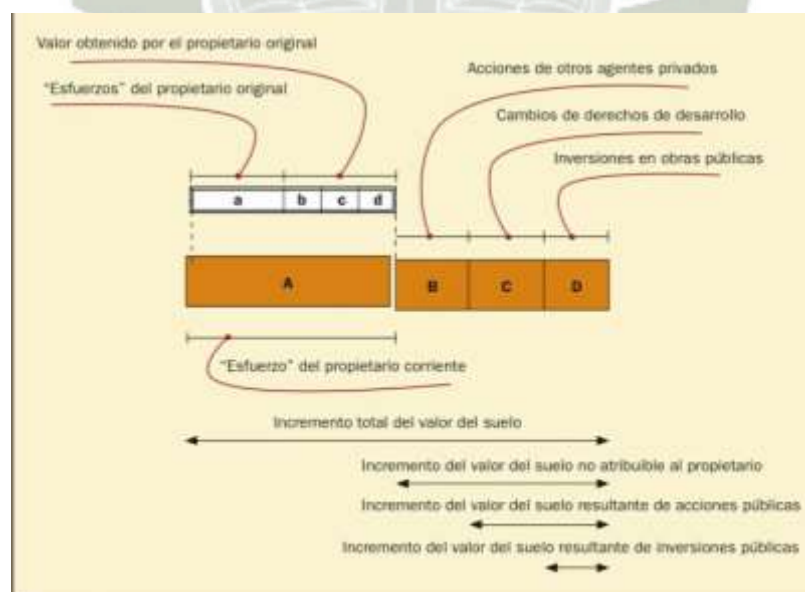
EL mismo autor determina que la ubicación del suelo respecto a centros dinámicos es otro componente que define el incremento o disminución del valor, por ejemplo, *la provisión de agua en Brasilia, Curitiba y Recife, con un costo promedio de US\$ 1.02, aumenta el valor del suelo en US\$ 3.20 promedio por metro cuadrado en áreas localizadas en un anillo externo de 25 a 30 km del centro de la ciudad. En un anillo intermedio de 15 a 20 km la valorización es de US\$ 5.10 y en un anillo interno de 5 a 10 km el efecto es de US\$ 11.10.* (BID,

⁸ Por otro lado, la ciudad informal se caracterizaría por la ilegalidad, es decir, estaría compuesta por asentamientos que se encuentran al margen de las leyes urbanísticas (autoconstrucción en la mayoría de los casos), con o sin la pose legal de la tierra, como son, en Brasil, las favelas y los loteamientos irregulares. Los asentamientos informales aún pueden asumir otras características, como las ocupaciones de edificios abandonados y/o degradados en los centros urbanos o en las periferias, las construcciones de las barracas bajo los puentes o el movimiento y/o la permanencia efímera de los “sin techo” por las calles. - (Tardin , 2006)

2016). *Por tanto la urbanización genera valor (Banco mundial. 2009)* y el crecimiento de una ciudad también, en ese sentido el acceso al suelo para la vivienda queda sujeta a dichas variaciones, cuestión delicada para la inserción de VIS en el desarrollo urbano.

Las acciones gubernamentales de potenciación urbana generan plusvalías, sin embargo estas puede que benefician a sectores no vulnerables sin haber realizado ningún tipo de esfuerzo, establecer implementaciones urbanas inequitativamente, puede restringir el acceso a la vivienda social. Ante ello es conveniente prever la generación de suelo para la vivienda de interés social con antelación a la promoción de nuevos proyectos urbanos o mejoras urbanas, de esta manera el riesgo de una relación negativa entre vivienda de interés social y desarrollo urbano pueda mitigarse.

Diagrama 13: Componentes del Valor de Suelo




Fuente: Adaptado de Furtado (2003). (BID, 2016)

Considerar escenarios para la recuperación de plusvalías representa una oportunidad importante para el financiamiento mejoras urbanas e incluso de vivienda social, en el caso de *Bogotá el 70% de los recursos capturados por la participación de la plusvalía, son destinados a la construcción de vivienda social, incluyendo infraestructura* (BID, 2016) . *Por recuperación de plusvalías se entiende el proceso mediante el cual parte de los incrementos atribuidos a los esfuerzos del gobierno o de la comunidad son movilizados, ya sea gracias a su transformación en ingresos públicos como impuestos, tasas, contribuciones de mejoras y otros medios fiscales, o mediante la provisión de mejoras en sitio que benefician a la comunidad.* (Smolka M. , 2013) Si bien ese mecanismo depende de estrategias de recaudación fiscal, la adecuada gestión de suelos prevista desde la planificación urbana e implementación estratégica de proyectos urbanos puede contribuir a que dicho mecanismo potencie la relación entre VIS y Desarrollo urbano.

3.6.2.- Vínculo (Vi- DU) – Desarrollo humano (DH):

Cuadro 11: Esquema de Afirmación Teórica N°2

Afirmación 02	Simbología	Aspecto clave
<p><i>“Las dinámicas generadas por el Desarrollo urbano y vivienda tienen impacto directo sobre el Desarrollo humano.”</i></p>		<p>Acceso</p>

Fuente: Edición Propia

En la afirmación anterior, se concluye en que la relación Vi-DU genera dinámicas bidireccionales, el presente estudio pretende argumentar a su vez que estas dinámicas tienen impacto directo sobre el *desarrollo humano*, entendido en el marco de esta investigación como la ampliación de oportunidades para la persona. (Cap. 1), siendo que para poder sacar partido a las oportunidades, es vital contar, primero, con la capacidad de acceder a las mismas. La pregunta surge inmediatamente ¿Cuál es la relevancia de centrar la atención en las capacidades humanas? Y posteriormente cabe preguntar ¿Se puede promover la capacidad de acceso a mejores oportunidades partir de la calidad de la relación Vi-DU?

Para responder al primer cuestionamiento se va a desarrollar brevemente, a continuación, la teoría propuesta por el Premio Nobel de Economía Amartya Sen respecto al enfoque de capacidades (*capabilities approach*), apoyándose para la explicación, en las aproximaciones que autores hispanohablantes han realizado sobre el enfoque. Cabe precisar entonces 3 conceptos que se manejan en el discurso.

- ❖ **Funcionamientos** (*functionings*): **cosas que la persona hace** o situación en la que se encuentra gracias a sus habilitaciones y al uso que pueda hacer de ellas, por ejemplo viajar, estar sano o tener una vivienda.(...) *El desarrollo tiene que ver, más bien, con las cosas que las personas pueden realmente hacer o ser (los llamados funcionamientos)* (Cejudo, 2007)
- ❖ **Capacidad**: *las oportunidades para llevar una u otra clase de vida,* (Cejudo, 2007) **es decir el poder lograr algo.**

- ❖ **Capacidad para funcionar:** *Formalmente, la capacidad para funcionar añade a la noción de funcionamiento la **posibilidad real de escoger o no funcionar así**. No se trata sólo de tener permiso para hacerlo, sino también de disponer de los recursos oportunos y de lo necesario para aprovecharlos. (Cejudo, 2007)*
- ❖ **Libertad:** *La libertad como fin y como medio. En donde la libertad es, ante todo, el fin principal del desarrollo. No se pretende entonces aumentar la libertad para lograr “algo más”, sino que es necesario aumentar la libertad por la libertad en sí misma. (Edo, 2002)*
- ❖ **Desarrollo:** *“...el desarrollo puede concebirse (...) como un proceso de expansión de las libertades reales de las que disfrutaban los individuos.” Sen no define al desarrollo en base a la renta sino por la capacidad que tienen las personas de transformar esa renta en aquello que ellas consideran necesario para llevar la vida que quieren llevar. (Edo, 2002)*
- ❖ **Capacidad y libertad:** *Ser libre es ser capaz ¿ser capaz de qué? Ser capaz de funcionar. (Cejudo, 2007)*

En base a las delimitaciones planteadas se puede interpretar a Sen cuando reza: *“Existen poderosas razones para juzgar la ventaja individual en función de las capacidades que tiene una persona, es decir las libertades fundamentales de que disfruta para llevar el tipo de vida que tiene razones para valorar. (Sen, 2000)*

Entonces, y para dar respuesta al primer cuestionamiento, se reconoce que la importancia de las capacidades humanas se debe a que ser capaz representa una ventaja, que conlleva a la libertad que es fin último del desarrollo. Premisa que implica que para que haya libertad debe existir capacidad de funcionar

“posibilidad real de escoger o no funcionar así.” Lo que inmediatamente refiere a la existencia de opciones que fomenten condiciones adecuadas para ejercer la capacidad de acceso a las mismas.

Lo anterior resulta un argumento interesante para dar respuesta a la segunda pregunta; ¿Se puede promover la capacidad de acceso a mejores oportunidades a partir la calidad de la relación Vi-DU? En base a lo formulado en la afirmación N° 01, en donde se cita el planeamiento de Erik Belsky respecto a las oportunidades que brinda la vivienda más allá del techo, y en donde se enfatiza que la simbiosis vivienda ciudad puede resultar positiva o negativa (Habitat para la Humanidad, 2011), se puede interpretar que la forma en que se configure la relación Vi- DU, compromete la creación, o no, de condiciones que amplíen las opciones para las persona, por tanto al facilitar la asequibilidad a servicios urbanos se promueve, a la vez, la capacidad de elegir.

Es importante reconocer que la existencia de oportunidades no asegura que las personas hagan uso de las mismas, sino más bien el aporte se limita a contribuir a la generación de una atmosfera que pueda favorecer el acceso a su aprovechamiento, en donde acceso se refiera a”... *la capacidad de estar en el lugar necesario en el momento oportuno, es decir, la capacidad de llegar adonde se quiere llegar y que eso ocurra en tiempos adecuados y en el momento en que se necesita estar allí* (PNUD, 2013) .

El acceso se convierte en los principales tópicos de impactan el desarrollo humano desde la relación Vi-DU, siendo que la materialización de estos se da a

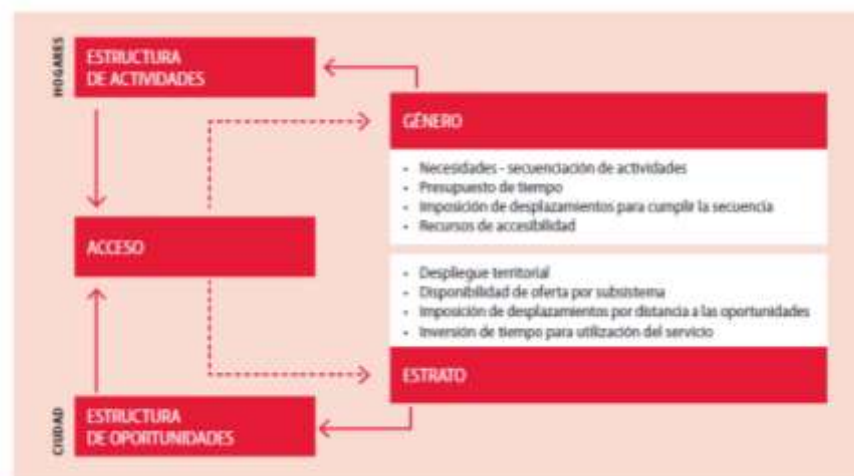
partir del siguiente enunciado: “Acceso a las oportunidades se da desde la estructura de actividades y estructura de oportunidades (ciudad) la segunda refiere al despliegue de oportunidades en el territorio que facilitará u obstaculizará los desafíos de movilidad imponiendo mayores distancias y a la vez impondrá costos de tiempo en materia de funcionamiento de acuerdo a sus características.” (PNUD, 2013) (Ver Diagrama 14)

Este enunciado reconoce que existen dos dimensiones que favorecen el acceso, el primero que formula las actividades dependen más de la personas y los componentes metodológicos y constitutivos de requiere una actividad en sí y la segunda se refiere al como emplazar las actividades. *La expresión espacial de la estructura de actividades condiciona la cantidad de tiempo disponible con que cada hogar cuenta para llevar a cabo las actividades que desea o necesita realizar* (PNUD, 2013). En suma “... estas dos dimensiones se preguntan si las personas efectivamente pueden llegar al lugar donde se provee el servicio y, en ese caso, si pueden hacerlo en el momento oportuno en que este está disponible y no compite de forma excluyente con la realización de otras actividades obligatorias.” (PNUD, 2013)

Para reafirmar el rol de lo urbano en el acceso a las oportunidades cabe considerar que las restricciones de acceso dependerán de manera relevante de la estructura y emplazamiento de las oportunidades. En particular, es decisivo el despliegue territorial de las oportunidades a las que cada tipo de hogar puede aspirar, la desigualdad en el acceso en el ámbito ciudad depende en gran medida del estrato socioeconómico “... la desigualdad de acceso estará más relacionada con el modo de transporte utilizado y el tipo de servicios a los que se puede aspirar, cuya demanda de tiempo puede ser diferencial. Al clivaje de estrato se le suma la localización residencial, que en muchos casos implica una

deficitaria estructura de oportunidades en el entorno próximo. Pero principalmente la localización residencial actúa sobre las oportunidades laborales, definiendo desplazamientos que pueden estrechar de forma diferencial el presupuesto de tiempo de estos hogares.” (PNUD, 2013)

Diagrama 14: Componentes de la noción acceso y desigualdades de género y estrato socioeconómico



Fuente: PNUD 2007

Como se ve la relación desarrollo urbano -vivienda puede facilitar o complicar la capacidad de acceso a oportunidades, por lo tanto impactar directamente sobre el desarrollo humano más allá de asegurar su aprovechamiento. ONU HABITAT, al respecto, plantea algunos impactos positivos de la vivienda adecuada en la economía familiar relativos a la inclusión formal, salud, educación, energía y empleo. (Habitat para la Humanidad, 2011) (Ver Cuadro 12) :

Tras la evidencia es importante resaltar que la VIS no puede quedar rezagada del acceso a mejores oportunidades, no solo por una cuestión humanitaria, sino por la necesidad de mitigar los impactos de la pobreza, convirtiendo la

adquisición de la vivienda en una medida de protección social productiva ya que al acercar a los sectores socioeconómicos más bajos a las oportunidades, se motiva un círculo virtuoso en favor del desarrollo nacional. En rol del estado deriva entonces en buscar las metodologías adecuadas para favorecer la integración urbana de la VIS a partir de la integración social de los NSE más bajos.

Cuadro 12: Impactos positivos de la Vivienda


<p>Inclusión formal</p>	<p><i>Una vivienda adecuada y completa genera un capital inmediato para una familia, el cual permite que “existan” en el Mercado formal, brindando acceso a crédito e inversiones más significativas.</i></p>
<p>Salud</p>	<p><i>Según encuestas realizadas por Hábitat para la Humanidad Argentina, la vivienda adecuada disminuye notablemente las patologías propias de viviendas insalubres, como bronquitis, problemas gastrointestinales, respiratorios y de piel. Este puede impactar la economía de la familia hasta en un 30 por ciento, sin tomar en cuenta las ausencias a la escuela y al trabajo.</i></p>
<p>Educación</p>	<p><i>Según las encuestas realizadas en Hábitat Argentina, un alto porcentaje de los niños en edad escolar mejoran significativamente sus calificaciones debido a que sus viviendas les propician condiciones favorables para estudiar. Aunque la educación es la base fundamental del progreso comunitario, es difícil cuantificar el impacto económico de una comunidad cuando mejores condiciones de vivienda aumentan la capacidad de niños para estudiar desde el hogar.</i></p>
<p>Energía</p>	<p><i>Con condiciones básicas de confort se ahorra sustancialmente en los recursos energéticos, como son gas y luz. El costo de calefacción es más costoso en los sectores que consumen gas en garrafa que aquellos que tienen gas de red. Una vivienda con instalaciones eléctricas en buenas condiciones hace más eficiente el uso de la misma, reduciendo los costos hasta en un 15 por ciento. En asentamientos informales donde no hay agua potable, es común extraer agua de las napas por medios costosos. Si la misma no está en condiciones óptimas, genera gastos adicionales por cuidados de la salud y ausencias adicionales del trabajo o la escuela. El simple acceso a agua potable de una fuente pública y segura, rompe este ciclo.</i></p>
<p>Empleo</p>	<p>La vivienda adecuada es también fundamental en la obtención de empleo. Hábitat para la Humanidad Argentina ha visto una mejora significativa en fuentes laborales para las familias que no tienen que dedicar tiempo a la reparación constante de sus viviendas, y que tienen una dirección estable, reconocida por fuentes formales de empleo. Validándose con lo anterior la afirmación “Las dinámicas generadas entre el desarrollo urbano y vivienda tienen impacto directo sobre el desarrollo humano.”</p>

Fuente: Habitat para la Humanidad 2001. La vivienda y el desarrollo económico

3.6.3.- Vi- DU- DH y Sostenibilidad (S):

Hasta la afirmación anterior, queda claro que existe un impacto generado por la relación Vi-DU desde la asequibilidad a las oportunidades que generan los planteamientos urbanos, sin embargo hasta ese punto no asegura que el impacto sea favorable. Por ello desde la tercera afirmación se apuesta por aseverar que al aplicar el enfoque de sostenibilidad a la relación Vi- Du se puede asegurar que el impacto sobre el desarrollo humano sea positivo. La argumentación de este hecho a continuación:

Cuadro 13: Esquema de Afirmación Teórica N° 3

Afirmación 03	Simbología	Aspecto clave
<p><i>“El enfoque de sostenibilidad aplicado a la relación vivienda -desarrollo urbano genera impacto positivo sobre el Desarrollo humano”</i></p>		<p>Beneficio consistente</p>

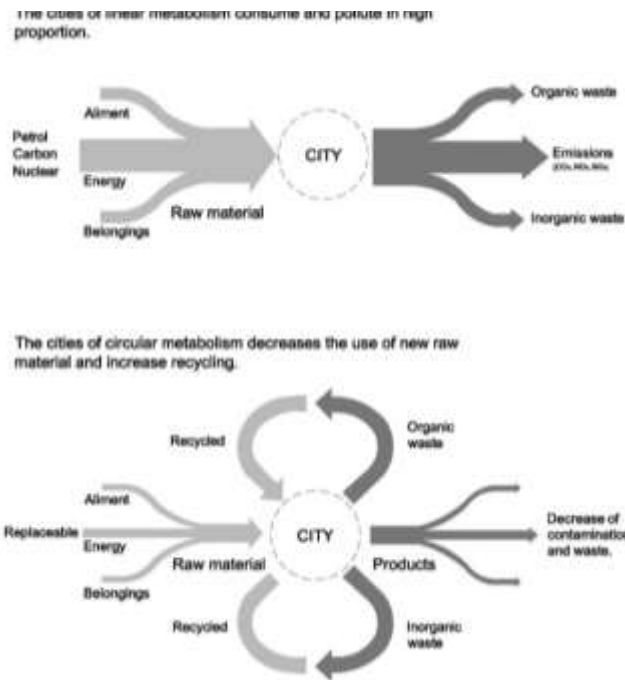
Fuente: Edición Propia

Espacializar las oportunidades y acceso a las mismas, desde el concepto de sostenibilidad asumido *“habilidad para sostener el desarrollo”* significa de facto, asegurar la consistencia a largo plazo mediante estrategias de planificación, cuya previsión a largo plazo permitiría lograr el bienestar más allá del ingreso y expansión de libertades individuales intergeneracionales, respecto a ello implica, para el planteamiento de la configuración de ciudad, tener presente

la perspectiva temporal que permita asegurar beneficios para las siguientes generaciones, tal es así que la configuración debe plantear y prever escenarios futuros. Logrando la consistencia del acceso de oportunidades en el tiempo, de manera que se vea por:

- a) Entender y considerar el contexto de cambio climático.
 - b) Asegurar la provisión necesaria de recursos que permitan el acceso a servicios básicos indispensables para el desenvolvimiento de lo urbano. Servicios básicos como: luz, agua, energía, *by 2030, global demand for energy and water is expected to grow by 40 and 50 per cent respectively.* (ONU-HABITAT, 2016)
 - c) Asegurar el metabolismo circular que requiere la relación Vi- DU mitigando las externalidades negativas. Dentro de los Servicios metabólicos se encuentran: residuos sólidos, aguas servidas, calidad del aire. *Solid waste management dominates municipal annual budgets in low- and middle-income countries, with shares of 30 to 50 per cent.* (ONU-HABITAT, 2016)
- Así se asegura el acceso a las siguientes generaciones a servicios urbanos indispensables, para alcanzar estos logros además se debe hacer especial énfasis en el metabolismo de la ciudad, cuya configuración determina el impacto de las ciudades sobre el medio ambiente.
- d) Promover el dinamismo económico sustentado en la perspectiva temporal
 - e) Plantear escenarios de evolución urbana.

Diagrama 15: Metabolismo urbano circular



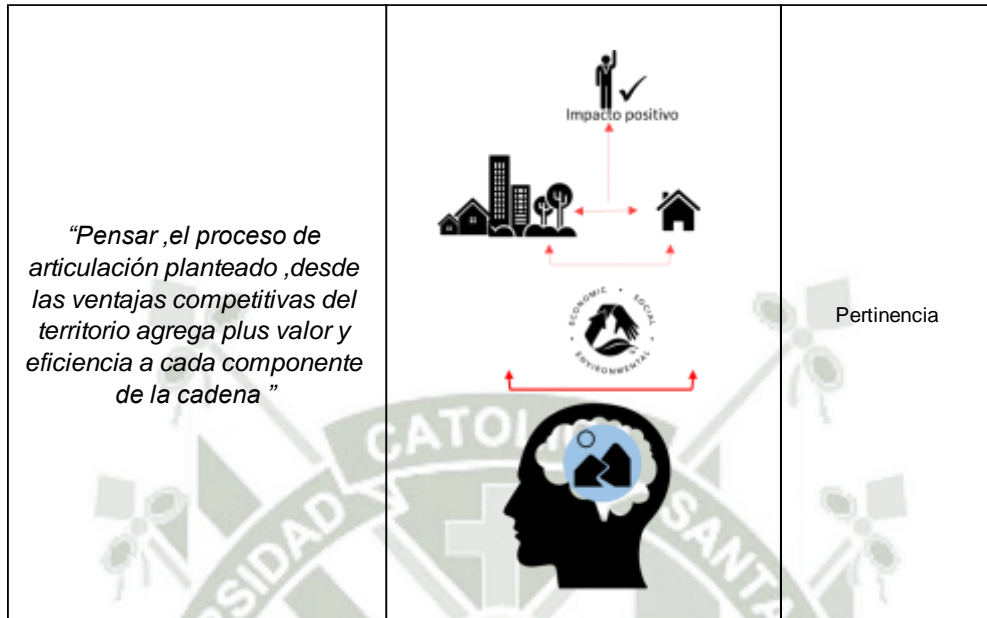
Fuente: Richard Rogers. Ciudades para un pequeño planeta

Las consideraciones mencionadas tienen por objetivo contribuir positivamente sobre en el desarrollo humano mediante el acceso a un beneficio consistente en el tiempo. Para confirmar la tercera afirmación, ONU HABITAT en el “World cities report - 2016”, ha registrado, en base a experiencias previas, que el enfoque de sostenibilidad posibilita logros positivos para el desarrollo humano a partir de 4 pilares:

- ❖ Mejora de la calidad de vida y bienestar de las personas.
- ❖ Asegura justicia y equidad en términos de procesos y resultados
- ❖ Conocimiento de las necesidades de las generaciones presentes y futuras, lo que promueve equidad intergeneracional.
- ❖ Reconocimiento de los límites del ecosistema y atención a la necesidad de vivir dentro de las posibilidades de este planeta

3.6.4.- Vi- DU- DH – S - Territorio:

Cuadro 14: Esquema de Afirmación Teórica N° 4



Fuente: Edición Propia

La contextualización global en la que se desarrolla la presente investigación está marcada fuertemente por la tendencia de la globalización la cual impacta directamente sobre el ámbito urbano y le impone retos que conviene traer a colación. *Shangquan, 2000; Friedman, 2005; y Ghemawat, 2007 coinciden en lo siguiente: En las últimas dos décadas el proceso de globalización adquirió mayor fuerza al punto de transformar el panorama económico a nivel mundial. La interdependencia entre distintas economías y regiones surge como resultado de la creciente escala de comercio transfronterizo de mercancías y servicios, flujo de capital humano y financiero; además de la difusión amplia y rápida de las tecnologías. Estas nuevas oportunidades de interrelación constituyen mejoras en la calidad de vida de las personas, en especial, para el crecimiento de los países en desarrollo. (CEPLAN, 2013)*

La influencia de este proceso en la economía mundial y comercio transfronterizo sitúa a las ciudades como escenarios para la creación de *nodos de economía y generación de ideas* (BID, 2015) promoviéndose a partir de la situación altos niveles de competitividad entre las mismas. *Una consecuencia de éstos y de otros procesos es que un número creciente de ciudades juegan hoy un papel cada vez más importante en vincular directamente sus economías nacionales con circuitos globales.* (Sassen, 2003)

Ante ello es importante definir y vincular el concepto de competitividad desde el ámbito nacional. Al respecto Michael Porter (1990), de la Universidad de Harvard, afirma que: *Si una nación pierde la aptitud para competir en una serie de sectores de alta productividad o de altos salarios su nivel de vida está amenazado*, enfatiza además que las naciones deben aunar esfuerzos para desarrollar una ventaja competitiva respecto a otras. *La consecución de una población con mayores niveles de bienestar y el acceso equitativo a las oportunidades de empleo es el fin último de la competitividad.* (CEPLAN, 2013)

En ese marco, las ciudades están en las condiciones de competir para atraer inversión y capital humano que potencie su desarrollo. En la globalización económica los componentes de producción, que tienen vital relevancia en la economía y comercio, adquieren la particularidad de ser móviles, *las materias primas, energía, empresas e ideas se desplazan* (BID, 2015) existe una condición de *movilidad geográfica*⁹.

⁹ Un rasgo clave de esta arquitectura organizacional es que ella contiene tanto las apacidades para una enorme dispersión y movilidad geográfica (Sassen, 2003)

Ante la imperante necesidad de fortalecer la ventaja competitiva de las naciones, se propone posicionar al territorio como factor diferencial ya que este no se desplaza y contiene particularidades que no se repiten de una ciudad a otra (BID, 2015). Así el territorio otorga, a la formulación del desarrollo urbano de las ciudades, pertinencia; debido a que la caracterización y potenciación territorial puede dictar las directrices para la asignación y emplazamiento de roles que surgen a partir de los atributos específicos de cada ciudad.

Un aspecto adicional a la consideración del territorio, en coordinación con las afirmaciones anteriores, es el hecho de que este representa la entidad continua sobre la cual se asienta la ciudad y sus procesos, el territorio precede a la ciudad. Visto desde esta perspectiva el desarrollo urbano al partir de comprender la continuidad natural del territorio puede integrar zonas, que desde una visión meramente urbana, quedan segregadas.

Lo mencionado anteriormente se resume teoría de “*Territorios Inteligentes-Smart Places*” Alfonso Vergara, autor de este enfoque, sostiene que: *Las ciudades pueden crear ventaja competitiva construyendo estructuras urbanas eficientes, infraestructura y equipamientos específicos para las actividades que se pretende impulsar, programas de formación apropiados, órganos de promoción y apoyo a determinadas actividades, mejora de la calidad urbana y calidad de vida, alianzas estratégicas.* (Vergara, 2014)

1.4.1.- ¿Qué es un territorio inteligente? :

Los SmartPlaces son territorios capaces de dotarse de un Proyecto de Ciudad y de encontrar un equilibrio entre su estrategia económica, la cohesión y desarrollo social y la sensibilidad y cuidado del Medio Ambiente. En donde el territorio representa una ventaja competitiva concreta y puede, con solvencia, afrontar el reto del desarrollo sostenible en la etapa de la globalización (Vergara, 2014). El enfoque propone la búsqueda de dos componentes:

➤ **Vocación y proyecto de ciudad:**

Diseño de un Proyecto de Ciudad innovador, fundado en la vocación del territorio, con un fuerte respaldo social y en correspondencia con las grandes opciones estratégicas de desarrollo económico, para la formulación de un Perfil Urbano de excelencia único e irrepetible para cada ciudad. Proyecto de Ciudad se convierte en una referencia clara para orientar las acciones prioritarias del sector público, del sector privado y de la sociedad civil organizada. (Vergara, 2014)

- **Proyectos críticos:** dentro de este componente se los reconoce como aquellos capaces de ser detonantes de la transformación de la ciudad. Los territorios inteligentes son aquellos capaces de diseñar y construir sus propios Proyectos Críticos. (Vergara, 2014) Bajo el enfoque de territorios inteligentes se reconoce que cada ciudad configura un “clústers de excelencia” estos entendidos como el conjunto selectivo e interrelacionado de componentes de excelencia, a través de proyectos

potencian las particularidades de un territorio específico y por tanto construyen un perfil competitivo de ciudad.

1.4.2.- Características de los territorios inteligentes:

La teoría planteada por Alfonso Vergara, identifica entre las principales características que definen a los territorios inteligentes figuran las siguientes:

➤ **Capaces de crear ventaja competitiva:**

La unicidad de los territorios en un contexto de globalización cada vez más complejo puede aportar *ciertas ventajas competitivas para las actividades económicas, para la residencia, para el ocio, la cultura y la relación social. Los SmartPlaces son capaces de desarrollar un urbanismo que les permite crear ventajas competitivas en un contexto de competencia y cooperación entre ciudades y territorios. Se trata de que cada ciudad pueda definir objetivos muy específicos para dotarse de los factores críticos capaces de generar ventaja competitiva.* (Vergara, 2014)

➤ **Compromiso con la cohesión y el desarrollo social:**

La importancia de los ciudadanos y el acceso a oportunidades para todos representan una competencia clave que los *SmartPlaces* desarrollan, *estos son territorios en los que se trabaja para lograr la cohesión y el equilibrio social, es decir la "inclusión" de todos los ciudadanos, Lograr la inclusión social de todos los ciudadanos tiene efectos evidentes también en la capacidad competitiva de la ciudad y en su atractivo para el desarrollo de actividades económicas* (Vergara, 2014)

➤ **Sensibilidad y responsabilidad ambiental:**

Protección activa, de puesta en valor del territorio, de renovación de los ecosistemas naturales, y sobre todo, de rehabilitación de áreas urbanas degradadas física, social y económicamente. (Vergara, 2014). Este enfoque enmarca el sentido de responsabilidad y prospectiva derivado de la sostenibilidad ya que propone que los *SmartPlaces* asumen el compromiso de legar a las generaciones futuras un territorio más cuidado que el que han recibido y con intacto potencial de desarrollo. (Vergara, 2014) Así mismo incentiva la inversión en la conservación del paisaje y condiciones ambientales ya que representan una inversión altamente rentable y socialmente inclusiva.

➤ **Estructuras coherentes de gobierno del territorio:**

La gestión de lo urbano requiere de una participación activa de los gobiernos sub nacionales y una alta capacidad de convocadora para concertar sobre la visión compartida de futuro con los actores del desarrollo. *Los SmartPlaces son espacios en los que existe una estructura administrativa y política eficiente o pactos de colaboración inter-institucional coherentes para diseñar y construir el futuro de estos territorios, además son territorios capaces además de crear los órganos adecuados para el desarrollo de proyectos concretos o para el cumplimiento de objetivos específicos* (Vergara, 2014), , son capaces de tejer la denominada "Arquitectura Social" necesaria para la eficacia en el desarrollo de operaciones estratégicas en el ámbito urbano.

➤ **Diálogo con el entorno:**

Formulación de perfiles urbanos en la relación con sus específicas condiciones de contexto. Cada vez más el futuro de los territorios depende de la identificación de su vocación en relación con su entorno y los SmartPlaces son capaces de identificar un perfil inteligente en relación a las condiciones de contexto. (Vergara, 2014)

➤ **Innovación:**

Los SmartPlaces son territorios que apuestan por la innovación, que enfatizan el urbanismo de ideas, territorios que investigan sus singularidades y sus oportunidades, que tienen capacidad para aprender de su propia experiencia y de la experiencia de los demás (Vergara, 2014). Atraer talento, empresas, capital humano mejor calificado es posible en los Smartplaces desde la base de su calidad de vida, de la formación de un ambiente tolerante e innovador y de la existencia de un proyecto interesante de futuro que siempre ejerce un cierto magnetismo sobre las personas, empresas o instituciones que sintonizan con esa visión. (Vergara, 2014)

➤ **Conexiones con redes de ciudades:**

La apertura de las ciudades al ámbito global acrecienta el acceso a las economías y dinámicas del mundo, así la conectividad entre las mismas potencia dicho posicionamiento. Los SmartPlaces son ciudades o regiones capaces de tejer las conexiones necesarias para participar de forma activa en redes que aportan posición estratégica a la ciudad. Una ciudad

que no tiene proyecto de futuro difícilmente podrá identificar las conexiones específicas que necesita. (Vergara, 2014)

➤ **Los SmartPlaces los diseña la comunidad:**

Un liderazgo político coherente constituye una importante ventaja competitiva. La cooperación interinstitucional es un aspecto que permite acometer con gran facilidad proyectos que en un entorno de confrontación y de falta de objetivos compartidos sería imposible. *En definitiva, los SmartPlaces son territorios en los que viven comunidades activas que han sido capaces de organizarse para inventar y alcanzar un consenso con respecto a un proyecto de futuro.* (Vergara, 2014)

Diagrama 16: Criterios de los Territorios Inteligentes.







Fuente: Edición Propia

De esta manera el posicionamiento del territorio como matriz del desarrollo urbano representa una herramienta potente para promover integración y potenciación de las áreas urbanas segregadas.

3.7.- Aspectos clave y criterios de diagnóstico:

En base a las afirmaciones teóricas revisadas, a continuación, se extrae los aspectos clave de las directrices globales en relación a la promoción de Vivienda Nueva de Interés Social a partir de los cuales se establecen criterios de diagnóstico, estos son los que van a ser contrastados con el marco legislativo peruano en materia de vivienda y desarrollo urbano. De esta manera se va a identificar el estado del arte y alineamiento nacional para con las directrices globales. Los aspectos clave y criterios de diagnóstico se establecen en el siguiente cuadro.

Cuadro 15: Tabla de evaluación de contenidos

		Aspecto Clave	Criterios de diagnóstico
Afirmaciones teóricas		1.-Generación de suelo para la VIS	1.1.-Condiciones urbanas 1.2.-Localización
		2.-Acceso: Espacialización de oportunidades	2.1.-Integración social 2.2.-Equidad urbana
		3.-Consistencia: Generación de valor intergeneracional	3.1.-Planificación urbana 3.2.-Valor compartido
		4.- Fomento de pertinencia:	4.1.-Integración del territorio 4.2.-Potenciación de particularidades. 4.3.-Definición de Roles

Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO 4
MARCO REAL



4.1.- Viabilidad de implementación:

Implementar mejoras normativas, de gestión de suelos y planificación urbana en favor de la articulación de VIS y Desarrollo Urbano acorde a las directrices globales, se amparan nivel nacional por los siguientes documentos:

4.1.1.- Constitución Política del Perú 1993

Cuadro 16: Constitución política del Perú

<p>Artículo 2 Cap. "Derechos fundamentales de la persona"</p>	<p>Inc. 22. A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.</p>
<p>Artículo 44 Cap. "Del estado, nación y Territorio"</p>	<p>Deberes del Estado Son deberes primordiales del Estado: defender la soberanía nacional; garantizar la plena vigencia de los derechos humanos; proteger a la población de las amenazas contra su seguridad; y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación. Asimismo, es deber del Estado establecer y ejecutar la política de fronteras y promover la integración, particularmente latinoamericana, así como el desarrollo y la cohesión de las zonas fronterizas, en concordancia con la política exterior.</p>
<p>Artículo 55 Cap. "De los tratados"</p>	<p>Tratados: Los tratados celebrados por el Estado y en vigor forman parte del derecho nacional.</p>
<p>Artículo 56 Cap. "De los tratados"</p>	<p>Aprobación de tratados Los tratados deben ser aprobados por el Congreso antes de su ratificación por el Presidente de la República, siempre que versen sobre las siguientes materias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derechos Humanos. 2. Soberanía, dominio o integridad del Estado 3. Defensa Nacional. 4. Obligaciones financieras del Estado. También deben ser aprobados por el Congreso los tratados que crean, modifican o suprimen tributos; los que exigen modificación o derogación de alguna ley y los que requieren medidas legislativas para su ejecución.

Fuente: Elaboración propia con información de la Constitución Política del Perú 1993

La Constitución Peruana respalda, en el Art. 4 como derecho fundamental de la persona el goce de un ambiente adecuado, según la definición de la Real Academia de la lengua Española se entiende por ambiente al *conjunto de condiciones o circunstancias físicas, sociales, económicas, etc., de un lugar, una colectividad o una época*. En ese sentido se puede interpretar que la vivienda y el entorno urbano representan en sí mismos, para las personas, el ambiente físico más próximo; de manera que los esfuerzos orientados a optimizar dichas

condiciones resultan producentes y respaldadas por el estado de derecho peruano. Así mismo la Constitución respalda la vigencia de los Derechos Humanos y el cumplimiento de tratados internacionales, que como lo define el Art. 55 de la constitución política del país.

4.1.2.- Declaración Universal de los Derechos humanos 1948

En referencia al punto anterior se debe traer a colación que el Perú mediante Resolución Legislativa N° 13282 de 15 de diciembre de 1959 aprueba la adhesión del país a la Declaración Internacional de los Derechos Humanos promulgada en 1948, en cuyo Art.25 resalta el compromiso de las naciones de velar por el logro del derecho a un nivel de vida adecuado que incluye el acceso a una vivienda.

Cuadro 17: Derecho a la Vivienda en la Declaración Internacional de los DDHH

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Fuente: Declaración Internacional de los Derechos Humanos 1948

4.1.3.- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales 1966:

El derecho explícito a una vivienda adecuada incumbe a los Estados que han ratificado por lo menos un *tratado internacional relativo a la vivienda adecuada* y *se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada mediante declaraciones y planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales*. (NACIONES UNIDAS, 2010).

En tal sentido el país refrenda su compromiso con la protección de dicho derecho mediante la firma del pacto el 11 de Agosto de 1977.

Cuadro 18: Declaración del derecho a vivienda Adecuada

Artículo 11

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Fuente: Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales

4.1.4.-Creación del MVCS

La existencia de una entidad competente en materia de VIS y Desarrollo Urbano representa una virtud funcional para el país, que permite promover la formulación, mejoramiento y actualización de aspectos de competencia a partir de las directrices globales estudiadas. Es importante resaltar el rigor de este aspecto debido a que se entiende que los aportes a plantear en el presente trabajo de investigación están direccionados a contribuir directamente con entidad competente.

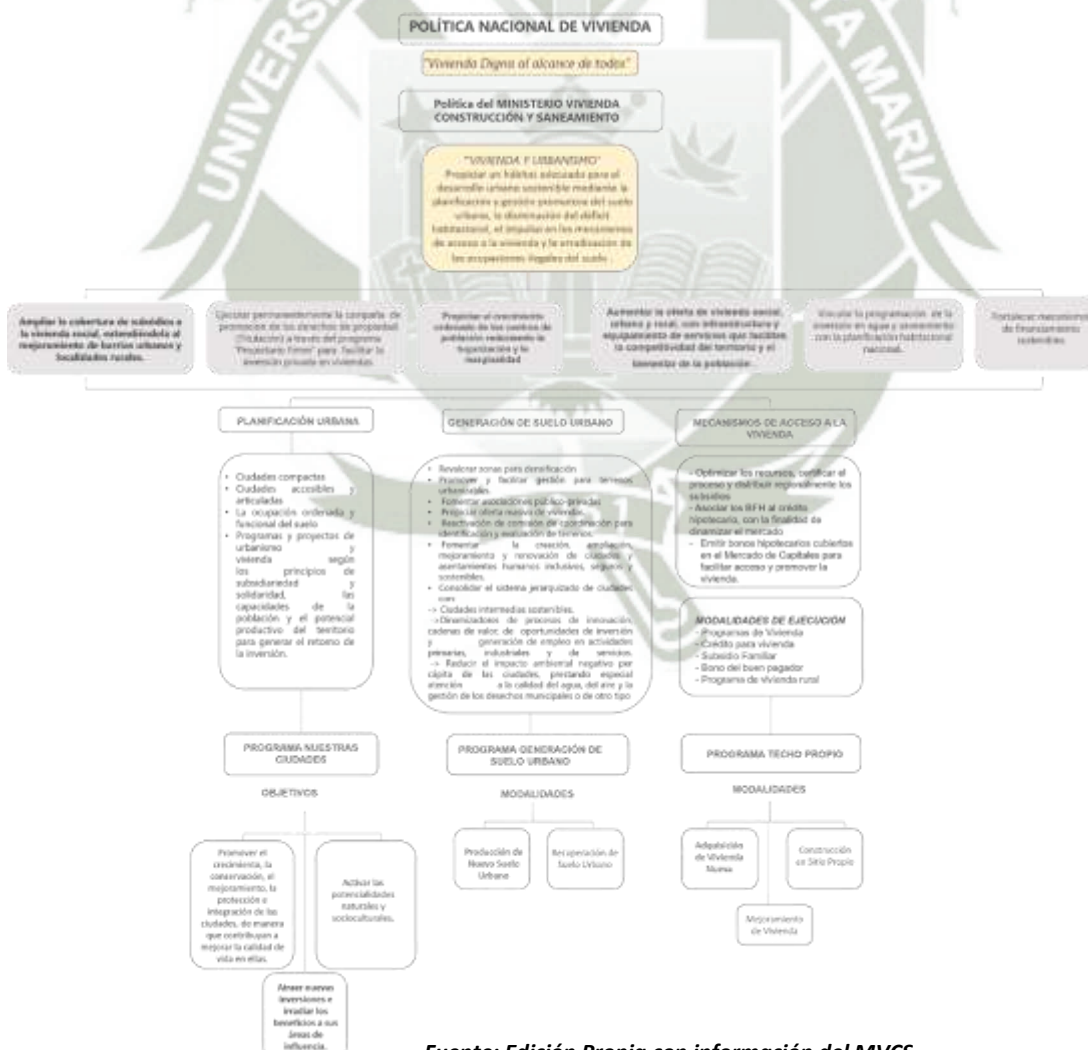
Así mismo cabe resaltar que el MVCS promueve una política de Desarrollo Urbano y Vivienda orientada a promover una “*vivienda digna al alcance de todos*” se entiende entonces que el presente trabajo reposa sobre un marco institucional adecuado cuya autoridad competente ha institucionalizado y agendado la relación entre vivienda y urbanismo. Operativamente ello significa que los aportes de la presente investigación direccionan su contribución a la mejora de las actuaciones MVCS.

Cuadro 19: Competencias del MVCS

Artículo 5	<p>Ámbitos de competencia :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vivienda. 2. Construcción. 3. Saneamiento. 4. Urbanismo y desarrollo urbano. 5. Bienes estatales. 6. Propiedad urbana
Artículo 6	<p>Competencias Exclusivas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Formular, planear, dirigir, coordinar, ejecutar, supervisar y evaluar la política nacional y sectorial, bajo su responsabilidad. 2. Dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales así como la gestión de los recursos del sector; así como para el otorgamiento o reconocimiento de derechos a través de autorizaciones, permisos y concesiones, en las materias de su competencia, conforme a las normas especiales⁵. <p>Planificar, financiar y garantizar la provisión y prestación de servicios públicos en el ámbito de su competencia</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Planificar, financiar y garantizar la provisión y prestación de servicios públicos en el ámbito de su competencia.

Fuente: Ley 30156 " Ley de organización y funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento

Mapa 3: Política Nacional de Vivienda



Fuente: Edición Propia con información del MVCS

4.1.5.- Plan estratégico de Desarrollo Nacional Perú hacia 2021

EN concordancia con los puntos anteriores resalta la existencia del Plan Bicentenario Perú al 2021 el cual es un *instrumento técnico que contiene los lineamientos de política, las prioridades, los objetivos, las metas y las acciones de orden estratégico para el desarrollo armónico del país.* (CEPLAN, 2013).

Dicho plan estratégico resalta dentro de su formulación conceptos y criterios vinculados a las directrices globales tocadas en el capítulo anterior, dentro de los cuales destacan los objetivos vinculados a la validación de los derechos humanos e inclusión social, al acceso a la vivienda adecuada, desarrollo territorial, crecimiento sostenido, y condiciones equitativas para la población nacional.

El planeamiento estratégico nacional delimita una visión concertada de futuro para el desarrollo nacional, por tanto el cumplimiento de los objetivos e n el descritos representan un aporte concreto en beneficio de la nación y su población. Así mismo la posibilidad de alineamiento de los objetivos nacionales a los objetivos globales en materia de VIS y Desarrollo Urbano revisados, constituyen un beneficio altamente competitivo para el país.

En ese sentido es este documento el que rige las acciones a nivel nacional y sub nacional, siendo que es pertinente que los instrumentos normativos que rigen la planificación urbana gestión de suelos y caracterización de la VIS respondan de manera coherente a los objetivos consensuados a nivel nacional, la ventaja que representa la existencia del documento es que sus ejes estratégicos representan una línea base favorable para la inserción de las directrices globales estudiadas.

Cuadro 20: Plan Estratégico Nacional- Perú al 2021

	Eje Estratégico	Objetivo Nacional	Objetivo Específico
Actualización Plan Bicentenario. "Perú hacia el 2021"	Derechos Humanos e Inclusión Social	Desarrollo de capacidades y la generación de oportunidades para la población en proceso de inclusión social.	Armonizar los planes y políticas regionales y locales con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el marco nacional e internacional de derechos humanos.
	Oportunidad y acceso a servicios	Garantizar el acceso a servicios de calidad que permitan el desarrollo pleno de las capacidades y derechos de la población, en condiciones equitativas y sostenibles	Mejorar condiciones de habitabilidad y acceso a viviendas adecuadas
	Economía diversificada, competitividad y empleo	Territorio cohesionado y organizado en ciudades sostenibles con provisión asegurada de infraestructura de calidad.	Tener una estructura productiva diversificada y pro-exportadora que participe en cadenas de valor global.
	Desarrollo territorial e infraestructura productiva	Desarrollar una economía diversificada y sofisticada con crecimiento sostenido descentralizada, generadora de empleo digno.	Desarrollar una red de ciudades sostenibles para el desarrollo territorial Asegurar la provisión de infraestructura productiva, suficiente, adecuada y de una calidad que favorezca la integración, la competitividad y la productividad.

Fuente: Elaboración propia con información del documento "Actualización del Plan Bicentenario - Perú al 2021"

4.2.- Evaluación:

4.2.1.- Primer Aspecto, Generación de Suelo para la VIS:

EL Perú cuenta con el programa Generación de suelo Urbano (PGSU) encargado, a nivel nacional, de atender a la demanda de suelo para la VIS. EL programa busca la habilitación de terrenos, propiedad del estado, que cuenten con aptitud urbana para el desarrollo habitacional; estos una vez seleccionados pasan a ser subastados públicamente a proponentes del sector privado que cuenten con una propuesta de vivienda social y equipamientos complementarios competitiva y alineada a los objetivos del programa. Mediante Resolución Ministerial N° 207-2013-VIVIENDA: "Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano" se establecen los criterios de funcionamiento de dicho programa, para efectos del presente trabajo, resaltan los siguientes:

Cuadro 21: Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano

Artículo 5	La finalidad del PGSU es contribuir a atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano
Artículo 6	<p>Los objetivos del PGSU son:</p> <p>a. Urbanizar terrenos de propiedad del Estado con aptitud urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.</p> <p>b. Recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que sean utilizables para el desarrollo de proyectos de vivienda social y/o servicios complementarios.</p> <p>c. Promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de asociaciones pública privada u otras permitidas por la legislación vigente, como por mecanismos de facilitación urbana para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.</p>
Artículo 26	Señala que el PGSU ejecuta promueve y/o facilita el desarrollo de proyectos mediante acciones de identificación y selección de áreas prediales, planeamiento, programación, diseño, ejecución, promoción, colocación y venta, según sea el caso, y seguimiento y evaluación" de productos resultantes de la Producción de Nuevo Suelo Urbano como de la Recuperación del Suelo Urbano Existente
Artículo 26	<p>Producción de Nuevo Suelo Urbano Producción de Nuevo Suelo Urbano : Modalidad que consiste en urbanizar terrenos eriazos con aptitud urbana para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan el mayor y mejor uso del suelo.</p> <p>Recuperación de Suelo Urbano Existente Modalidad que consiste en recuperar áreas urbanas deterioradas y/o subutilizadas - áreas urbanas de atención especial- para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan su mayor y mejor uso del suelo.</p>

Fuente: Manual de Operaciones del Programa Generación de suelo urbano

a) Casuística:

Para ilustrar el mecanismo de operación del PGSU se han identificado tres proyectos para un breve análisis comparativo en base a los criterios: Ubicación, Propuesta de Cabida, relación con el Plan Urbano Distrital y Condición física de sitio. Los proyectos seleccionados comprenden uno ya adjudicado dos en evaluación.

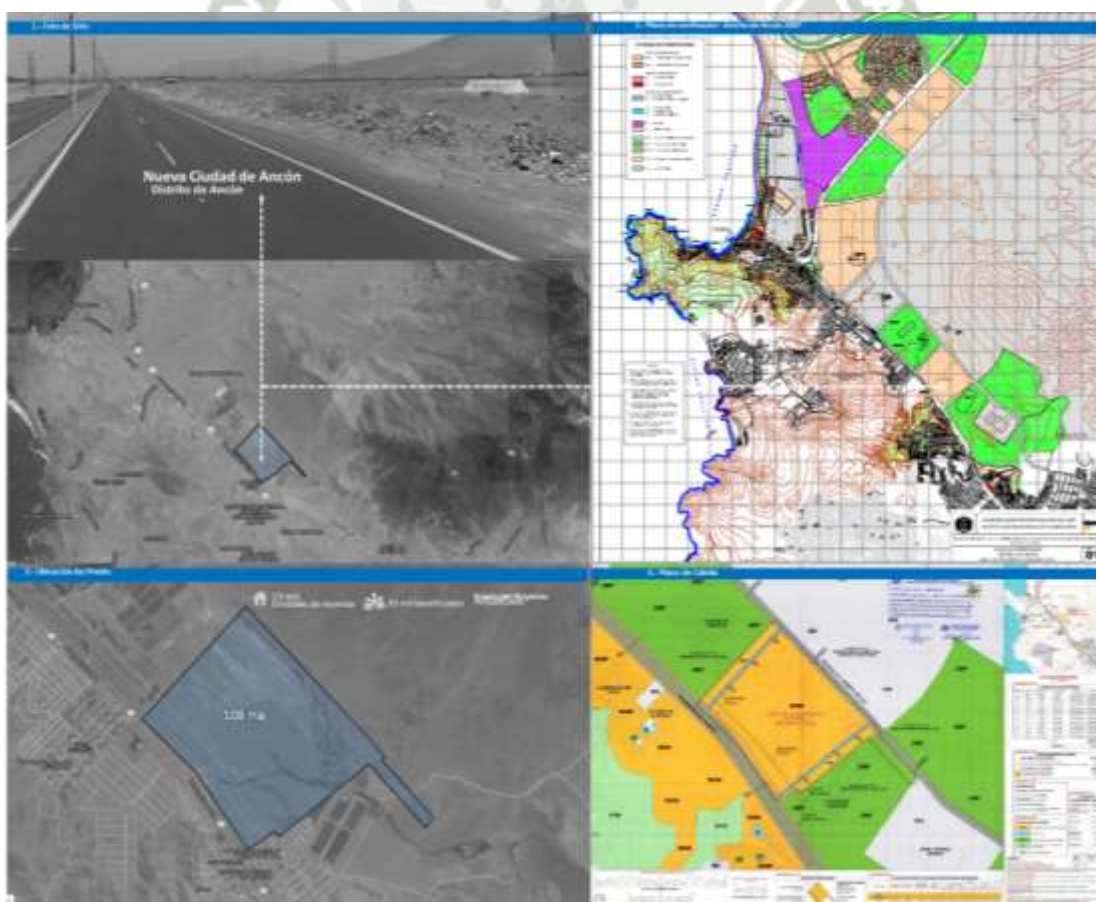
➤ Proyecto Habitacional “Nueva ciudad de Ancón”:

La propuesta está ubicada en el km 35.9 de Panamericana Norte en el Distrito de Ancón colindante al Penal de Piedras Gordas y lagunas de oxidación, todos los anteriores situados en terrenos propiedad del estado, según el plano de zonificación distrital revalidado en 2007, la dinámica del sector estaría regida por la

creación de un parque Industrial al norte de la propuesta, sin embargo el entorno inmediato no presenta diversidad en uso de suelos.

El proyecto en general forma parte del área de expansión de la ciudad de Lima, que a la fecha representa una zona periférica respecto a los servicios urbanos que constituyen la ciudad. Si bien la propuesta de vivienda representa una alternativa de solución habitacional, en términos urbanos la misma dificulta la generación de un rol para el sector. Es preciso resaltar que para todos los Casos el Plan de Desarrollo Metropolitano se encuentra desfasado, ya que la vigencia del mismo data hasta el 2010.

Ilustración 10: Diagnóstico Proyecto Nueva Ciudad de Ancón



Fuente: Edición Propia con información del Fondo MiVIVIENDA

➤ Proyecto Habitacional “Laderas del Agustino”

La propuesta está ubicada en el distrito del Agustino en una zona precaria en la ladera de los cerros, la propuesta se encuentra en evaluación y está orientada para el desarrollo de viviendas para los sectores socioeconómicos C-D-E. En relación al plano de cabida, el proponente designa zonas de aportes para recreación pública y educación reglamentarios, alejada de la posibilidad de constituir alguna dinámica urbana. Respecto al plano de zonificación del distrito está ubicada relativamente próxima a la zona destinada para industria y comercio. Sin embargo el distrito constituye en sí mismo una zona precaria.

Ilustración 11: Diagnóstico Proyecto "Laderas del Agustino"



Fuente: Edición Propia con información del Fondo MiVIVIENDA

➤ Proyecto habitacional "Oasis de Villa"

El caso del distrito de Villa el Salvador desde la perspectiva urbana representa un modelo de urbanismo pujante y próspero sin embargo el alcance de dicho progreso no atañe a todo el distrito, quedando zonas aún no integradas. Es el caso del proyecto "Oasis de Villa" situado en una zona en los límites del distrito próxima a la panamericana Sur pero desarticulada debido a la presencia de una quebrada. En la escala micro se encuentra colindante al Mercado "Las Dunas de Villa" y la Calle María Elena Moyano. El plano de cabida delimita un uso exclusivamente residencial para el desarrollo de 105 viviendas buscando el beneficio de 315 personas, la propuesta que se encuentra en evaluación.

Ilustración 12 : Diagnóstico Proyecto "Oasis de Villa"



Fuente: Edición Propia con información del Fondo MiVIVIENDA

Como se aprecia la mayoría de proyectos están ubicados en zonas periféricas desarticuladas dentro de sus distritos de propuestas de desarrollo urbano, localizadas en sectores evidentemente precarios. Si bien el marco del PGSU establece prioritariamente la habilitación de terrenos del estado con ciertas aptitudes urbanas, no se puede asegurar por completo entornos adecuados que potencien el desarrollo humano de la población. En general el programa, a pesar del logro que representa la iniciativa, continúa promoviendo la segregación social quedando la VIS exiliada de mayores oportunidades de acceso a servicios urbanos. En este punto conviene recordar los beneficios de la urbanización planificada y toma de acciones que permitan la potenciación urbana y a su vez la integración de la VIS.

b) Proyecciones:

El programa opera desde el año 2013 y ha adjudicado a la fecha 109 ha de suelo estatal, bajo esa metodología se plantean habilitar 157ha en el primer trimestre del 2017, a mediano plazo 758 ha. (Ver tabla 7) Es preciso resaltar la voluntad de la autoridad competente por promover suelo para la VIS, sin embargo es preciso considerar que los terrenos propiedad del estado no cuentan necesariamente con buena localización e incluso pudieran no estar habilitados para el uso residencial. Es importante promover que la adquisición de viviendas traiga consigo una mejora en el desarrollo humano de los sectores socioeconómicos más bajos, por lo que conviene no desasociar el binomio VIS y Desarrollo Urbano propuesto en el presente trabajo.

Tabla 7: Proyecciones para el 2017 del PGSU

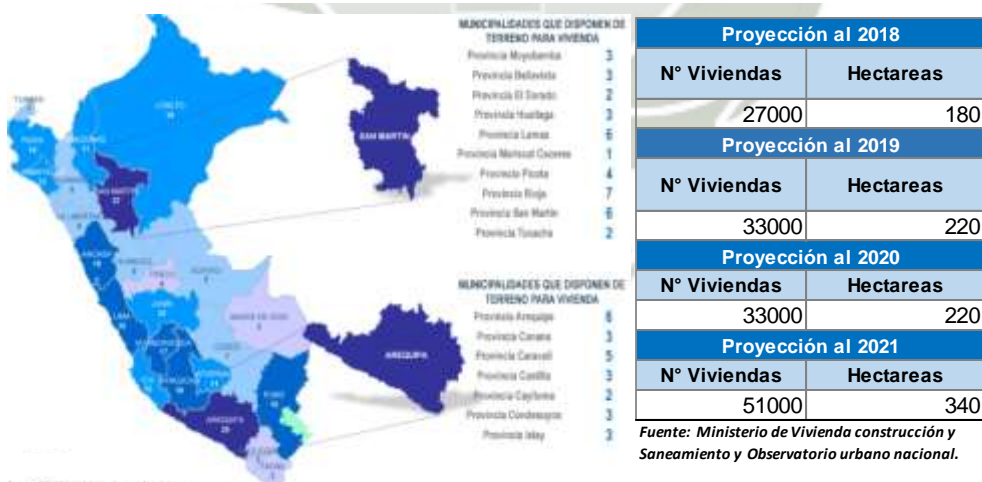
Corto Plazo 1er Trimestre 2017				
N°	Ciudad	Zonificación	N° de Viviendas	Hectareas
1	Talara	Pariñas	250	0.59
2	Lima- Callao	Ciudad Alameda de Ancón	13708	108.75
3		Las lomas de San Pedro de Carabaylo	2000	8.84
4		Oasis de villa	112	0.25
5	Pisco	Ciudadela de Pachacutec	1371	30.02
6	Ilo	Pacoccha	250	0.29
TOTAL			17977	157

Fuente: Ministerio de Vivienda construcción y Saneamiento

Mediano Plazo 1er Trimestre 2017				
N°	Ciudad	Zonificación	N° de Viviendas	Hectareas
7	Tumbes	Terreno SA	828	10.9
8	Maynas	Martires de la Democracia	491	5.29
9	Piura	Villa Perú	120	0.41
10	Trujillo	Alto Salaverry	8880	100
11	Lima Callao	Villa Poeta II	890	3.23
12	Ica	Parcela C	1301	7.34
TOTAL			8993	728

Fuente: Ministerio de Vivienda construcción y Saneamiento

Tabla 8: Municipalidades que cuentan con suelo Público y



c) Diagnóstico

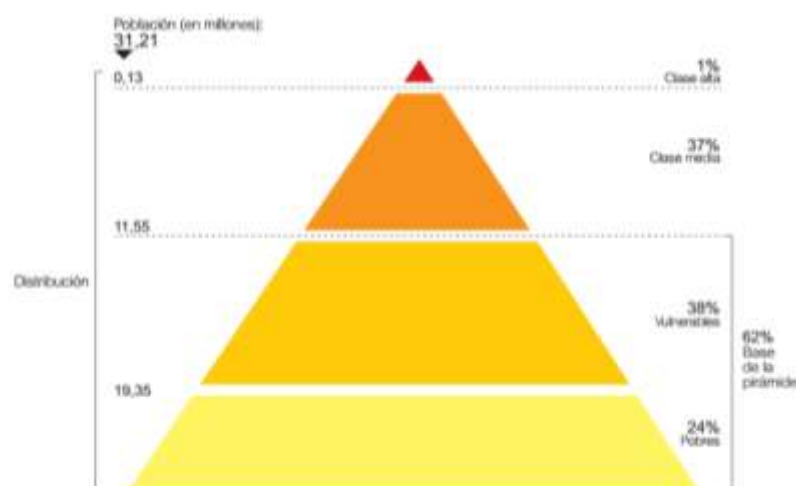
En base a los criterios de diagnóstico: aseguramiento de condiciones urbanas y buena localización se puede afirmar que el PGSU no cubre dicho alcance a plenitud al estar sujeto a la disponibilidad de terrenos del estado, si bien dentro del programa se contempla la posibilidad de participación de suelo privado, no se han explorado mecanismos de planificación urbana y gestión de suelos que incentiven su participación activa.

El programa, al estar orientado a la producción habitacional de VIS y sus servicios complementarios con carácter de "Proyectos urbanos integrales" se asignan el rol de dinamizar los sectores en donde se asientan, sin embargo el alcance que una propuesta habitacional puede lograr en ese aspecto es restringido.

4.2.2.- Segundo Aspecto, Acceso a oportunidades:

Como ya ha mencionado el mayor déficit habitacional nacional está constituido por la demanda de viviendas cuyo costo sea menor a 40 000 US\$ equivalente a 415 000 unidades habitacionales o al 58% de la demanda total de vivienda en las principales ciudades del país. (CAPECO, 2016) . Dentro de la demanda prioritaria está contenida la demanda de VIS cuyo precio está por debajo de los 25 000 US\$. En correlación a ello conviene precisar que el 62% de la población peruana pertenece a la base de la pirámide, siendo el 38% población vulnerable a caer en pobreza y el 24% es pobre (BID, 2015).

Ilustración 13: Estructura de ingresos

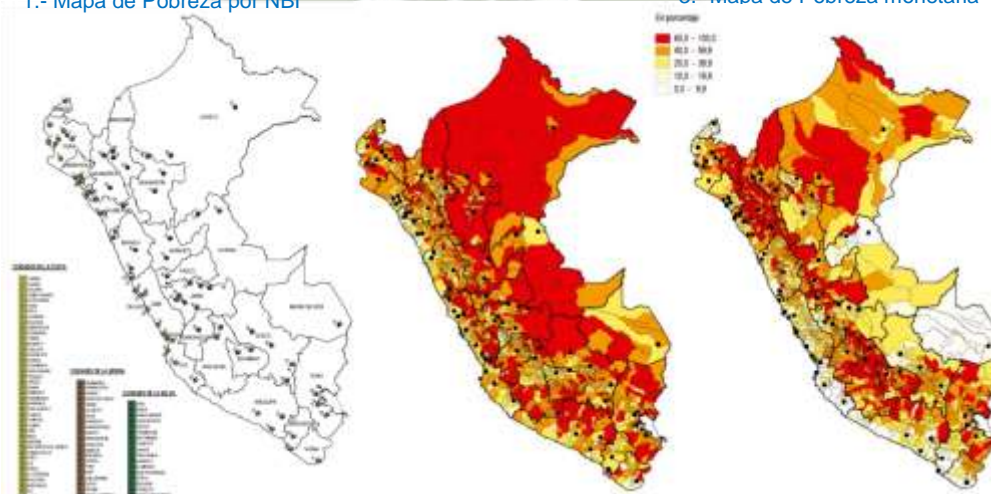


Fuente: BID 2015

EL Perú es un país predominante mente urbano y el 76% de la población reside en áreas urbanas. El más reciente Mapa de la Pobreza Provincial y Distrital 2013 publicado por INEI, grafica la incidencia de la pobreza monetaria y pobreza por NBI, la superposición del mapa con la ubicación de las ciudades peruanas de más de 20mil habitantes denota la relación positiva entre urbanización e menor incidencia de pobreza (Ver ilustración 13 y tabla 9).

Ilustración 14 : Mapa de la pobreza y principales ciudades del Perú

- 1.- Mapa de Pobreza por NBI 2.- Mapa de Pobreza por 3.- Mapa de Pobreza monetaria



Fuente: : Edición propia con información del INEI 2015- 2013

El primero representa, en los gastos asociados a condiciones urbanas y habitacionales, un porcentaje de gasto equivalente al 25% en promedio, estando el 50% de dicho porcentaje constituido por gastos en transporte. (Ver tabla 10). Esto demuestra que los sectores socioeconómicos más bajos, a pesar del nivel de vida precario derivado de su condición, reciben una presión autoimpuesta por las respuestas habitacionales y urbanas que es una condición de necesidad pueden adquirir. El segundo punto es aún más relevante para las cuestiones urbanas y es que del promedio de hogares demandantes del programa Techo Propio aproximadamente el 90% de hogares no declara posesión de terrenos (Ver Tabla 11).

Esto ratifica por una parte que la demanda de vivienda nueva para dicho sector socioeconómico es alta y que además tras la cifras se esconden altas tasas de informalidad derivada de la apropiación ilícita de suelo y/o de la urbanización informal que se ejecuta bajo la premisa de que en el largo o mediano plazo los programas de titulación de predios y mejoramiento barrios, promovidos por el estado otorgarán las condiciones de formalidad respectiva.

Tabla 10: Gastos asociados a condiciones urbanas y habitacionales

	Distribución de Gastos vinculados al Desarrollo urbano por Hogares Demandantes de VIS de las principales ciudades			
	Transporte	Alquiler	Otros bienes y servicios	Total de gastos vinculados a lo Urbano
Arequipa	12%	15%	4.80%	32%
Cajamarca	6.00%	15.00%	0.50%	21.50%
Chiclayo	12%	17%	2.80%	32%
Cusco	11.00%	10.00%	4.10%	25.10%
Huancayo	10.70%	16.30%	0.60%	27.60%
Iquitos	9.90%	3.80%	3.50%	17.20%
Juliaca	10.00%	11.00%	4.90%	25.90%
Lima	12.00%	22.00%	2.80%	36.80%
Piura	12.00%	10.00%	1.90%	23.90%
Pucallpa	12.00%	4.20%	2%	18.20%
Puno	11.00%	9.00%	4.80%	24.80%
Sullana	11.00%	6.00%	3%	20.00%
Tacna	12.00%	17.00%	0.06%	29.06%
Trujillo	8.00%	9.50%	0.90%	18.40%

Fuente: Fondo Mi Vivienda

Tabla 11: Posesión de Terrenos de hogares demandantes de Techo Propio

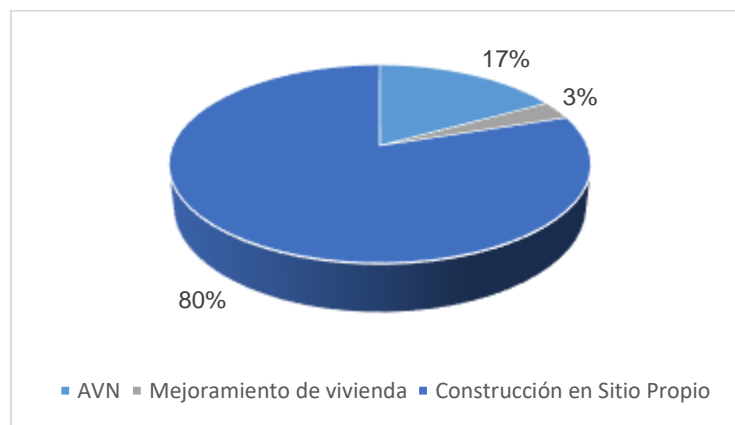
Posesión de terrenos de hogares Demandantes de Vivienda en las principales ciudades		
	Posesión de terrenos	
	No	Si
Arequipa	79.80%	20.20%
Cajamarca	81.60%	18.40%
Chiclayo	98%	2%
Cusco	93.10%	6.90%
Huancayo	89.80%	10.20%
Iquitos	97.80%	2.20%
Juliaca	95.70%	4.30%
Lima	92.70%	7.30%
Piura	91.40%	8.60%
Pucallpa	98.70%	1.30%
Puno	86.20%	13.80%
Sullana	94.80%	5.20%
Tacna	82.10%	17.90%
Trujillo	98.80%	1.20%

Fuente: Fondo Mi Vivienda

Los desembolsos de BFH para el programa Techo Propio BFH desde el año 2003, marcan un claro soporte a los programas que atienden la demanda cualitativa de vivienda, demanda que surge como rezago de la ciudad informal. El programa ha desembolsado 259,659 BFH 83% de los cuales se derivaron a los programas “Construcción en sitio Propio” y Mejoramiento de vivienda” (Fondo Mivivienda 2016) que atienden la demanda cualitativa de vivienda, por otro lado la atención a la demanda cuantitativa representó solo el 17% de desembolsos (Ver Tabla 12).

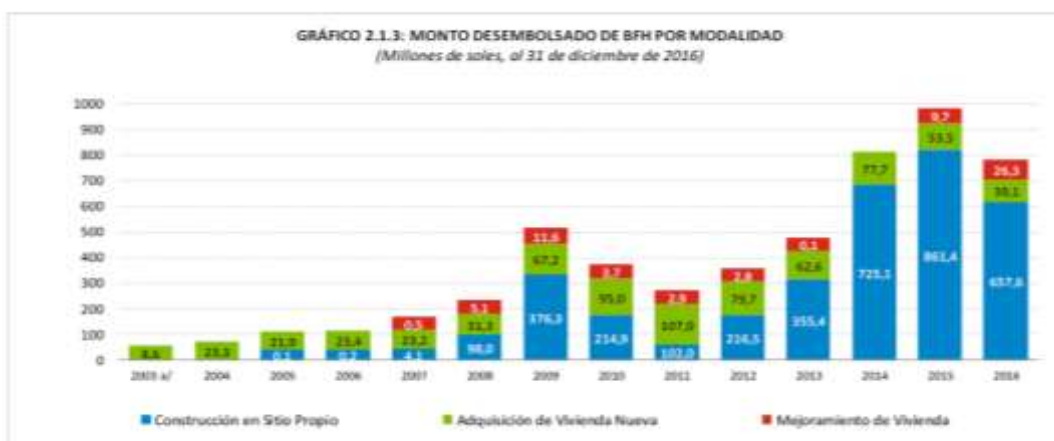
Si bien la atención de las demandas de la ciudad informal es una medida válida, esta no puede ser satisfecha en desmedro de la oferta de Vivienda Nueva que comprende criterios de planificación y mejor gestión de suelos desde su concepción. *La informalidad es costosa y exacerba las penurias de vivir en la pobreza,.. No hay ninguna garantía de que la normalización de asentamientos sola contribuya a reducir la pobreza urbana. En efecto estos programas no sólo mantienen intactas y refuerzan las “reglas del juego” del mercado que contribuyen a la informalidad, sino que además generan efectos perversos.* (Smolka, 2003)

Gráfico 1: Desembolsos de BFH por modalidad



Fuente: Elaboración propia con información del Fondo MiVIVIENDA S.A.

Gráfico 2: Monto desembolsado de BFH por modalidad



Fuente: Fondo MiVivienda S.A.

a) Casuística

El plan bicentenario define dentro del primer eje estratégico nacional “Derechos Humanos e Inclusión Social” que *la inclusión social es la culminación de un proceso que abarca el alivio temporal de la pobreza extrema y la pobreza, el desarrollo de capacidades y la generación de oportunidades que favorezcan al bienestar de las generaciones presentes y futuras.* (CEPLAN, 2013)

Al respecto se establece, como primer objetivo, el “*Desarrollo de capacidades y la generación de oportunidades para la población en proceso de inclusión social*”, se puede apreciar en el ámbito nacional que el ejercicio prospectivo establecido en el plan bicentenario está íntimamente ligado con el incremento del Desarrollo Humano, este criterio asume como acciones estratégicas: el “*Armonizar los planes y políticas regionales y locales con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el marco nacional e internacional de derechos humanos.*” Esta premisa, al ser contrastada con los instrumentos normativos que rigen el ámbito urbano habitacional, denota falencias que de manera explícita no contribuyen al logro del objetivo.

- Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA: “ Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible”:
EL RATDUS establece que los *Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía.* (MVCS, 2016).

Desde dicha concepción de la función planificadora, se exige la aplicación de documentos como el “Plan Bicentenario”. Sin embargo el Art.1 del RATDUS, que delimita el objeto de los planes urbanos y que estos debieran garantizar (Ver Tabla 12), no promueve de manera explícita la inclusión social, que en el marco nacional representa el concepto clave para garantizar ampliación y acceso de oportunidades.

Tabla 12: Objeto del RATDUS

Artículo 1

1. La ocupación racional y sostenible del territorio.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
5. La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
6. La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
7. La eficiente dotación de servicios a la población

Fuente: N° 022-2016-VIVIENDA "Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible"

Derivado de ello se puede ver que el RATDUS no establece dentro de su propuesta de usos de suelo para zonificación, el destinado para la VIS, de manera que los gobiernos locales no pueden mapear la localización de las mismas ni garantizar condiciones urbanas adecuadas para dichos sectores, por otro lado no se establece dentro de los requerimientos para la formulación de planes estrategias de integración social. En tanto que la promoción de la equidad urbana queda postergada dentro de los criterios de planificación urbana nacional regidas por el RATDUS, a pesar que se ha delimitado a la inclusión social como contribución estratégica para el desarrollo del Perú, que no ha encontrado cabida en la materia urbana.

Respecto a lo habitacional se puede identificar, como aspecto positivo la existencia del Art 143 "Programas de Zonificación Inclusiva" del RATDUS el cual es *un instrumento de financiamiento para dinamizar el mercado inmobiliario con la finalidad de crear nuevas oportunidades de vivienda, mediante la cual se ofrecen bonos de densidad o altura, a cambio de la inclusión de un porcentaje de Viviendas de interés social dentro del proyecto.* (MVCS, 2016)

- Resolución N° 209-2012-VIVIENDA: “ Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional- BFH, para las modalidades Aplicación de Adquisición de vivienda Nueva y Construcción en sitio Propio- Postulación Colectiva” y Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA: “ Aprueban Reglamento Especial de habilitación Urbana y Edificación”:

Como ya se ha mencionado anteriormente la caracterización de la VIS y los requerimientos de las habilitaciones urbanas para dicho uso no garantiza la potenciación del acceso a mejores oportunidades, si bien la unidad de vivienda en si misma constituye un beneficio , en un contexto urbano en donde existe evidencia de la participación de las ciudades y el desarrollo urbano en el progreso social, no es posible restringir a los sectores socioeconómicos de las oportunidades derivadas del desarrollo urbano como beneficio colateral a la adquisición habitacional.

b) Línea base para promover la integración urbana

A pesar de lo anterior , es preciso resaltar las potencialidades del presente RATDUS y es que este establece una serie de mecanismos normativos que reorientados podrían contribuir de manera tangible a la integración social urbana, los Artículos 50, 70,89 y 96 del reglamento (Ver Tabla 13) están referidos a instrumentos como la planificación específica, actuaciones e inversiones urbanas y gestión urbana los cuales constituyen potenciales mecanismos para ampliar el alcance de las oportunidades urbanas a los sectores socioeconómicos más bajos.

Tabla 13 : Línea base del RATDUS para la integración urbana

<p>Artículo 50 "Plan Específico"</p>	<p>El PE, es el instrumento técnico - normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana en el PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial.</p>
<p>Artículo 70 "Programa de inversiones urbanas"</p>	<p>El Programa de Inversiones Urbanas es el instrumento de gestión económico - financiera que permite promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en el PAT, en el PDM, en el PDU y/o en el EU.</p>
<p>Artículo 89: "Actuaciones urbanas"</p>	<p>89.1 Actuaciones urbanísticas: Decisiones técnico - legales y administrativas adoptadas por las autoridades municipales competentes con relación a la organización del espacio físico y uso del suelo, tales como, clasificación del suelo, zonificación, otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, Recepción de Obras, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, entre otras.</p> <p>89.2 Intervenciones urbanísticas: Acciones encaminadas a diseñar y ejecutar proyectos y obras de urbanización y/o edificación, públicas y/o privadas en las áreas urbanas.</p>
<p>Artículo 96: "Gestión del Desarrollo urbano Sostenible"</p>	<p>La Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible es un proceso dinámico y continuo, en el que intervienen todos los actores del desarrollo urbano: Los tres niveles de gobierno, el sector privado y la población. Su finalidad es la implementación de las propuestas y del Programa de Inversiones Urbanas formulados en los diferentes Planes de Desarrollo Urbano.</p>

Fuente: N° 022-2016-VIVIENDA " Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible"

2.2.2.- Diagnóstico

Los aspectos relacionados con el acceso y ampliación de oportunidades desde la relación VIS y Desarrollo urbano representan en el ámbito nacional el área con mayor debilidad. La Integración Social y Equidad Urbana no están refrendados por las herramientas normativas que rigen la planificación urbana y habitacional en el país, sin embargo en instancias superiores a estos, como planes y políticas nacionales existe predominancia concreta de la necesidad de alcanzar dichos objetivos para el desarrollo nacional. En el plano nacional, la VIS se encuentra aislada y no se ofrecen mecanismos de articulación entre VIS y Du, no se ha dado el interés suficiente aún, al potencial que el desarrollo urbano presenta para el logro de la inclusión social.

4.2.3.- Tercer aspecto, Beneficio consistente:

Como se ha analizado en función de la tercera afirmación teórica que reposa sobre el concepto prospectivo de sostenibilidad utilizado en el presente estudio, surge la necesidad de prever escenarios referidos al funcionamiento metabólico de las ciudades, dotación de servicios urbanos, dinamismo económico y evolución urbana que puedan asegurar el impacto positivo de las acciones urbanas en el desarrollo humano, a partir de lo cual se identifica que la planificación urbana encara un rol fundamental en el cumplimiento de este aspecto.

En ese sentido, el ámbito nacional mediante el Decreto Supremo N° 005-2012-VIVIENDA: “Crean el Programa Nuestras Ciudades”, programa orientado a promover el desarrollo sostenible de las ciudades peruanas.

Cuadro 22: Creación del Programa Nuestras Ciudades

Artículo 1

Crease el Programa Nuestras Ciudades en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo el ámbito de Viceministerio de Vivienda y Urbanismo con el propósito de lograr el desarrollo Sustentable de las ciudades del Perú a través de la participación coordinada y concurrente de los tres niveles de gobierno, la población, el sector privado y sociedad civil.

Artículo 2

EL objetivo del Programa Nuestras Ciudades es promover el crecimiento, conservación, mejoramiento, protección e integración de nuestras ciudades de manera que contribuyan a mejorar la calidad de vida en ellas, activar potencialidades naturales y culturales, atraer nueva inversión e irradiar beneficios a sus áreas de influencia. El programa incluye también la promoción del reasentamiento de ciudades existentes y/o fundación de nuevas ciudades, el desarrollo de capacidades locales de promoción ciudadana.

Fuente: D.S. N° 005-2012- Vivienda "Crean el Programa Nuestras Ciudades"

El Perú es un país que crece al ritmo de las ciudades, según estimaciones del INEI la población urbana del país al 2015 alcanzó los 23.9 millones de habitantes del total de 33.1 millones de peruanos, representando aproximadamente el 88% de la población nacional. Siendo las cifras consistentes en anunciar la necesidad de poner énfasis en la planificación y desarrollo de las ciudades.

a) Proyecciones:

A través del programa se ha asignado el presupuesto de 21 millones de soles a ser invertidos en la planificación urbana de las ciudades más importantes del país.

Tabla 14: Ciudades beneficiadas por el Programa Nuestras Ciudades

Principales ciudades Priorizadas		
N°	Ciudad	Población Beneficiada
1	Tumbes	142,338
2	Talara	129,396
3	Piura- Catacaos	665,991
4	Trujillo	811,979
5	Huancayo	110,303
6	Lima	3 438,181
7	Callao	1 303,935
8	Ica	321,332
9	Juliaca	240,770
10	Moquegua	46,576
11	Chachapoyas	23,302
12	Mainas-Belen-San Juan Bautista	492,992
13	Cajamarca	306,152
14	Chullucanas	1,543,391
15	Alto Salaverry-Chavimochic	200 000
16	Jaen	183,634
17	Huaráz	194,335
18	Chincha	200,305
19	Cañete	200,662
20	Arequipa (Zona de Reconstrucción)	19,956
TOTAL		10 261,766

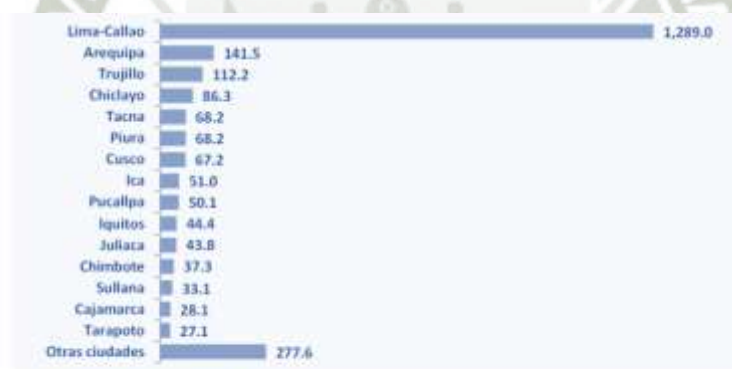
Fuente: *Ministerio de Vivienda construcción y Saneamiento*

Este hecho representa un grán oportunidad para el pais ya que según cifras de RENAMU al 2009 solo el 34.8% de las Municipalidades provinciales Provinciales a nivel nacional cuentan con un Plan de Acondicionamiento Territorial , y asi mismo de las 1 834 municipalidades distritales solo el 18.4% cuenta con planes de Desarrollo Urbano.

Además de ello la publicación del Nuevo reglamento de Acondicionamiento territorial sienta nuevas bases para desarrollar la planificación urbana sostenible en ámbito nacional.

En el marco de la planificación como señal del aseguramiento de un beneficio consistente , referido al ámbito habitacional es importante resaltar la caducidad el Plan Nacional de Vivienda “ Vivienda Para Todos” – Lineamientos de Política 2006-2015, las perspectivas posteriores al plan presentan desafíos mayores ya que se envisionsa en el los próximos años se demandarán 2 millones 400 mil viviendas en las principales ciudades derivado de la formación de nuevos hogares en el Perú urbano (INVERTIR, 2015).

Tabla 15: Formación de nuevos Hogares en Perú urbano 2013-2032 (En miles de hogares)



Fuente: Instituto Invertir

b) Diagnóstico:

La disposición nacional para fomentar de planificación y la necesidad de un nuevo plan habitacional representa una oportunidad temporal para reorientar la planificación de las ciudades a la luz de las directrices globales, a pesar de estas condiciones favorables cabe resaltar que en correlación con el criterio anterior es necesario implementar criterios más inclusivos de manera que el desarrollo urbano nacional a partir de la planificación reivindique la

articulación de la VIS y el desarrollo Urbano y así se cree un valor intergeneracional compartido.

4.2.4.- Cuarto aspecto, Pertinencia de propuestas:

a) Concepción territorial:

Por un lado situar al territorio como elemento detonante de ventaja competitiva en un contexto de globalización, significó ya para el Perú una premisa rectora, establecida en los lineamientos de la política del Plan de Desarrollo urbano Perú un territorio para todos 2006-2015, dicho documento suponía estrategias vinculadas al posicionamiento del espacio físico como componente esencial para la planificación y gestión urbana.

Cuadro 23: Estrategias del Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Estrategias	Orientadas a la Promoción y Desarrollo del Espacio Físico.	a) De Agregación e Integración: Perú, Un País Una Red de Ciudades.
		b) De Diferenciación y Posicionamiento de Atributos: Un Territorio con valor Agregado
	Orientada a la Gestión Urbana – Territorial.	a) De Transparencia y Participación: Ciudades Sostenibles para Todos.
		b) De Asociatividad Estratégica y Articulación Productiva: Hacia las ciudades virtuales
		d) De Fortalecimiento Institucional: El Buen Gobierno como factor de Atractividad y Desarrollo
	E) De Eficiencia social: Superando la Pobreza Urbana y Rural: La búsqueda de la eficiencia social como la optimización en la asignación de los recursos públicos. Esta búsqueda de la eficiencia social se refiere no sólo a la asignación, sino a la utilización de los recursos	

Fuente: Lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano

A su vez estableció cinco principios fundamentales para orientar las acciones urbanas sin embargo, y a pesar del eficiente planteamiento de los mismos, el documento parece no haber tenido la incidencia suficiente en la praxis ya que desde el 2006 las ciudades han seguido desarrollándose desordenadamente.

Cuadro 24: Principios fundamentales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Principios fundamentales	Gobernanza y Gobernabilidad	Interacción entre actores institucionales estratégicos intra/extra gobierno.
	Conectividad y Redes de Flujos	Promover la articulación espacial con o sin proximidad física, al amparo de los sistemas y redes de comunicación existente como soporte y equilibrio de la función urbana.
	Especialización, Articulación Productiva e Innovación.	Generar procesos de especialización territorial sustentada en la fragmentación productiva, y promover la capacidad de las ciudades para ofrecer servicios de alta calidad, que conjuntamente con una buena dotación de infraestructura, permitabeneficiarse de la posibilidad de atraer mas actividades productivas, quetengan un futuro viable y un alto valor añadido.
	Sostenibilidad y Competitividad.	El desarrollo urbano no promueve la competitividad urbana per se, sino como un proceso de cambio de los centros de población traducido en mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes y el mejoramiento de las economías locales, en términos de compatibilidad con el medio ambiente y la seguridad física

Fuente: Lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Por otro lado en el año 2004 mediante Decreto Supremo N° 087-2004-PCM “Aprueban Reglamento de Zonificación Ecológica económica” entonces el territorio ocupa un rol importante desde la perspectiva ambiental. Mediante el instrumento de la ZEE, herramienta de diagnóstico, se vela por la protección y mejor utilización de recursos naturales y territorio. Así mismo se delegan facultades para la formulación de planes de ordenamiento territorial a instituciones gubernamentales con competencia en materias ambientales, en ese entonces al Consejo Nacional del Ambiente y hoy Ministerio del Ambiente.

Desde el planeamiento estratégico regido por el Plan Bicentenario Perú 2021 se considera el planeamiento del territorio se considera como una variable fundamental para el logro de los objetivos nacionales. *La construcción de la propuesta para el territorio nacional considera la complejidad del territorio peruano y el contexto internacional, así como su sostenibilidad.* (CEPLAN, 2013)

Desde esa perspectiva el plana aboga por la cohesión de los territorios nacionales así como la formulación de una red de ciudades sostenibles, el enfoque plantea que las dinámicas económicas condicionan la ocupación del territorio y no viceversa, *“se considera la dinámica económica y se construyen distintos escenarios, luego se analiza cómo estos condicionarán la dinámica urbana y la ocupación del territorio, y cuáles serán las implicancias e impactos en el desarrollo de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios.*

Gráfico 3: Enfoque territorial del planeamiento estratégico

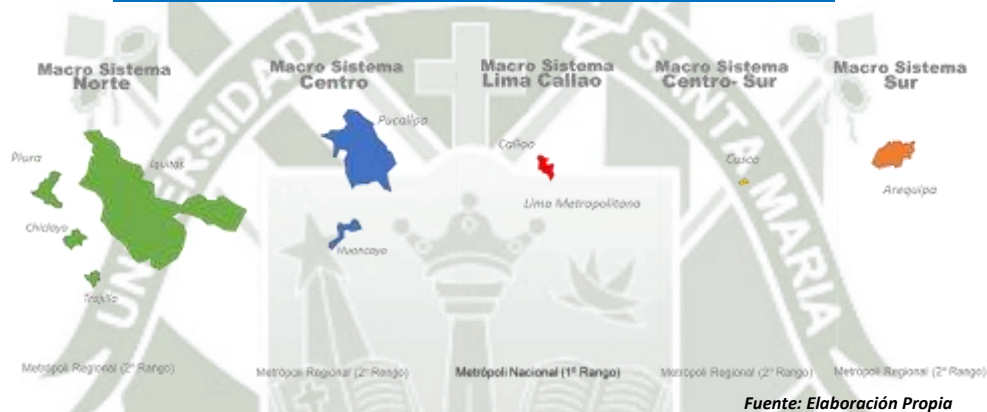


Por ello el documento promueve la integración de ciudades más no la integración urbana en las ciudades. La integración del territorio a nivel regional y nacional, ha cobrado vigencia tras la publicación del Nuevo reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible emitido en el 2016, este establece el Sistema Nacional de Centro Poblados SINCEP estableciéndose claramente Rangos, Jerarquías, Sistemas y Roles predominantes de los centros poblados a nivel Nacional. El Perú cuenta con cuatro Metrópoli Regionales cabezas de macro sistemas y una Metrópoli Nacional como lo es Lima.

Cuadro 25: Composición del organigrama del SINCEP

CENTROS URBANOS DINAMIZADORES				
SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS	UNIDADES ESPACIALES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL SINCEP	CATEGORÍA	RANGO JERÁRQUICO	POBLACIÓN
	Sistema Nacional	Metrópoli Nacional (Centro Dinamizador)	1º	
	Macrosistema	Metrópoli Regional (Centro Dinamizador)	2º	
	Sistema	Ciudad Mayor Principal (Centro Dinamizador)	3º	Más de 250.000 habitantes
	Subsistema	Ciudad Mayor (Centro Dinamizador)	4º	De 100.001 a 250.000 habitantes
		Ciudad Intermedia Principal (Centro Dinamizador)	5º	De 50.001 a 100.000 habitantes
		Ciudad Intermedia (Centro Dinamizador)	6º	De 20.001 a 50.000 hab.
		Ciudad Menor Principal (Centro Dinamizador)	7º	De 10.001 a 20.000 habitantes
		Ciudad Menor (Centro Secundario)	8º	De 5.001 a 10.000 habitantes
		Vila (Centro Secundario)	9º	De 2.501 a 5.000 habitantes

Diagrama 17: Macro sistemas peruanos del SINCEP



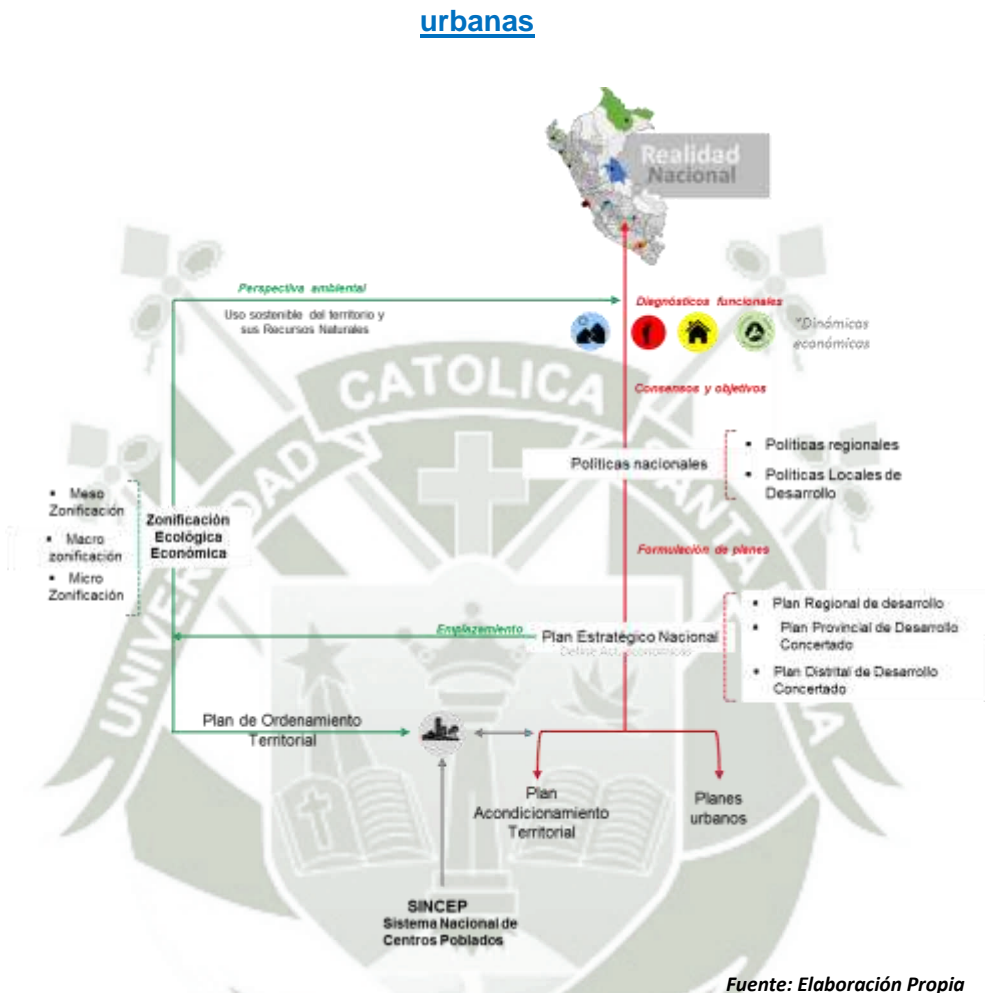
Fuente: Elaboración Propia

b) Definición de roles y proyecto de ciudad.

Respecto a la formulación de la visión y proyecto de ciudad promovido por la teoría de “Territorios Inteligentes”, en el marco nacional la visión consensuada se da a partir de lo establecido en el RATDUS en donde se delimita que los planes de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial deben derivar de los Planes de Desarrollo Concertado PDC, en tanto que el desarrollo urbano debiera debieran responder a los consensos multidisciplinares establecidos en dichos documentos, y a su vez los planes concertados debieran partir del entendimiento concienzudo del territorio regido por el ordenamiento territorial.

El mecanismo de formulación de la planificación urbana vigente deriva de la siguiente manera.

Diagrama 18: Mecanismo nacional para definir pertinencia de propuestas



Así mismo sobre el enfoque de proyectos críticos establecido en la teoría de los Territorios Inteligentes, se podría hacer un paralelo en el ámbito nacional a partir del instrumento de planificación “Plan Específico” que como lo determina el Art. 51 del RATDUS es *un instrumento técnico normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana urbanizable de PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral*. Sin embargo estos no están en la capacidad de delimitar roles sino más bien regir estrategias de

protección de zonas de valor patrimonial o natural así como la reorganización de parcelas previstas para la potenciación inmobiliaria.





c) Diagnóstico:

Se puede afirmar que en el Perú la noción de territorio se entiende, conceptualmente, en el marco de la globalización como factor que otorga ventaja competitiva, tal como lo establece el Plan estratégico de Desarrollo Nacional Actualizado al 2021 y Plan Nacional de Desarrollo Urbano “Perú un territorio para todos”, ya caduco, sin embargo la puesta en práctica de ese enfoque no ha calado con rigor sobre planificación urbana al interior de las ciudades. La segunda noción de territorio está vinculada a su lectura ambiental del mismo como contenedor de recursos naturales cuyo aprovechamiento debe ser monitoreado.

Es así que dichas nociones toman al territorio como un factor de diagnóstico más que como un escenario de emplazamiento de oportunidades, en ese sentido resalta la falta de entendimiento del territorio como entidad continua que alberga la ciudad, y que integra a sus componentes y además es capaz de expandir el desarrollo a lo largo del territorio integrando periferias.

De allí se desprende el hecho de que el Ordenamiento territorial esté regido por órganos de competencia ambiental y no en la competencia de planificación urbana-territorial. Así mismo las posibilidades de promover la integración social desde nociones territoriales más inclusivas no encuentran representatividad en ninguno de los documentos referentes al territorio vigentes en el país.

4.3.- Compilado diagnóstico Nacional:

	Aspecto Clave	Ambito Nacional			Criterios de diagnóstico	Ambito Nacional	
		Política	Estrategia	Programa/ Iniciativa		Instrumento	Impacto
Afirmaciones teóricas	 1.-Generación de suelo para la VIS	Equidad y Justicia Social	Politica del MVCS: Vivienda y Urbanismo	Programa de Generación de Suelo urbano. <i>Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 (Caduco)</i>	1.1.-Condiciones urbanas	Reglamento de habilitaciones urbanas especiales y BFH	<i>Medio</i>
	1.2.-Localización				Reglamento operativo Generacion suelos		
	 2.-Acceso: Espacialización de oportunidades	Enfoque Territorial y de Desarrollo Sostenible	Eje estratégico 01" Derechos Humanos e inclusión social" Eje Estratégico 02: Acceso y oportunidad de Servicios	-	2.1.-Integración social (urbana)	Bonificación por zonificación inclusiva	<i>Bajo</i>
	2.2.-Equidad urbana				-		
	 3.-Consistencia: Generación de valor intergeneracional	Enfoque Territorial y de Desarrollo Sostenible	Eje estratégico 05 " Desarrollo Territorial Sostenible" Objetivo 02. " Desarrollar una red de ciudades sostenibles para el desarrollo territorial	Programa nuestras ciudades	3.1.-Planificación urbana	RATDUS	<i>Medio</i>
	3.2.-Valor compartido				-		
	 4.- Fomento de pertinencia:	Enfoque Territorial y de Desarrollo Sostenible	Eje estratégico 05 " Desarrollo Territorial Sostenible" Objetivo 02. " Desarrollar una red de ciudades sostenibles para el desarrollo territorial	Plan nacional de Desarrollo urbano "Peru territorio para todos" 2006-2015 (<i>Caduco</i>)	4.1.-Integración del territorio a nivel urbano	-	<i>Bajo</i>
	4.2.-Potenciación de particularidades.				PDC y PDRC		
4.3.-Definición de Roles	SINCEP, ZEE						

Fuente: Elaboración Propia

4.4.- Casuística internacional:

En base a lo analizado hasta el momento en relación a las directrices globales y estado del arte nacional es que se opta, para generar contraste, traer a colación un breve diagnóstico de las medidas e instrumentos implementados por los Gobiernos de Colombia y Chile para el logro del efecto deseado, en el marco de la presente investigación, de articular VIS y Desarrollo Urbano. Ambos son *los casos más exitosos en la aplicación de Políticas Urbano Habitacionales, debido a su magnitud y continuidad.* (CAPECO, 2016) Por ello posteriormente se va a revisar, a manera de resumen comparativo, las medidas tomadas por ambos gobiernos y la hoja de ruta nacional respecto a los referentes.

4.4.1.-Caso Colombiano:

a) Caracterización de la VIS

La definición de lo que se entiende por VIS está definida y delimitada en el marco del Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, en cuyo Art. 117 además de las delimitaciones de valor económico y características arquitectónicas de la vivienda prioriza desde su concepción la importancia del aspecto urbano haciendo énfasis en la calidad del mismo, (Ver Tabla 25), así la VIS comprende una caracterización más allá de lo habitacional.

Cuadro 26: Caracterización de la VIS- Colombia

Artículo 1 "Definiciones"

Viviendas de Interés Social (VIS). Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV)

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO de Colombia- Decreto 0075

b) Planificación urbana la VIS:

Respecto de la previsión de suelo para la VIS desde la planificación, la república de Colombia ha establecido desde 1997 la necesidad de la articulación entre VIS y Desarrollo Urbano creando exigencias para la formulación de planes de ordenamiento territorial, los cuales en su composición deben contener inscritos los porcentajes de suelo útil para la VIS, así mismo asegura que dichos porcentajes estén articulados a actuaciones urbanísticas de desarrollo o renovación urbana, reivindicando desde el marco legal el espacio de la VIS en el ámbito urbano.

Cuadro 27: Previsión de Suelo para VIS desde la planificación

<p>Artículo 2 " La vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial"</p>	<p>Atendiendo lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 879 de 1998, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en el presente decreto. Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata este decreto.</p>
<p>Artículo 3 "Porcentajes mm/mos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria"</p>	<p>Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria. De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, éste último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el presente decreto.</p>

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO de Colombia- Decreto 0075

Así mismo expresa que *en consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.* (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013), siendo que los propietarios o terceros asumen dicho requerimiento sobre sus predios.

c) Gestión de suelos:

La república de Colombia en Enero del 2013 a través del MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO formula el decreto 0075: *"Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones"*, que regula concretamente las actuaciones referidas a la gestión de suelos a favor de la integración de VIS y desarrollo urbano.

Las medidas se enmarcan en la figura de Tratamientos urbanísticos los cuales , respecto a ley son: *"Determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral."* (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013) pudiendo operar bajo las modalidades "Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" o "Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana."

El logro de dicha medida deviene de una consecución de consideraciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y Ley 1537 de 2012 del marco legislativo colombiano en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda referentes a la gestión de suelo a favor de la VIS. (Ver cuadro 27)

Cuadro 28 : Consideraciones normativas para la gestión de suelos

Consideración 02	<p>b) En el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial se debe incluir "La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión ... " (Numeral 5, artículo 13 de la Ley 388 de 1997)</p>
	<p>c) Al incorporar suelo de expansión urbana en los planes de ordenamiento territorial y en los instrumentos que lo desarrollen se debe determinar los "porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo." (Artículo 92 de la Ley 388 de 1997)</p>
	<p>d) En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). (Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012)</p>

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO de Colombia- Decreto 0075

4.4.2.-Caso Chileno:

EL Gobierno de Chile, en Mayo del 2015 a través del CONCEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO formula el informe final sobre "Propuestas para una política de Suelo para la integración social urbana" Bajo el cual establece medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana, basados en la Política Nacional de Desarrollo urbano, la cual establece que:

La Política Nacional de Desarrollo Urbano ha definido un conjunto de lineamientos para el desarrollo de nuestras ciudades, entre las cuales destacan los lineamientos para la integración social y la necesidad de una política de suelo que "valore su función social a través de generar y perfeccionar herramientas que permitan disponer de terrenos bien localizados para favorecer la integración social urbana". Agrega que "el Estado cuenta con mecanismos para gestionar el suelo urbano con fines de integración social, sin embargo su utilización ha sido escasa y poco efectiva".

(Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2015)

Mediante la creación del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano define tres ejes estratégicos para la realización de la Política Suelo para la Integración Social Urbana”, siendo estos:

- Nuevo Marco Normativo para la Integración Social y la Equidad Urbana.
- Nuevo Rol de Estado en la Regeneración de la Ciudad Segregada.
- Nuevo Rol de la Sociedad Civil en la construcción de la ciudad.

A continuación se va a mencionar aquellas medidas planteadas en el primer eje “Nuevo Marco Normativo para la Integración Social y Equidad Urbana” ya que establece referentes metodológicos correlacionados al presente estudio permitiendo ampliar el contraste con la realidad nacional. El documento parte de la afirmación *de que las ciudades son un “bien colectivo” y no una aglomeración de bienes o derechos privados. Su funcionamiento debe estar supeditado al “bien común” y no solo a los intereses individuales.* (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2015)

Así mismo asume que una de las condiciones para la verdadera inclusión y equidad urbana radica en el poder decidir sobre la distribución y acceso equitativo a los beneficios de la ciudad, por lo que podemos sostener que la democracia es, en sí, la base de una ciudad integrada socialmente. (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2015) Desde esa perspectiva las medidas tomadas derivan en acciones para mejorar los estándares urbanos nacionales, fortalecimiento de asentamientos rurales, tributación, desarrollo inmobiliario, planificación, y regulación de procesos informales de tierras (Ver cuadro 28), siendo que la formulación de apoya en la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

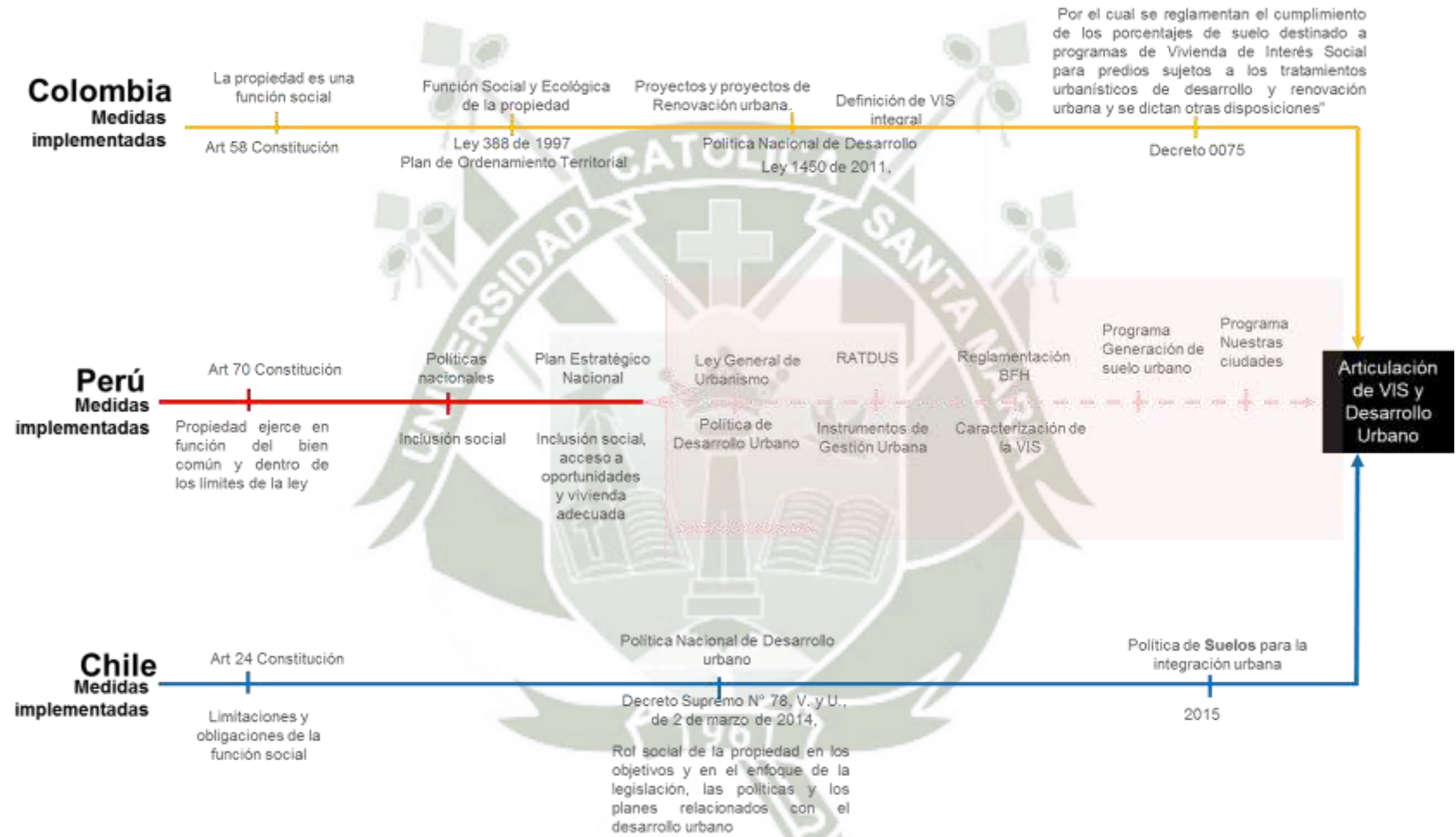
Cuadro 29: Propuesta para una política de suelo para la integración social

urbana- Gobierno de Chile

EJE 1 - NUEVO MARCO NORMATIVO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA <i>Reformas Legales para Modificar las Tendencias Actuales.</i>		
1.1 MEDIDAS PARA REGULAR LA EQUIDAD URBANA	<p>MEDIDA1: Establecer garantías de mejores estándares urbanos nacionales, aplicables a la formulación de la planificación territorial y a la provisión y mantención de bienes y servicios de uso público, por parte del Estado o el sector privado. <i>[Asociada al Objetivo PNDU 1.1].</i></p>	<p>a. Establecer por Ley nuevos estándares urbanos nacionales de calidad de vida urbana.</p>
		<p>b. Establecer la facultad legal de reglamentar estándares de planificación aplicables a la formulación y aprobación de los Instrumentos de Planificación Urbana.</p>
	<p>MEDIDA 2: Fortalecer el ordenamiento territorial en zonas rurales, reemplazando las normas que propician los asentamientos al margen de la planificación urbana y de los estándares urbanos mínimos, lo cual genera distorsiones del mercado de suelo y bajos estándares de urbanización y equipamiento. <i>[Asociada al Objetivo PNDU 1.3].</i></p>	
	<p>MEDIDAS 3: Eliminar las exenciones de impuestos territoriales que afectan la equidad urbana, fomentan la especulación y reducen el financiamiento municipal necesario para elevar los estándares de desarrollo urbano. <i>[Asociada a Objetivo PNDU 1.2.8 y 5.3].</i></p>	
1.2 MEDIDAS PARA REGULAR LA INTEGRACIÓN SOCIAL	<p>MEDIDA 4 Ampliar el concepto de vivienda social al de “Viviendas de Interés Público” para incorporar bajo una definición legal a todos los sectores vulnerables beneficiarios de las nuevas garantías de la política de integración social¹⁶.</p>	
	<p>MEDIDA 5 Establecer normas de Integración Social aplicables al desarrollo inmobiliario del suelo urbano.</p>	<p>a. Permitir ampliar el destino social de las actuales cesiones de suelo para equipamiento generadas por los proyectos inmobiliarios, en los casos que la dotación de equipamientos sea garantizada previamente. <i>[Asociada a los Objetivos 1.5.5 y 1.5.9 PNDU].</i></p>
		<p>b. Facultar a los planes reguladores intercomunales y comunales para definir “Zonas de Interés Social” donde se puedan establecer porcentajes de viviendas de interés público asociados a incrementos de densificación^{18 19 20 21} <i>[Asociada a los Objetivos PNDU 1.5.2., 1.5.6.].</i></p>
		<p>c. Establecer en los Instrumentos de Planificación Urbana la obligación comunal de cumplir con estándares de inclusión social.</p>
	<p>MEDIDA 6 : Impedir que los instrumentos de planificación urbana establezcan normas urbanísticas de exclusión de viviendas de interés público. <i>[Asociada al Objetivo PNDU 1.5.7].</i></p>	
<p>MEDIDA 7: Reducir la especulación que pudiese afectar el desarrollo del suelo urbano, eliminando las excepciones o rebajas de impuestos asociadas a la gestión del suelo. <i>[Asociada a Objetivos PNDU 2.3. y 2.3.6.].</i></p>		

Fuente; Consejo Nacional de Desarrollo Urbano Chile

4.5.-Comparativo:

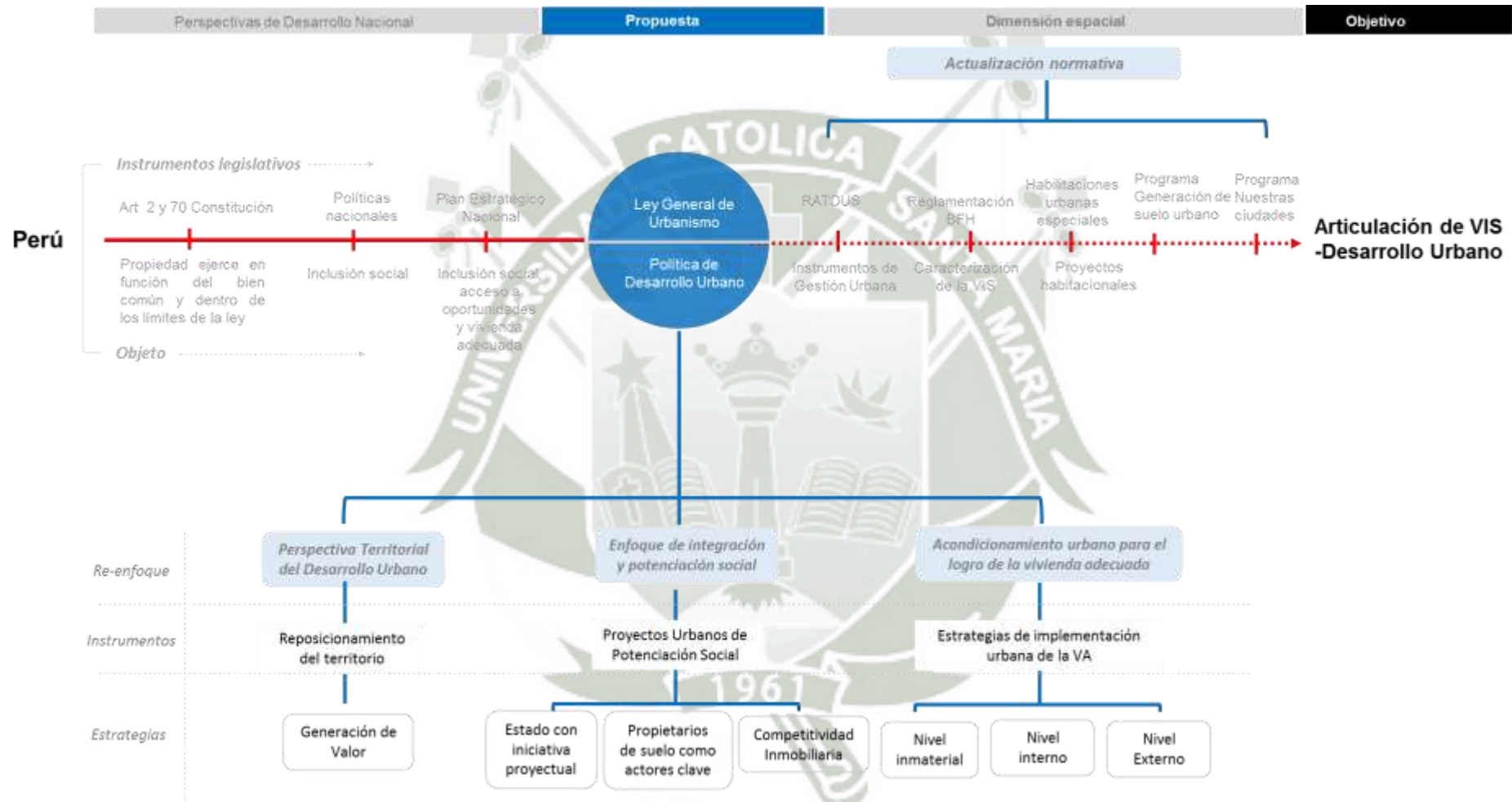


Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO 5
PROPUESTA



5.1.- Esquema Resumen:



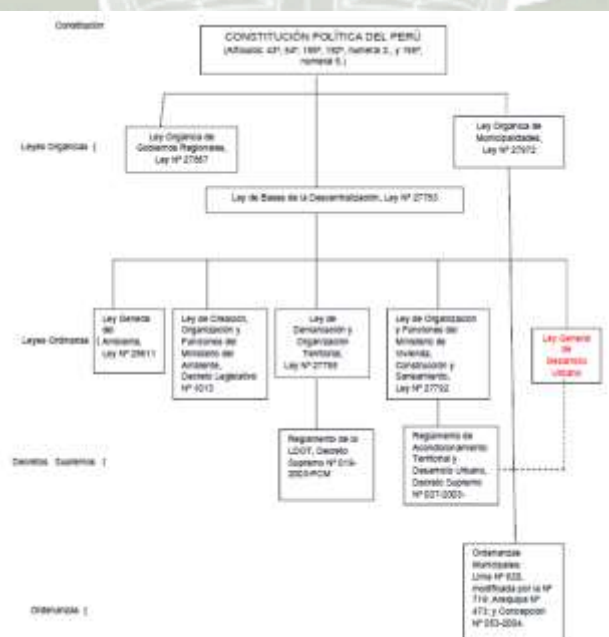
Fuente: Elaboración Propia

5.2.- Aportes legislativos:

El punto de quiebre entre las Perspectivas Nacionales de Desarrollo, inscritas en las políticas nacionales y acciones estratégicas del Plan Bicentenario y que contienen nociones concretas de los conceptos clave Vivienda adecuada, inclusión social, Sostenibilidad y Territorio, es que estas distan de su implementación espacial producto de legislación vigente en materia urbana habitacional vigente. Este hecho constituye la debilidad principal por la que la vivienda nueva de interés social no logra articulación con Desarrollo Urbano.

En ese sentido se diagnostica que la primera medida para reducir tal quiebre es, primer lugar, la aprobación de la Ley General de Desarrollo Urbano cuyo contenido, *establezca principios comunes dentro de una materia compleja como es el Desarrollo Urbano en nuestro país* (MVCS, 2010), dicha ley fue formulada en 2010 y que ha quedado sin efecto.

Mapa 4: Efecto de la norma en la legislación nacional.



Fuente: MVCS 2010

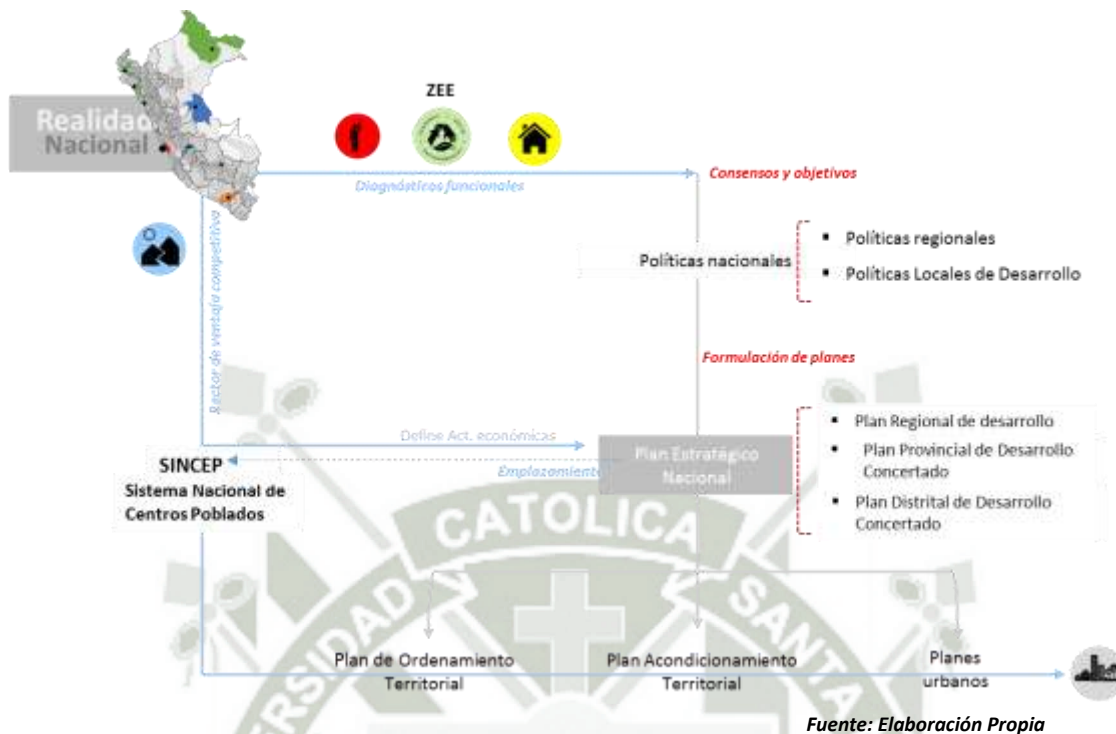
Sin embargo es necesaria la acotación de que la formulación de tal ley precisa cierto nivel de restructuración, al ser un documento que contiene la política nacional de Desarrollo urbano es necesario integrar nociones, a la luz de las directrices internacionales, referidas a la perspectivas territoriales e integración social, y promoción de la Vivienda Adecuada, que como sea visto en la etapa de evaluación representan una debilidad representativa en el marco nacional. Ante ello se propone las siguientes acciones de contribución a la Ley general de desarrollo urbano:

5.2.1.- Perspectiva Territorial del Desarrollo urbano

Si bien el marco nacional establece la importancia del enfoque territorial del desarrollo, esta concepción es enfática desde una perspectiva e planificación regional y nacional promoviendo de manera prioritaria la articulación entre las zonas rurales y urbanas, así como entre ciudades para la creación de sistemas de ciudades y corredores logísticos sin embargo, a pesar de lo positivo de tal concepción, no se ha hecho énfasis en la consideración del territorio en la escala urbana.

Por ello se propone la incorporación de la concepción del territorio desde la teoría de los territorios inteligentes en donde se asume al mismo como ventaja competitiva en la escala urbana partir de cuya potenciación se fomentan dinámicas y actividades económicas competitivas, concepción contraria a la nacional que afirma que las actividades económicas preceden al territorio y este representa un escenario de emplazamiento.

Diagrama 19: Perspectiva Territorial propuesta



Es preciso tener en cuenta que para lograr articulación VIS- desarrollo urbano deseada, se debe buscar equilibrar las diferencias excluyentes, centro- Periferia, de la configuración urbana de las ciudades .Por ello ante la necesidad de identificar componente transversal capaz de mitigar esta diferencia, se recurre al TERRITORIO, ya que este constituye la unidad continua, pero a la vez diversa, sobre la cual se asienta la ciudad. En ese sentido por ejemplo, direccionar la mirada hacia la periferia desde un enfoque territorial permite identificar en esta, valores tales como paisajes, ecosistemas, etc., que pueden ser potencializados mediante su puesta en valor.

Democratizar el acceso al desarrollo urbano se conseguirá entonces de la potenciación del territorio en la ciudad, así las actuaciones urbanas realizadas impactan, no solo a una población específica, sino a toda la ciudad.

Es importante, la identificación de roles urbanos específicos que derivan de la puesta en valor del territorio y que además generan valor compartido. Para promover el desarrollo urbano desde lo descrito, este debe contener en su configuración los 8 componentes del enfoque urbano “Territorios inteligentes” propuesto por Alfonso Vergara.

5.2.2.- Promover Enfoque proyectual de potenciación e integración social:

Ante la premisa de que *en el Perú se debe considerar agentes económicos claramente distinguibles entre constructores y propietarios de tierras, y un marco jurídico de defensa irrestricta del derecho de propiedad, lo cual explica las trabas al desarrollo de vivienda social y la propia manera que los agentes económicos conciben la solución a estos problemas.* (Calderon, 2015). Es importante considerar estrategias que promuevan una mejor cooperación entre los agentes económicos a favor de la VIS. Por ello contrario a la manera en que se negocia el suelo para VIS entre propietarios de suelo y constructores se propone una mejor gestión del suelo a partir de un enfoque de Proyectos de Potenciación Social, en donde la generación de valor a través proyectos de desarrollo urbano, viabilice negociaciones entre estado y propietarios para la disposición de un porcentaje de suelo para la VIS a cambio de mejoras urbanas sustanciales de carácter altamente competitivo. Para ello se propone el siguiente instrumento de planificación:

a) Proyectos Urbanos de Potenciación Social PUPS

Constituiría una herramienta de planificación urbana distinta a la figura, en el marco peruano, de los Planes Específicos cuyo objeto está más

orientado a la preservación y recuperación de sitios naturales o patrimoniales en sí mismos. Los PUPS en relación a los planes específicos estarían orientados a planificar lo que se detona entorno a dichos planes específicos regidos por el “*Three Legged Approach*” (CLOS 2015) que promueve de manera interconectada Diseño urbano- Financiamiento- normatividad. .

La creación del instrumento de planificación urbana “Proyectos de Urbanos de Potenciación Social”, tendría como objeto la declaración de zonas de interés social para el desarrollo de iniciativas/ proyectos altamente competitivos de potenciación de ciudad regidos por la promoción de actividades económicas sostenibles, en cuyo programa urbano, diverso y dinámico, se reserve suelo para la VIS. Esta iniciativa traería consigo nuevos roles y escenarios para los sectores público y privado siendo estos:

- Estado con iniciativa urbana proyectual: En el entendido de que el Sector público ejerce competencias sobre el suelo urbano y el desarrollo urbano, el estado asume un rol de Promotor de Iniciativas urbanas, no limitadas al rubro habitacional, sino más bien a la potenciación de ciudad. De manera que a partir de dichas iniciativas se establezcan mejores condiciones urbanas para los proyectos para las habilitaciones y entorno a las mismas, siendo un objetivo fundamental la reserva suelo para VIS dentro de los PUPS

- Integración de propietarios a la formulación urbana: Al no existir en el marco nacional, la función social de la propiedad, resulta complicado la exigencia de contribuciones a favor de la VIS sin embargo, la integración de los propietarios de suelo a la generación de valor derivada de acciones del sector público, compromete en el proceso al capacidad de negociación a favor del bien común. Herramientas de gestión urbana como el reajuste de tierras, programas de inversiones y actuaciones urbanísticas establecidas en el RATDUS viabilizan la oportunidad de integrar a las partes interesadas en procesos de concertación por el Desarrollo Urbano.
- Competitividad inmobiliaria: En base a lo planteado la negociación inmobiliaria entre propietarios de suelo y constructores ya no derivaría en la negociación por suelo de VIS sino más bien por la ejecución de otro tipo de inversiones más rentables para los inmobiliarios y por los que estarían dispuestos a realizar una inversión. Las negociaciones por el suelo para la VIS se darían entonces con el Estado a partir de las condiciones que plantea el programa Generación de Suelo Urbano, en donde la subasta de suelos y concurso público viabiliza la selección de la mejor propuesta.

Es importante, concertar intereses e involucrar a los actores del desarrollo en los proyectos críticos propuestos, mediante la identificación de roles urbanos específicos que deriven en la generación valor compartido. El objetivo del planteamiento se remite a sistematizar los criterios con los cuales fomentar áreas

de expansión y/o renovación urbana en un contexto en el que la urbanización ha tomado protagonismo a nivel global y de la cual se puede obtener beneficios variados como ya se ha visto. Es preciso hacer incidencia, para que lo planteado suceda, promover la planificación urbana ya que no se obtendrían los mismos beneficios para la articulación de la VIS y el desarrollo urbano a partir de la urbanización sin planificación. Asimismo se debe dejar claro que el logro de los criterios en mayor o menor magnitud está influenciados por factores externos

5.2.3.- Acondicionamiento urbano para el logro de la Vivienda Adecuada.

Considerar el entorno al mismo nivel de importante que la casa incita a la generación de mejores condiciones urbanas, los aspectos de la vivienda adecuada se convierten entonces en un referente primordial para la planificación urbana de manera que establecer este como un criterio rector, la meta de promover el desarrollo urbano como predecesor a la vivienda, está en promover que la VIS logre viabilizar, desde su concepción, los siete aspectos de derecho que plantea la vivienda adecuada, para ello se debe priorizar, desde la etapa de planificación y diseño urbano, todas las condiciones que permitan tal logro.

Resulta evidente que la ejecución literal de los criterios abarca áreas de *expertise* más allá de las referentes al quehacer urbano, por ello, teniendo consciencia de los límites de ámbito de acción en el que se circunscribe este estudio; es necesario realizar una reinterpretación acorde, capaz de viabilizar los criterios urbanos necesarios para el desarrollo de la *vivienda adecuada*. Por ello y como aporte para la consolidación de entornos adecuados, se establecen siete

premisas urbanas aplicativas que responden a cada uno de los siete criterios establecidos por la ONU- HABITAT. Todos ellos están orientados en el marco aplicativo “provisión de vivienda nueva” ya que es esta respuesta habitacional el objetivo principal de este estudio. Se ha establecido, por cada aspecto concepciones urbanas a promover, a partir de la interpretación de los criterios de la vivienda adecuada, estas son:

Ilustración 15 : Propuesta de aspectos urbanos derivados de la Vivienda Adecuada



a) Interpretación urbana de aspectos de la vivienda adecuada

➤ **Oferta formal de vivienda:**

El criterio *Seguridad Jurídica y de Tenencia* es viable en tanto se pueda asegurar la formalidad de la vivienda nueva. Incrementar los incentivos para promover la oferta formal, estos incentivos estarían regidos por aspectos como: precio y acceso al suelo, acceso a insumos y materiales de construcción, etc.

➤ **Metabolismo urbano y Construcción Sostenible:**

El criterio *Disponibilidad de servicios e infraestructura* representa un aspecto íntimamente ligado con el planteamiento urbano ya que centra la atención en los procesos que permiten el alcance de servicios e infraestructura. Por ello se plantea abordar este ítem desde la concepción metabólica que lo urbano y la vivienda, siendo que para efectos de una propuesta concreta, se deben establecer criterios que optimicen los procesos de consumo y excreta de insumos, materia prima y recursos presentes en servicios básicos.

➤ **Eficiencia Energética y estrategias bioclimáticas:**

El criterio *Gastos Soportables* tiene mayor incidencia en medidas que promuevan el alcance de necesidades básicas derivadas de la responsabilidad mantener un hogar: alimentos, vestido, salud, sin embargo existe posibilidad de contribuir a este criterio desde una perspectiva a largo plazo, a partir del empleo de estrategias urbano-arquitectónicas que fomenten el ahorro en el mantenimiento y consumo de servicios que requiere la vivienda, de manera que promover medidas bioclimáticas y de eficiencia energética contribuya a reducir los gastos de los hogares en el tiempo.

➤ **Condiciones espaciales:**

El cuarto criterio *Habitabilidad*, está directamente ligado con el ámbito de acción urbano arquitectónico, de manera que es este en que debiera dar cabida a la formulación de mayores aportes desde el replanteo de la unidad

de vivienda. Sin embargo conviene hacer la distinción entre las posibilidades que se pueden explorar en la formulación de vivienda nueva y mejoramiento de vivienda, siendo que es la primera a la que responde este estudio, la calidad espacial en primera instancia va estar establecida por los parámetros de diseño urbano que se manejen en la propuesta urbana ya que es a partir de estos que se asegura en primer lugar el entorno adecuado provisto de espacios públicos, equipamientos y servicios urbanos, etc.

➤ **Vivienda Económica:**

El criterio *Asequibilidad* busca poner la vivienda al alcance, en el caso del estudio, de la capacidad de pago de la población de condición socioeconómica media baja. La perspectiva urbana arquitectónica encuentra espacio de contribución a través de la creación de estrategias que permitan abaratamiento en los costos de construcción, acceso a suelo y provisión de infraestructura.

➤ **Pertinencia y diversidad:**

El criterio *adecuación cultural* está referido a expresión de la identidad cultural, cuya interpretación desde el ámbito urbano, plantea promover la diversidad programática y tipológica en la propuesta urbana. Promoviendo la valorización de actos culturales, en plena coherencia con las particularidades del medio y su preservación. Así mismo la búsqueda de un *upgrade* tecnológico en las dimensiones culturales que permita un mayor alcance global.

➤ **Entorno urbano dinámico:**

El último criterio *Lugar* referido a las oportunidades que puede promover el sitio representa un ámbito de acción clave para el quehacer del desarrollo urbano mediante la aplicación de herramientas de planificación, diseño urbano y gestión de suelos siendo que la manera en que se ejecuten permiten generar un entorno urbano dinámico que promueva la generación de oportunidades, especialmente de empleo.

b) Niveles de intervención desde los criterios de vivienda adecuada:

Es importante reconocer que si bien variable planificación urbana se posiciona como un eje transversal para el alcance de cada uno de los aspectos, esta variable también presenta ciertos límites en su campo de acción, para graficar este enunciado se ha planteado tres niveles de intervención según la incidencia que tiene diseño y planificación urbana para materializar la vivienda adecuada. Estos niveles son: IN-MATERIAL, INTERNO y EXTERNO. (Ver Cuadro 30)

➤ **Nivel Interno:**

Referido a los aspectos Asequibilidad y Seguridad jurídica y de Tenencia, cuya traducción urbana plantea la promoción de oferta formal y Vivienda Económica. El logro de este aspecto tiene su mayor impacto desde las ciencias económicas, financieras y legales, por ello incidencia de la planificación urbana y gestión de suelos es baja. Sin embargo el campo de acción se materializa a través de los siguientes aspectos

➤ **Nivel Interno:**

Nivel referido a los aspectos Gastos Soportables y Disponibilidad de Servicios e infraestructura cuya traducción urbana plantea acciones sobre el metabolismo urbano, eficiencia energética y construcción sostenible. El logro de este aspecto es compartido, entre estrategias urbanas y planteamientos de ingeniería, por ello incidencia de la planificación y gestión urbana en este nivel es media.

➤ **Nivel Externo:**

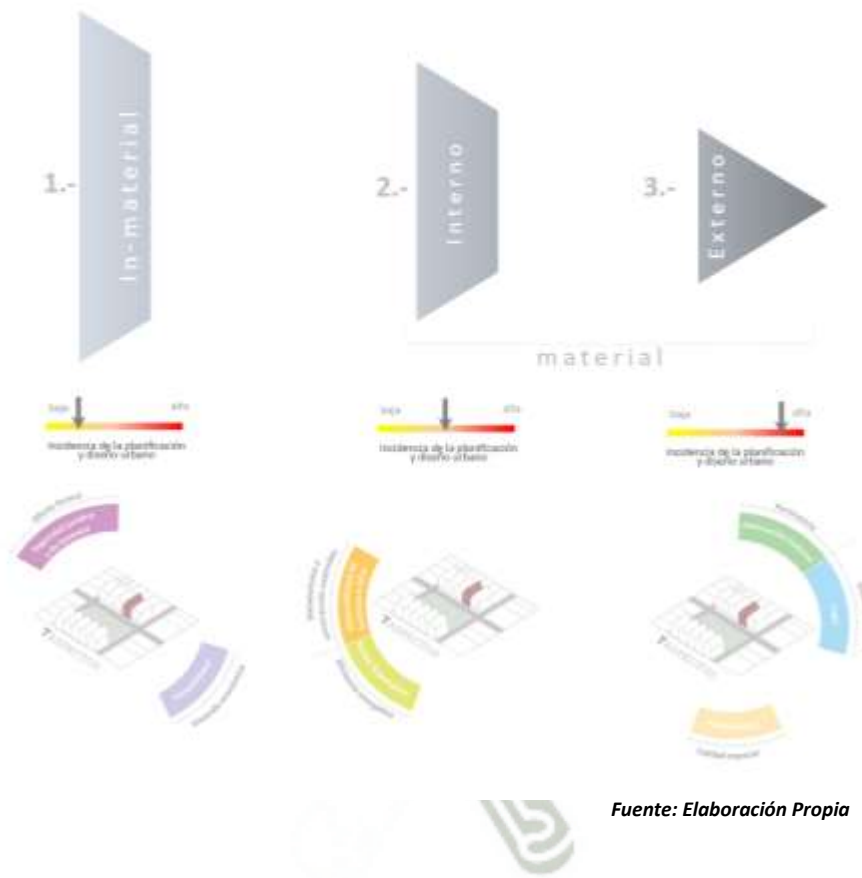
Nivel referido a los aspectos Habitabilidad, Lugar y Adecuación Cultural, cuya traducción urbana plantea acciones sobre la implementación de estrategias urbanas que promuevan la diversidad, las dinámicas del entorno y la calidad espacial. La materialización de estos aspectos es íntegramente fruto del quehacer urbano por ello la incidencia de la planificación y diseño urbano es Alta.

c) Instrumento: Estrategias de planificación y gestión de suelo: A partir de la interpretación anterior se formula a manera de aporte las siguientes tablas, estas definen dentro de los tres niveles de intervención, por grado de impacto desde la planificación urbana, siete sectores de intervención que engloban el tópico macro sobre el cual hacer incidencia, establece 12 ámbitos de acción que representan subdivisiones o materias específicas que competen a cada sector identificado, siendo que esta propuesta de estructuración determina 28 objetivos específicos que la interpretación urbana de los

critérios de la vivienda adecuada contribuyen al alcance de entornos y casas adecuadas, especialmente para la VIS, materia del presente estudio, además se incluyen acciones estratégicas, prestas a variar, por cada objetivo. (Ver cuadros 31, 32, 33, 34)

Cuadro 30: Niveles de intervención urbana para el logro de Vivienda Adecuada

3 niveles de intervención: Desde la planificación y diseño urbano
Vivienda de interés social adecuada **articulada al** Desarrollo Urbano



Cuadro 31: Estrategias de planificación y gestión de suelos del nivel IN-MATERIAL

Nivel <i>IN-MATERIAL</i>	Sector	Ambito de acción	Objetivo específico	Acciones estratégicas de planificación urbana
Seguridad jurídica y de tenencia Asequibilidad	A.-Gestión de suelos	A1.-Generación de suelo	Proveer suelo público para la vivienda (VIS) formal.	1.-Mejorar la gestión de la suelo urbano a partir de una zonificación inclusiva 2.-Recuperar y proteger suelo propiedad pública de invasiones. 3.-Habilitar nuevas zonas de expansión urbana para el desarrollo de proyectos estratégicos que incluyan vivienda 3.-Incorporar la zonificación para la VIS dentro de los tipos de zonificación establecidos en el RATDUS
	B.-Construcción	B1.-Materiales	Facilitar la provisión de materiales para la ejecución de Vivienda económica	1.-Facilitar la reducción de costos logísticos en la construcción de VIS a través de estrategias urbanas de descongestión y infraestructura itinerante en la provisión de energía, agua y movilidad para la construcción. 2.- Facilitar la reducción de distancias y tiempo en la provisión de materiales mediante estrategias de movilidad urbana . 3.- Vincular la ubicación de áreas destinadas para la VIS con las fuentes de materiales (Canteras, fábricas de ladrillos o cemento) , de manera que se pueda estudiar y optimizar localización geoestratégica.
		B2.-Productividad de la construcción	Aprovechar economías de escala en el sector construcción para reducir costos .	1.-Fomentar construcción en serie 2.-Asegurar predios cuya dimensión en la lotización permitan la construcción simultanea de varias unidades de vivienda.

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 32: Estrategias de planificación y gestión de suelos del nivel INTERNO

Nivel INTERNO	Sector	Ambito de acción	Linea Estratégica	Objetivo específico	Acciones estratégicas de planificación urbana	
Disponibilidad de Servicios e Infra. Y gastos soportables	A.-Energía	A1.-Suministro de energía	A1.1.-Electricidad	Propiciar el acceso a servicio de electricidad mediante fuentes renovables preferentemente fotovoltaicas.	1.-Cambio de matriz energética, potenciar según ubicación el tipo de energía del sector.	
			A1.2.-Combustión	Reducir la necesidad de uso de combustibles fosiles en Areas urbanas.	1.- Promover la conexión a la red domiciliar de Gas natural 2.- Dotar a los asentamientos habitacionales, los servicios urbanos necesarios que permitan disminuir la necesidad de desplazamientos vehiculares . 3.- Incentivar condiciones urbanas que incentiven la caminabilidad, el uso de bicicleta y transporte masivo .	
	B.-Agua	B1.-Suministro de saneamiento básico Agua	B1.1.- Agua Potable	Asegurar el acceso al servicio de Agua Potable	1.-Promover asentamientos ubicados dentro de la cota permitida para la provisión del servicio de agua. Permitida por Sedapar: cota 2600	
			B2.2.-Desague	Asegurar el acceso al servicio de saneamiento	1.- Promover asentamientos en locaciones con acceso a servicio de saneamiento.	
		B2.-Saneamiento de Aguas pluviales	B2.1.-Aguas pluviales	Asegurar condiciones para el alcantarillado pluvial	1.- Implementar redes de alcantarillado articulados al sistema vial . 2.- Priorizar la implementación de suelos permeables que permitan absorción natural de aguas pluviales	
	B3.-Saneamiento de aguas residuales	B2.2.-Tratamiento de aguas servidas	Asegurar el acceso al servicio de tratamiento de Aguas servidas	1.-Priorizar asentamientos urbanos cuya localización asegure conexión a plantas de tratamiento de Aguas residuales.		
	C.-Residuos solidos	C1.-Gestión integral de residuos solidos	C1.1.-Segregación	Facilitar la segregación de residuos sólidos urbanos	1.- Implementar mobiliario urbano que facilite la segregación de residuos sólidos (Basureros selectivos) 1.- Localizar puntos urbanos de segregación	
			C1.2.-Almacenamiento	Proveer equipamiento urbano necesario para almacenamiento de residuos a escala barrial y zonal.	1.- Determinar en el programa urbano espacios para el almacenamiento de residuos a escalas barrial zonal y sectorial, de manera que constituyan hitos en el espacio urbano.	
			C1.3-Transporte y recolección	Establecer sistema urbano de transporte y recolección de residuos	1.-Establecer circuitos para la recolección de residuos	
			C1.4.-Reciclaje	Proveer suelo para puntos verdes de reciclaje	1.-Determina rutas para sistemas urbanos de reciclaje 2.-Incluir en el programa urbano barrial puntos de reciclaje vinculados a espacios públicos	
			C1.5.-Tratamiento	Tratamiento de Gases	Proveer zonificación para planta producción de energía mediante el tratamiento de residuos sólidos	1.-Generar condiciones para acondicionar la planta como espacio educativo y turístico valor agregado 2.-Vincular la localización cercana a un uso contribución energética
				Tratamiento de Líquidos		
	C1.6.-Disposición final	Relleno Sanitario	Asegurar acceso de la propuesta urbana en rellenos sanitarios	1.-Localizar áreas de expansión urbanas cerca de rellenos sanitarios 2.-Asegurar zonificación para uso ecológico (rellenos) 3.-Asegurar conectividad hacia rellenos sanitarios.		

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 33: Estrategias de planificación y gestión urbana del nivel EXTERNO- Parte I

Nivel EXTERNO	Sector	Ámbito de acción	Línea Estratégica	Escala de intervención	Objetivo específico	Acciones estratégicas de planificación urbana
Lugar Habitabilidad Adecuación Cultural	A. Dinámica Urbana	A1.-Factor diferencial	A.1.1.-Competitividad global	Regional	Identificar, a partir de las potencialidades del territorio, el desarrollo de un ámbito económico que permita conectividad global.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Identificar la jerarquía de la ciudad dentro del Sistema nacional de ciudades y Centros poblados. 2.- Realizar un análisis de ciudad desde un enfoque territorial. 3.- Identificar los elementos que otorgan particularidad al territorio 4.- Identificar la tipología de ciudad en función a las principales actividades económicas que se desarrollan a nivel de ciudad. (En base a planes concertados regionales y locales) 5.- Seleccionar una de las actividades económicas para la formulación de una visión de ciudad, en la línea seleccionada. 6.- Identificar las relaciones con otras ciudades en base a la actividad económica seleccionada
		A2.- Caracterización	A2.1.-Rol sectorial/ metropolitano	Provincial	Establecer roles pertinentes a las condiciones del territorio y a las dinámicas urbanas existentes	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Identificar estructura urbana en base a las principales funciones de la ciudad, haciendo énfasis en la estructuración urbana de la actividad económica seleccionada. 2.- Ampliar en el mapeo de las potencialidades de la configuración territorial y estructura urbana en base a la Visión de Ciudad seleccionada. 3.- Superponer la actividad seleccionada con funciones urbanas alternas y determinar puntos de incidencia. 4.- Definir caracterización de sectores que predominan en torno a la actividad seleccionada.
			A.2.2.-Propuesta de valor		Definir propuesta de valor que potencie el rol sectorial identificado	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Establecer un proyecto marco de articulación entre potencialidades identificadas (territoriales y urbanas) respecto de la actividad económica seleccionada. 2.- Definir estructura general del proyecto 3.- Delimitar secciones de intervención para determinar etapabilidad del proyecto. 4.- Seleccionar la primera etapa del proyecto marco y delimitar el entorno urbano que se verá impactado por el mismo. 5.- Delimitar Área para el proyecto de desarrollo urbano e influencia con su entorno inmediato.
		A3.-Programa urbano	A3.1.-Inclusión urbana	Sectorial	Promover el acercamiento a servicios urbanos variados a los diferentes sectores socioeconómicos.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Asegurar el acceso a los servicios metabólicos espacialmente a los sectores socioeconómicos más bajos. 2.- Orientar la expansión urbana formal, mediante la planificación de zonas de acceso a mejores condiciones metabólicas (energía renovable, gestión de residuos sólidos, dotación y tratamiento de aguas servidas, como jaloneador de habitación urbana).
					Promover zonificación habitacional inclusiva	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Promover incentivos urbanos normativos para incrementar la cuota de VIS dentro de proyectos habitacionales. 2.- Promover proyectos de desarrollo urbano de impacto metropolitano, en zonas periféricas a manera de revalorar el territorio. 3.- Promover la oferta de vivienda de interés social dentro de propuestas de desarrollo urbano, mediante una correcta gestión de suelo e incremento de cuota de viviendas a promover.
			A3.2.-Variedad en el uso de suelo	Diversificar la propuesta de zonificación promoviendo los usos mixtos.	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Emplazar suelo para actividades diversas relacionadas al comercio, recreación, educación y cultura, especialmente en zonas habitacionales. 2.- Fomentar la densidad, diversidad y compactación del desarrollo urbano. 3.- Gestionar adecuadamente el manejo de escalas urbanas (metropolitano, sectorial, barrial). 	
			A3.3.-Equipamientos	Promover equipamientos públicos como anclas para la dinámica	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Propiciar la implementación de equipamientos urbanos altamente dinámicos relacionados a la caracterización y propuesta de valor designada. 2.- Dotar suelo para equipamientos de carácter público, y regular para los mismos parámetros urbanos regulables acorde a su ubicación y propuesta de alcance. 3.- Situar los equipamientos entorno a los espacios públicos de recreación más representativos 	
		A3.4.-Espacios públicos	Situar a los espacios públicos como elementos estructuradores de propuestas de desarrollo urbano	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Destinar locaciones privilegiadas para la implementación de espacio público de manera que se garantice la democratización del acceso al territorio 2.- Promover la implementación de espacios públicos como mecanismo de protección a zonas de valor natural y o patrimonial. 3.- Priorizar vías y senderos peatonales como espacios públicos estructuradores de mayor jerarquía. 		

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 34: Estrategias de planificación y gestión urbana del nivel EXTERNO Parte II

Lugar Habitabilidad Adecuación Cultural	B. Accesibilidad	B1.-Conectividad y movilidad urbana	B1.1.-Articulación Metropolitana	Sectorial	Asegurar fluidez de los principales flujos viales.	1.-Clasificar tipos de flujos metropolitanos, regionales y nacionales que atraviesan o circundan la zona del proyecto urbano de acuerdo a su función. 2.- Jerarquizar rutas prioritarias.
			B1.3.-Red vial		Caracterizar vías de acuerdo a los usos propuestos	3.- Gestionar las intersecciones en donde se intercepten uno o mas flujos de diversas jerarquias asegurando la conectividad y fluidez urbana. 1.- Promover condiciones de infraestructura vial orientada al transporte público 2.- Optimizar el diseño y control de la red vial 3.- Diseñar secciones viales acorde a usos propuesto
			B1.3.-Transporte Público		Asegurar la conectividad de áreas de expansión urbana a la red de transporte público.	1.- Articular los principales usos urbanos a la red de transporte público 2.-Enfatizar el desarrollo entorno a las redes de transporte másico y no motorizado Plantear propuestas de articulación al sistema de transporte público en proyectos nuevos de desarrollo urbano.
			1.4.-Sistema Peatonal y Ciclo vía		Promover y alentar infraestructura para sistemas de movilidad urbana no motorizada	1.-Asegurar la conectividad de principales servicios urbanos a rutas urbanas de ciclovías 2.-Fomentar la implementación de vías peatonales como elementos estructuradores de propuesta 3.-Fomentar condiciones de confort ambiental que promuevan la caminabilidad 4.-Priorizar la peatonalización en áreas de mayor actividad 5.-Promover barrios peatonales.
			B1.5.-Gestión del vehículo privado		Desinsentivar al uso del automóvil	1.-Determinar zonas de estacionamientos comunales 2.-Restringir la implementación y optimizar la gestión de zonas de parqueo público 3.-Restringir el uso del automóvil para acceder a los principales atractivos y actividades del desarrollo urbano 4.-Ubicar servicios básicos urbanos a distancias altamente caminables(no mayores a 500 m) 5.-Gestión de acceso de los automóviles a principales atractivos urbanos.

Fuente: Elaboración Propia

5.2.4.- Enfoque de Desarrollo urbano inclusivo:

Mapa 5: Enfoque de Desarrollo urbano Inclusivo



De la valoración conceptual adoptada en el presente estudio para la vivienda, “casa-entorno”, se define como componente rector de los mismos la necesidad de promover vivienda adecuada, en tanto que el enfoque está orientado sobre la premisa de lograr casas y entornos adecuados. Para efectos de implementación se prioriza, la promoción de entornos adecuados, ya que se le entiende como un aspecto macro de mayor alcance y antecedente a la unidad de vivienda “casa”.

Por ello la búsqueda toma como criterio la interpretación de los siete aspectos de la vivienda adecuada desde de su alcance en el ámbito urbano, es decir para la definición de características del entorno adecuado se ha desglosado la premisa propuesta por ONU que refiere a la vivienda adecuada como derecho y que a entendimiento de la presente investigación representan medidas concretas para promover la integración y potenciación social. Así mismo sitúa al territorio como componente rector del desarrollo urbano, en el entendimiento de las ciudades desde una perspectiva territorial que precede a su asentamiento conducen a la integración espacial y articulación de zonas periféricas.

El enfoque propuesto sitúa a la planificación urbana como herramienta clave, para el logro de mejores entornos urbanos, por ello define que es necesario se establece criterios básicos que rigen el enfoque de planificación del desarrollo urbana, a la luz de las teorías y consensos estudiados en capítulos anteriores, siendo el enfoque de desarrollo urbano inclusivo propuesto uno que:

- a) **Reconoce:** Beneficios sociales, económicos y ambientales de la urbanización, a la luz de la Nueva Agenda Urbana.
- b) **Promueve:** la urbanización planificada, en un contexto en donde se puede tomar partido de urbanización como una fuerza transformadora tal como lo expresa ONU-HABITAT en el *World Cities Report 2016*.
- a) **Asume:** la promoción de características urbanas orientadas al logro de la Vivienda adecuada que a su vez reconoce como derecho. Haciendo énfasis en el acondicionamiento urbano estratégico de los entornos de la VIS.

- b) **Inserta y prevé:** suelo para la VIS, haciendo explícita la participación urbana de la misma, promoviendo el hacer visible de manera transversal el espacio para VIS en planes urbanos, de renovación y expansión urbana. Siendo que la búsqueda esté orientada a resolver más allá de la necesidad VIS desde la potenciación de la ciudad.
- c) **Orienta:** la implementación del desarrollo urbano desde la potenciación de las características particulares de los su territorio a través de proyectos urbanos de valor, tal como lo describe Alfonso Vergara en su concepción de los Territorios Inteligentes. Siendo se entiende que la revalorización del territorio para el desarrollo urbano como un elemento de inclusión y justicia social
- d) **Sustenta:** el desarrollo urbano en la promoción de dinámicas económicas sostenibles e inclusivas a través de propuestas de valor que determinan un rol y dinámica económica predominante de influencia
- En ese sentido conviene resaltar que es importante formular desde la planificación y gestión de suelos herramientas que favorezcan mejores condiciones para la vivienda de interés social a nivel nacional. Siendo que la Nueva Agenda urbana es el referente más actualizado sobre el conceso global en cuestiones urbanas, este representa un contexto favorable para el país para el impulso de iniciativas urbanas más inclusivas. Ante ello la propuesta aplicativa que se va a ver a continuación pretende, desde la praxis, ejemplificar la manera en que estos nuevos conceptos pueden ser desarrollados

Cuadro 35: Secuencia aplicativa Macro

<i>Secuencia aplicativa- Enfoque de Desarrollo urbano</i>	
1	Concepción Territorial de la ciudad
2	Identificación de factor diferencial FD
3	Identificar el rubro de crecimiento bajo el que el FD representa una ventaja competitiva para la ciudad.
4	Generar una visión de ciudad acorde al rubro y FD identificado
5	Fomular esquema de proyecto general
6	Identificar proyectos críticos que contribuyen al alcance de la visión
7	Ponderar proyectos de acuerdo a alcance urbano
8	Selección de Proyecto específico.

Cuadro 36: propuesta aplicativa para los PUPS

<i>Secuencia Aplicativa- Condiciones urbanas del entorno</i>		
1	Conceptualización de la propuesta	
2	Fomulación de elementos estructuradores de la propuesta	
3	Generación de condiciones urbanas (3 Niveles) para el desarrollo de la VIS adecuada	
4	Aplicación del three legged approach con énfasis en el Diseño Urbano	<i>Item</i>
		<i>Alcance</i>
	Diseño urbano	Master plan
	Normativa	Parámetros urbanos
	Financiamiento	Esquema de Financiamiento
5	Descripción del alcance de beneficios económicos y urbanos que adquiere el espacio insertado para la Vivienda Social	

5.3.- Propuesta de mejora normativa:

Esta sección responde a la propuesta de modificatoria normativa en base a la reestructuración para la reivindicación de la vivienda nueva de interés social planteada.

5.3.1.- Anteproyecto de Ley General de Desarrollo Urbano

- **Criterio** : Artículo 4°.- Lineamientos de la política nacional de desarrollo urbano
- **Modificaciones:** Se sugiere la implementación de dos nuevos lineamientos para formulación de la política de desarrollo urbano nacional (Ver cuadro 37) :
 - g) La promoción de la integración y potenciación social a favor del a ciudad y de la prosperidad de las poblaciones socialmente segregadas.
 - h) La constitución de los aspectos de la vivienda adecuada como condición rectora del desarrollo urbano a nivel nacional, priorizando medidas de implementación de Vivienda Nueva de Interés social.

5.3.2.- DECRETO SUPREMO N° 013-2013-VIVIENDA *Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación*

- **Criterio:** Artículo 4.- Características de la VIS
- **Modificaciones:** Añadir a la caracterización de la VIS la necesidad de una condiciones urbanísticas adecuadas, que comprendan como mínimo acceso a servicios urbanos y transporte público. (Ver Cuadro 38)

5.3.3. DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA *Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS*

- **Criterio 1** : Art. 1 Objeto
- **Modificación 1**: Incorporación de punto 8 referido responsabilidad del planeamiento urbano de garantizar a la Integración y potenciación social urbana. (Ver Cuadro 39)
- **Criterio2** : Capítulo III “Planes de Desarrollo Urbano”
- **Modificación 2** : Implementación de un nuevo Subcapítulo VI referente a la reglamentación de Proyectos Urbanos de Potenciación Social 2 PUPS
- **Criterio 3**: Artículo 101 - Zonificación
- **Modificación** : Implementación de un nuevo uso de suelo “Zonas de interés Social” para el desarrollo de PUPS

5.3.4.- *RESOLUCION MINISTERIAL N° 209-2012-VIVIENDA Reglamento operativo para acceder al bono familiar habitacional - BFH, para las modalidades de aplicación de adquisición de vivienda nueva y construcción en sitio propio - postulación colectiva.*

- **Criterio**: Artículo 2 - Lugares de Ejecución
- **Modificaciones**: Artículo 2.- Los proyectos podrán ejecutarse en terrenos destinados a Proyectos de Potenciación Social PUPS (Ver Cuadro 41)

5.3.5.- DECRETO SUPREMO N° 003-2012- VIVIENDA “Creación del programa Generación de Suelo Urbano”

- **Criterio:** Artículo 2: Objetivos del programa
- **Modificación** Implementación de la cláusula 2.4.- orientada a asegurar disposición de porcentaje de suelo para la VIS dentro de los PUPS (Ver Cuadro 41)

5.3.6.- DECRETO SUPREMO N° 005-2012- VIVIENDA “Creación del programa Nuestras Ciudades”

- **Criterio:** Artículo 2- Objeto del Programa
- **Modificación:** Adhesión del criterio rector en el que las ciudades deben velar por promover la integración y potenciación social (Ver Cuadro 42)

La restructuración de los puntos de la legislación nacional, orientan a que la articulación entre VIS y Desarrollo urbano sea proactiva, de manera que la producción cuantitativa de VIS cobre relevancia y se desarrolle en mejores condiciones, asegurando la disposición de suelo para la VIS bien localizado, con condiciones de entorno en mejores condiciones. Siendo que la medida no se restringe a buscar una respuesta meramente habitacional sino que es la potenciación de ciudad la que adhiere en sus lineamientos la reivindicación de la VIS. Siendo que el aporte contribuye de manera especial a los principios interconectados de la NAU: “No dejar a nadie atrás- *Leave no one behind*”,-” Sostenibilidad ambiental” - “Economías sostenibles” y además sienta postura respecto a la Estrategia mundial de Vivienda al 2025 que busca el logro de una vivienda adecuada para todos.

Cuadro 37: Propuesta modificatoria de la LGDU

Proyecto de Ley General de Desarrollo urbano		
Art. 4: Lineamientos de la política Nacional de Desarrollo urbano	a	La ocupación, uso sostenible y desarrollo del territorio de acuerdo a sus potencialidades, condiciones de amenaza y peligro generados por la naturaleza o por el hombre, que están identificados y descritos en el numeral 47.1., del artículo 47° de la presente Ley; y el bienestar de la población, brindando las condiciones básicas de habitabilidad.
	b	La distribución equilibrada de las personas en los centros poblados en el territorio nacional, protegiendo los patrones de asentamiento rurales y de las comunidades campesinas y nativas.
	c	Accesibilidad, integración física y la promoción de interrelaciones y sinergias entre los centros poblados urbanos y rurales, estableciendo un tratamiento integral e integrado de los elementos constitutivos de estos.
	d	La concurrencia, coordinación y, de ser el caso, la concertación entre las autoridades competentes y de éstas con el sector privado social y empresarial, para la promoción del desarrollo e inversiones privadas empresariales y privadas sociales.
	e	La inserción real de las variables territorio y centros poblados en las políticas macroeconómicas así como, la armonización de las políticas municipales dentro de las áreas o zonas metropolitanas, potenciando los ciudades intermedias y la articulación de los de menor jerarquía.
	f	Reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias ambientales.
	g	La promoción de la integración y potenciación social a favor de la ciudad y de la prosperidad de las poblaciones socialmente segregadas.
	h	La constitución de los aspectos de la vivienda adecuada como condición rectora del desarrollo urbano a nivel nacional, priorizando medidas de implementación de Vivienda Nueva de Interés social.

Cuadro 38: Propuesta modificación D.S. N° 013-2013

DECRETO SUPREMO N° 013-2013-VIVIENDA - Reglamento de Habilitaciones Urbanas Especiales		
Art 2 : Ubicación de Proyectos		Los proyectos podrán ejecutarse en terrenos habilitados o en proceso de habilitación, en áreas de expansión urbana, en zonas periféricas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, o en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana. Dichos proyectos se desarrollarán prioritariamente en Zonas de interés Social (ZIS) , así mismo en en áreas con zonificación residencial de Densidad Media(RDM) y Densidad Alta(RDA) Asimismo pueden desarrollarse en zonas compatibles con Comercio Vecinal(CV), Comercio Zomnal(CZ), Vivienda Taller (VT) , Otros Usos (OU), Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) , u otras, en base a los parámetros que correspondan, según el presente Reglamento, para el nivel residencial compatible

Cuadro 39 : Propuesta de modificación D.S. N° 022-2016 VIVIENDA

DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible		
Art. 2: Objeto	1	La ocupación racional y sostenible del territorio así como la potencialización de sus particularidades como insumo para el Desarrollo Urbano.
	2	La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
	3	La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
	4	La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
	5	La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
	6	La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
	7	La eficiente dotación de servicios a la población.
	8	Garantizar a la Integración y potenciación social .
Cap III: Planes de Desarrollo urbano	Sub Capítulo I: Planes de Desarrollo Metropolitano PDM	
	Sub Capítulo II: Planes de Desarrollo Urbano PDU	
	Sub Capítulo III: Esquemas de ordenamiento urbano	
	Subcapítulo IV: Planes Específicos	
	Subcapítulo V: Plan Integral	
	Subcapítulo VI: Plan de Potenciación Social	
Art 101: Zonificación	1	Residencial (R)
	2	Vivienda Taller (I1-R)
	3	Industria (I)
	4	Comercial (C)
	5	Pre urbana (PU)
	6	Zona de Recreación Pública (ZRP)
	7	Otros Usos - Usos Especiales (OU)
	8	Servicios Públicos Complementarios
	9	Zona de Tratamiento Especial (ZTE)
	10	Zona de Reglamentación Especial (ZRE)
	11	Zona Monumental (ZM)
	12	Zona Agrícola (ZA)
	13	Zona Minera (ZMIN)
	14	Zona Generadora de DAET Zona Receptora de DAET
	16	Zonas de Interés Social (ZIS)

Cuadro 40: D.S. N° 005 -2012- VIVIENDA

DECRETO SUPREMO N° 005-2012- VIVIENDA “Creación del programa Nuestras Ciudades		
Art. 2 : Objeto del programa		<p>EL objetivo del Programa Nuestras Ciudades es promover el crecimiento , conservación, mejoramiento de nuestras ciudades de manera que contribuyan a mejorar la calidad de vida en ellas, activar las potencialidades naturales y culturales, atraer nuevas inversiones e irradiar beneficios a sus áreas de influencia y fomentar la integración y potenciación social . El Programa incluye también el reasentamiento de ciudades existentes y/o fundación de nuevas ciudades, el desarrollo de capacidades locales y la promoción ciudadana.</p>

Cuadro 40: Propuesta Modificación R.M. N° 209 -2012- VIVIENDA

Reglamento Operativo para Acceder al BFH en las modalidad de AVN	
Art.4 : Características de la VIS	4.1 La VIS es la unifamiliar o la que forma parte de una vivienda multifamiliar y/o conjunto habitacional, que cumple con las normas establecidas en el presente Reglamento Operativo.
	4.2 La VIS debe estar conformada como mínimo por los siguientes ambientes: a. Un ambiente multiuso con área para cocina con lavadero b. Dormitorio con puerta. c. Baño con puerta con lavabo, ducha e inodoro. d. Lavadero de ropa y de corresponder cerramientos exteriores.
	4.3 El diseño de la VIS en lote unifamiliar debe permitir el crecimiento progresivo horizontal y/o vertical.
	4.4 El área techada de una VIS sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será no menor de 40 m ² , y deberá contar mínimo con dos (2) dormitorios.
	4.5. Cuenta con condiciones urbanísticas adecuadas, que comprendan como mínimo acceso a servicios urbanos y transporte público.

Cuadro 41: Propuesta Modificatoria D.S. N° 003-2012

DECRETO SUPREMO N° 003-2012- VIVIENDA “Creación del programa Generación de Suelo Urbano”	
Art. 2 :Objetivos del programa	<p>a. Urbanizar terrenos de propiedad del Estado con aptitud urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.</p> <p>b. Recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que sean utilizables para el desarrollo de proyectos de vivienda social y/o servicios complementarios.</p> <p>c. Promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de asociaciones pública privada u otras permitidas por la legislación vigente, como por mecanismos de facilitación urbana para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.</p> <p>d. Asegurar disposición de porcentaje de suelo para la VIS dentro de los PUPS</p>



CAPÍTULO 6
CONCLUSIONES

El Perú, por su configuración predominantemente urbana, (INEI, 2011) y su estructuración socioeconómica constituida en un 62% por la Base de la Pirámide (BID, 2015), no debe seguir postergando el rol de las ciudades en el progreso social ni desligando a la VIS de dichos procesos. La promoción de la demanda cuantitativa de VIS en el Perú amerita potenciación, tomar un impulso que permita que la oferta de viviendas sea altamente competitiva respecto de las oportunidades orientadas a satisfacer la demanda cualitativa de vivienda. Como ya se ha mencionado, si bien las medidas orientadas a atender los rezagos de la ciudad informal deben continuar su curso, no deben asumir protagonismo a nivel nacional respecto de las maneras más atractivas para acceder a la VIS, ya que alimentan procesos cíclicos y perjudiciales de ocupación informal y procesos de formalización por parte del estado.

Por ello la reestructuración legislativa a favor de la reivindicación urbana de la vivienda nueva de interés social amerita ser llevada a cabo, siendo que como se ha demostrado en el presente estudio, el marco nacional vigente está constituido en desmedro de su potenciación, estando las habilitaciones de VIS destinadas a malas localizaciones producto de la falta de suelo, exigencias mínimas de calidad limitadas a la unidad de vivienda y a falta de previsión desde la planificación urbana. Convirtiendo su promoción en un proceso altamente dificultoso y poco atractivo para los desarrolladores inmobiliarios. En ese sentido, de no tomar acciones en el corto o mediano plazo, las 150 mil unidades de vivienda social previstas en el marco de la medida nacional “Boom de la Vivienda Social” se ejecutarán bajo los esquemas restrictivos al logro mejores

oportunidades, para los sectores socioeconómicos menos favorecidos, derivadas de adquirir una nueva vivienda en ámbito urbano.

A la luz de las directrices globales, interpretadas en el presente trabajo bajo cuatro afirmaciones teóricas, se concluye que el país requiere tomar acciones de optimización en todos los campos, con mayor incidencia en la segunda y cuarta afirmación referidas al impacto de las medidas urbano habitacionales en el Desarrollo Humano y al posicionamiento protagónico de la noción de territorio en el aspecto urbano. Para tal optimización cabe resaltar que el Perú cuenta con una buena línea base producto del alineamiento de las directrices globales con principios rectores a nivel local inscritos en las Políticas Nacionales y Estrategias ejecutivas del Plan de Desarrollo Nacional al 2021. Por ello se concluye que la reestructuración legislativa responde a lo siguiente:

- a) Respecto a la Afirmación teórica 01 “Vivienda como pieza clave del Desarrollo urbano”
 - La necesidad nacional de asociar la promoción habitacional social a proyectos de potenciación de ciudad, de manera que el logro de mejores condiciones urbanas para la VIS representen una inversión social con retorno para la competitividad de ciudad, más allá de la sola asistencia social.
 - En línea con lo anterior la necesidad de fomentar la cooperación entre el estado y lo propietarios de suelo en favor de la generación de suelo para la VIS bien localizado. Siendo el nexo de negociación los beneficios extraídos de propuestas de valor compartido.

- El compromiso nacional por la promoción de condiciones, que desde el ámbito urbano, permitan el desarrollo de la vivienda adecuada para todos, elevando los estándares de calidad de lo habitacional y democratizando tal logro a todos los sectores sociales, especialmente a los menos favorecidos. Siendo que a partir de la consideración de los 7 aspectos de la vivienda adecuada, como principio rector de las actuaciones urbanas, se promuevan ciudades integradoras que sitúen a la vivienda como pieza clave del desarrollo urbano.
- b) De La Afirmación 02 “Impacto de la relación Vivienda Desarrollo Urbano sobre el Desarrollo Humano”
- A la urgencia de hacer explícita, en la legislación urbano-habitacional, estrategias de la integración y potenciación social desde prácticas de planificación urbana y de gestión de suelos; de manera que a partir de la articulación entre Vivienda nueva de Interés Social y Desarrollo urbano se potencie, especialmente para a los sectores socioeconómicos más bajos : 1.- la capacidad de acceso a mejores oportunidades, 2.- el alcance de mejores niveles de vida y 3.- se contribuya a la reducción de vulnerabilidad social. La viabilidad deriva de la incidencia de políticas nacionales y estrategias de desarrollo nacional referidas a la inclusión y justicia social.
- c) De La Afirmación 03 “Sostenibilidad como medida de impacto positivo sobre el Desarrollo Humano en Vivienda- Desarrollo “

- A enfatizar el carácter intergeneracional y de consistencia social de la planificación urbana, derivada del concepto de sostenibilidad, que engloba responsabilidad y prospectiva para con las generaciones futuras, la inclusión de la zonificación de la VIS en los planes urbanos como medida de previsión de la demanda de vivienda social y su asociación con zonas de interés social para la potenciación de ciudad reivindica la sostenibilidad intergeneracional socioeconómica.

La viabilidad deriva del marco nacional, en el cual la sostenibilidad talla como premisa rectora a la mayoría de procesos, sin embargo hace falta orientar su aplicación concreta a favor de las generaciones urbanas futuras, que son socioeconómicamente distintas, cuyo futuro dependerá de las acciones de la relevancia que se les otorgue al carácter integrador de ciudades en la discusión nacional.

d) Afirmación 04: “Del Territorio como pieza clave de los procesos urbanos”

- La necesidad de posicionamiento del territorio como instrumento rector de las dinámicas urbanas al interior de las ciudades. El territorio precede al asentamiento de las ciudades, y son las actividades las que deben ser producto de la interpretación del territorio y no solo viceversa, es decir no reducir la relevancia del territorio al lugar de emplazamiento o lugar de protección, sino a la entidad que rige el cómo urbanizar y que otorga a su vez ventajas competitivas cuya potenciación permitirían el posicionamiento a nivel global e integración de zonas urbanas segregadas.

De esta manera, las propuestas de modificación legislativa permiten repensar la forma en la que se concibe la planificación urbana, gestión de suelos y caracterización de VIS, reorientando dichos procesos a favor de la reivindicación urbana de la Vivienda Nueva de Interés Social y en consecuencia del desarrollo humano de los sectores socioeconómicos más bajos.



ANEXOS

ANEXO N° 01: Funciones de la Administración Pública

ANEXO N° 02: Propuesta Piloto de Aplicación Metodológica (*Documento adjunto*)

ANEXO N° 03: Diagnóstico escrito de Propuesta Piloto Metodológica



BIBLIOGRAFIA

1. Artega Arredondo, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbano marginales. *Bitacora*, 98-110.
2. Belmar, C. (03 de 04 de 2014). Obtenido de LA GEOGRAFIA ECONOMICA Y ECONOMIAS DE AGLOMERACIÓN: UNA MIRADA A LA LITERA.
3. BID. (2012). Un espacio para el desarrollo: Los Mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe. (C. Bouillon, Ed.)
4. BID. (14 de 07 de 2015). MOOC. Vivienda y Desarrollo Urbano.
5. BID. (2015). *Un mercado creciente: descubriendo oportunidades en la base de la pirámide en el Perú*.
6. BID. (2016). Expandiendo el uso de la valorización de suelo. La captura de Plusvalías en América Latina y el Caribe. (A. Blanco, V. Fretes, & A. Muñoz, Edits.)
7. Calderon, J. (2015). Programa de vivienda social nueva y mercado del suelo urbano en el Perú. *EURE*, 27-47.
8. CAPECO Instituto de la construcción y Desarrollo. (2014). *III Estudio :El mercado de edificaciones urbanas en la provincia de Arequipa*. Arequipa.
9. CAPECO. (s.f. de 07 de 2016). *Perú: Vivienda Desarrollo Urbano e infraestructura 2016- 2021*. Obtenido de <http://www.camara-alemana.org.pe/downloads/bauma-capeco2016.pdf>
10. Cejudo, R. (22 de 09 de 2007). Capacidades y Libertad. Una aproximación a la teoría de Amartya Sen. *Revista Internacional de Sociología (RIS)*, XLV(47), 9-21.
11. CEPLAN. (2013). *Actualización del Plan Bicentenario "Perú al 2021"*. Lima.
12. CITISCOPE. (s.f.). *¿ Qué es la nueva agenda urbana?* Recuperado el 2016, de CITISCOPE: <http://citiscope.org/habitatIII/explainer/2015/06/que-es-la-nueva-agenda-urbana>

13. COFOPRI. (s.f.). *Organismo de formalización de la propiedad informal*. Recuperado el 10 de 02 de 2017, de Funciones: <http://www.cofopri.gob.pe/qui%C3%A9nes-somos/funciones/>
14. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (05 de 2015). *Propuesta para una política de suelo par ala integración social urbana*. Chile.
15. Edo, M. (2002). *Amartya*. Recuperado el 15 de 09 de 2016, de Amartya Sen y el Desarrollo como Libertad: http://www.amartya-ar.net/amartya_sen_el_desarrollo_como_libertad.pdf
16. Fondo Mivivienda. (2013). *Mi Vivienda*. Revista Inmobiliaria del Perú. *Renovación Urbana En Comas*, 18-19.
17. Fondo Mivivienda. (s.f.). *Techo Propio*. Obtenido de Fondo Mi Vivienda: <http://www.mivivienda.com.pe/PORTALWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=81>
18. FondoMIVIVIENDA . (05 de 2013). *Mi Vivienda Revista Inmobiliaria del Perú. Nueva Ciudad en Ancón*, 6.
19. Grupo GyM. (29 de 09 de 2016). *Somos Grupo Graña y Montero*. Recuperado el 15 de 01 de 2017, de Una nueva Ciudad se Construirá en Ancón: <http://www.emotiv.pe/proyectos/gym-somos/una-nueva-ciudad-se-construira-en.ancon/>
20. Guzman Napuri, C. (7 de 08 de 2014). *La cosa pública*. Recuperado el 8 de 12 de 2016, de Principio de legalidad: blog.pucp.edu.pe/blog/christianguzmannapuri/2014/08/07/el-principio-de-legalidad/
21. Habitat para la Humanidad. (2011). *La vivienda y el Desarrollo Económico*. (J. Lindsey, Ed.) *EL FORO, Parte 18(1)*.
22. IESE. (11 de 2009). *La evolución del concepto stakeholders en los escritos de Edd Freeman. Otro punto de vista(5)*.
23. INEI. (2009). *Perú: Mapa del Deficit habitacional a nivel distrital, 2007*. Lima.
24. INEI. (2011). *Perú: Migración interna reciente y el sistema de ciudades 2002-2007*. Lima.
25. INVERTIR. (04 de 06 de 2015). *Desafíos y oportunidades para el sector inmobiliario peruano*. Lima.

26. LEY 26912. (1998). LEY DE PROMOCION DEL ACCESO DE LA POBLACION A LA PROPIEDAD PRIVADA DE VIVIENDA Y FOMENTO DEL AHORRO, MEDIANTE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO CON PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO.
27. Ley 27829. (2002). *Ley que crea el Bono Habitacional Familiar BFH.*
28. MEF. (09 de 03 de 2017). *Ministerio de Economía y Finanzas.*
Recuperado el 11 de 03 de 2017, de Gobierno pone en Marcha Plan de impulso Económico: <https://www.mef.gob.pe/es/noticias/notas-de-prensa-y-comunicados?id=5198>
29. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2013). *Decreto Supremo N° 013- 2013- VIVIENDA. Reglamento de habilitación y construcción urbana especial.* Lima: Diario El Peruano.
30. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2016). *Decreto Supremo que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.* Lima: Diario El Peruano.
31. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (s.f.). *Generación de Suelo Urbano.* Recuperado el 8 de 11 de 2016, de Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.gob.pe:
http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/generacion_suelo_urbano.html
32. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (23 de 01 de 2013). Decreto N° 0075. *Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda Social para predios sujetos a tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana".* Colombia.
33. MVCS. (2002). *RESOLUCION MINISTERIAL N° 054-2002-VIVIENDA DE CREACIÓN DEL PROGRAMA TECHO PROPIO.*
34. MVCS. (2006). *Plan Nacional de Vivienda 2006-2015.* Plan Nacional, Lima.
35. MVCS. (2010). *Propuesta de Ley General de Desarrollo Urbano.* Perú .
36. MVCS. (28 de 05 de 2016). D.S. 022-2016-VIVIENDA. *Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.* Lima, Perú: Diario el Peruano.

37. MVCS. (s.f.). *Vivienda y Urbanismo*. Obtenido de Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento: http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/vivienda_y_urbanismo.html
38. NACIONES UNIDAS. (2010). *El derecho a una Vivienda Adecuada*.
39. OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE LAS NACIONES UNIDAS. (1991). *El derecho a una vivienda adecuada- Observación N°4*.
40. ONU. (2016). *Proyecto de documento final de la Conferencia de Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible*. Quito: Naciones Unidas.
41. ONU HABITAT. (2013). *Documento marco para una Estrategia Mundial de vivienda*. Consejo de Administración del programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos humanos., Nairobi.
42. ONU-HABITAT. (2016). *World Cities Report 2016*.
43. PNUD. (2013). *El FUTURO EN FOCO. Cuadernos de Desarrollo Humano. Tiempo urbano, acceso y desarrollo humano*. Cuadernos de Desarrollo Humano, Uruguay.
44. PNUD. (s.f.). *Human Development Reports. United Nations Development Programme*. Obtenido de Sobre el Desarrollo humano: <http://hdr.undp.org/es/content/sobre-el-desarrollo-humano>
45. PNUD- UNHABITAT. (2004). *Investigaciones sobre Desarrollo Humano- Habitat y Desarrollo Humano*. Bogotá.
46. Sáez, E., Garcia, J., & Roch, F. (2009). La ciudad como ecosistema urbano. *Ciudad, vivienda y Hábitat en los Barrios informales de Latinoamérica*.
47. Sassen, S. (2003). Localizando ciudades en circuitos globales. *EURE*, 5-27.
48. Sen, A. (2000). La pobreza como privación de capacidades. En A. Sen, *Desarrollo y Libertad* (págs. 114-141).
49. Smolka, M. (01 de 2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de tierras. *Land Lines*, 15(1).
50. Smolka, M. (2013). *Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina. Políticas e instrumentos para el Desarrollo*. Cambridge: Lincon Institute of Land Policy.

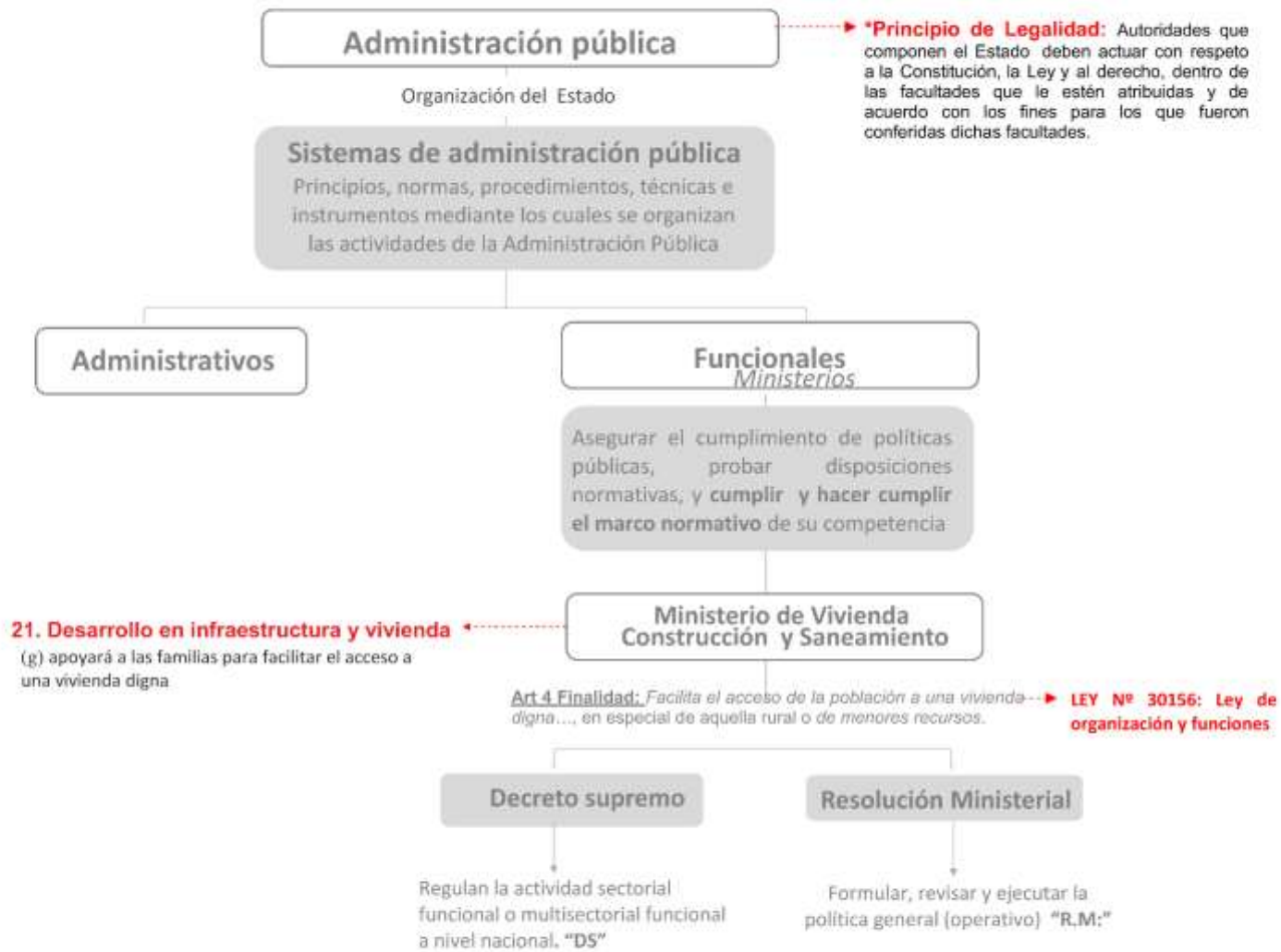
51. Tardin , R. (01 de 2006). *ResearchGate*. Recuperado el 12 de 2015, de La ciudad informal:
https://www.researchgate.net/publication/280654644_La_Ciudad_Informal
52. UN-HABITAT Worldwilde. (22 de 01 de 2016). *Dr Joan Clos - Principles of Planned Urbanization*. Recuperado el 25 de 03 de 2016, de <https://www.youtube.com/watch?v=MFHAGrCKAzk>
53. Valdivia, G. (18 de Noviembre de 2013). Seminario Taller internacional " Visiones contrastantes de vivienda" . *Política de Vivienda en el Perú*. Arequipa, Arequipa, PERÚ .
54. Vergara, A. (2014). Territorios Inteligentes. En A. Vergara, & J. De la Rivas, *Territorios Inteligentes- Nuevo horizontes del urbanismo* (págs. 269-295). Madrid: Fundación Metrópoli.



ANEXO 01

Actuaciones de la Administración Pública





Plan Urbano de Potenciación Social PILOTO

Arequipa- 2017

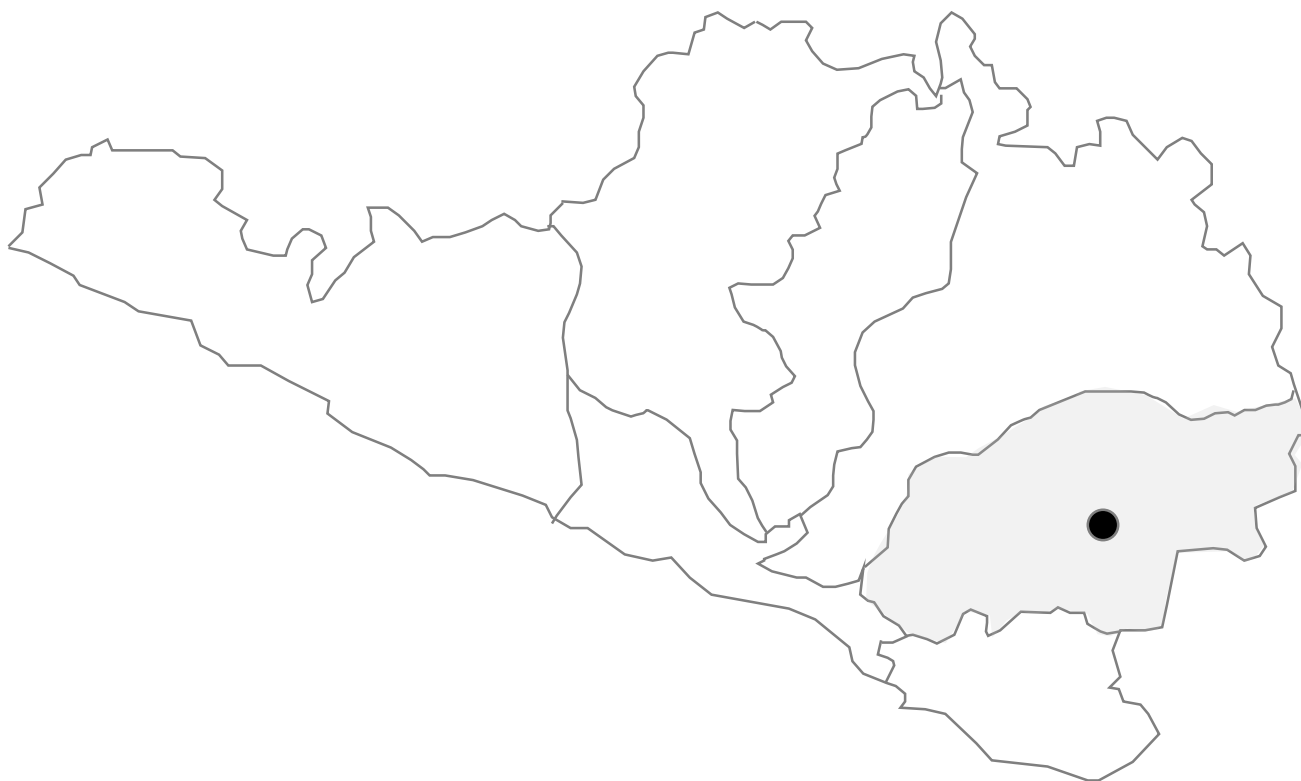


INDICE

ANEXO 01

1.- Panorama habitacional de Arequipa	4	3.5.- Modelo de ciudad PDM /2016-2025.....	23
2.- Concepción Territorial.....	5	3.6.- Constraste Mapeo y Modelo de ciudad.....	24
2.1.- Ocupación Urbana.....	6	3.7.- Puntos de incidencia.....	25
2.2.- Interpretación de ocupación Territorial.....	10	3.8.- Proyecto Crítico	26
3. Estructura urbana funcional	11	4.- Proyecto de Potenciación Social	
3.1.- Comercio.....	11	Parte I	
3.2.- Industria.....	12	4.1.- Diagnóstico del Meso	28
3.3.- Turismo.....	13	Parte II	
3.4.- Superposición funcional.....	14	4.2.- Propuesta de Articulación Meso	33
3.- Diagnóstico Proyecto de ciudad		Parte III	
3.1 .-Selección de Rol	16	4.3.- Condiciones del Sector	35
3.2.- Marco institucional.....	17	5.- Propuesta Piloto	
3.3.- Conectividad al Sistema de ciudades.....	18	5.1 .- Conceptualización.....	46
3.3.- Visión de Ciudad	21	5.2. Elementos Estructuradores.....	47
3.4.- Mapeo de Atractivos.....	22	5.3.- Zonificación y Uso de Suelos.....	50

PANORAMA HABITACIONAL



Estrato Socioeconómico	Demanda Potencial (Hogares)	Interés por comprar vivienda (Hogares)	Demanda Efectiva (Hogares)	Valor de Viv. (US\$)
MEDIO ALTO	22 779	8 012	471	> 80 000
MEDIO	85 739	35 682	18 743	30 000 – 80 000
MEDIO BAJO	47 533	20 123	14 113	< 30 000

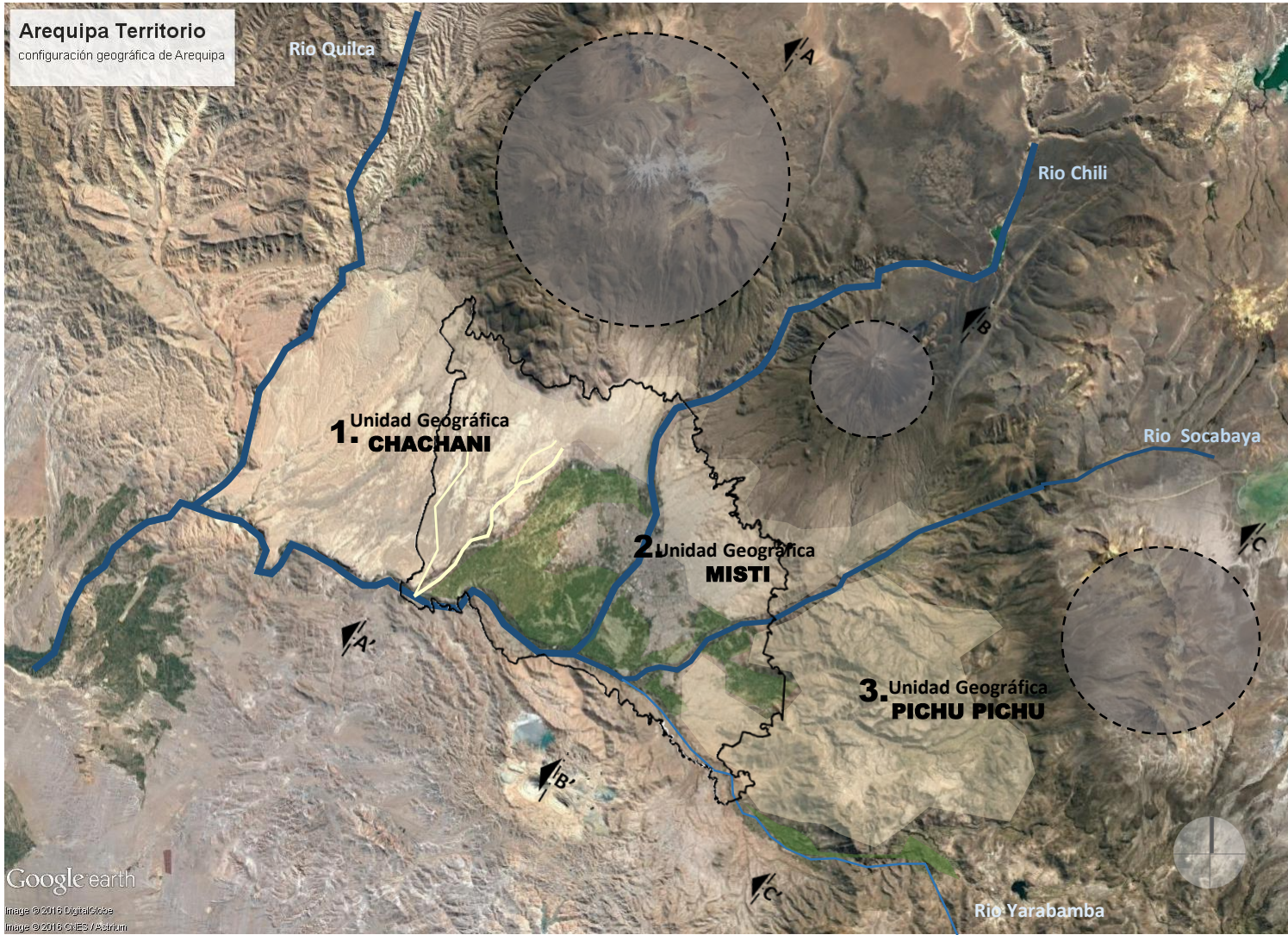
Fuente: CAPECO. III Estudio de edificaciones urbanas en la provincia de Arequipa



CONCEPCIÓN TERRITORIAL

Revisar Anexo 02

LEYENDA Desierto / Montaña Volcán Campiña Río Canteras de sillar



Unidades Geográficas
A partir del enfoque territorial planteado

1. Sección Territorial Chachani

1.1.- Componentes Naturales:

- Volcán Chachani
- Margen izq. Del Río Chili
- Canteras de Sillar
- Campiña

1.2.-Distritos
Yura /Cerro Colorado / Cayma
Sachaca / Tiabaya / Uchumayo

2. Sección Territorial Misti

2.1.- Componentes Naturales:

- Volcán Misti
- Margen der. Del Río Chili
- Campiña
- Margen izq. Del Río Socabaya

2.2.-Distritos
Alto selva Alegre / Miraflores/ Arequipa/ Hunter
Mariano Melgar / Paucarpatá / J.L.B y R.

3. Sección Territorial Pichu Pichu

3.1.- Componentes Naturales:

- Volcán Misti
- Campiña Margen der. Del Río Socabaya
- Zona Montañosa

3.2.-Distritos
Sabandía /Socabaya/ Chara cato
Mollebaya/ Yarabamba / Quequeña

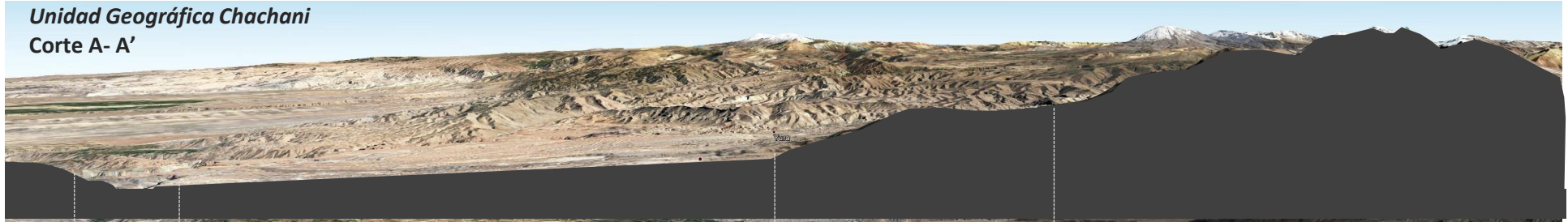
Estructura de U. Geográficas

Fuente: Elaboración propia

2.- Concepción Territorial Arequipa Metropolitana

Sustentación de Tesis para la obtención de título de Arquitecta por María Teresa Díaz Valdivia

Unidad Geográfica Chachani
Corte A- A'



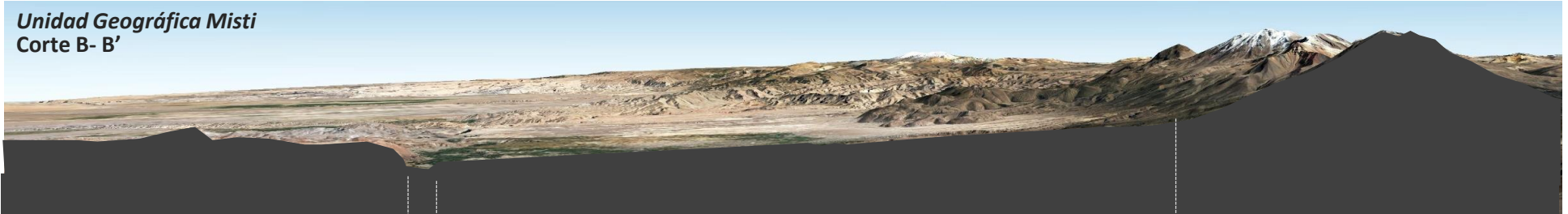
Valle del Chili

Penillanura- Desierto

Cadena Montañosa

Volcán Chachani

Unidad Geográfica Misti
Corte B- B'



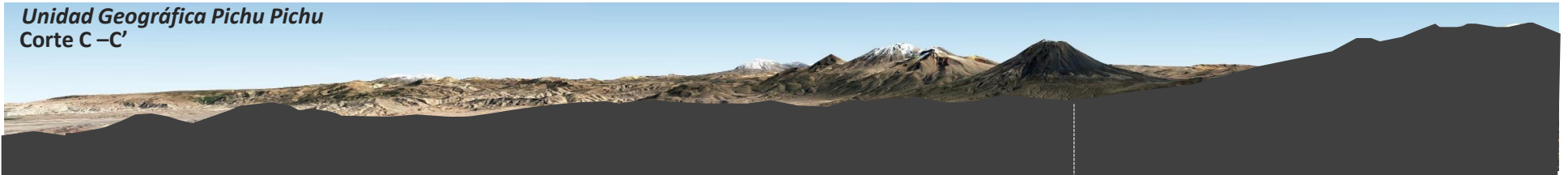
Cadena Montañosa

Valle del Chili

Penillanura- Desierto

Volcán Misti

Unidad Geográfica Pichu Pichu
Corte C -C'



Cadena Montañosa

Volcán Pichu Pichu

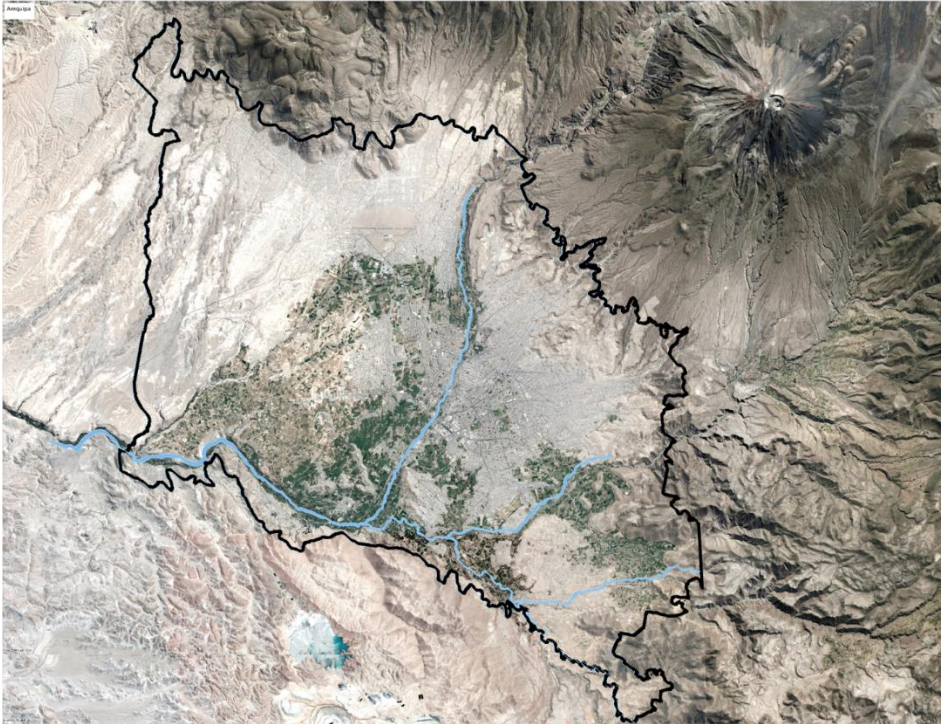


Factor Diferencial- Contraste

2.- Concepción Territorial
Arequipa Metropolitana

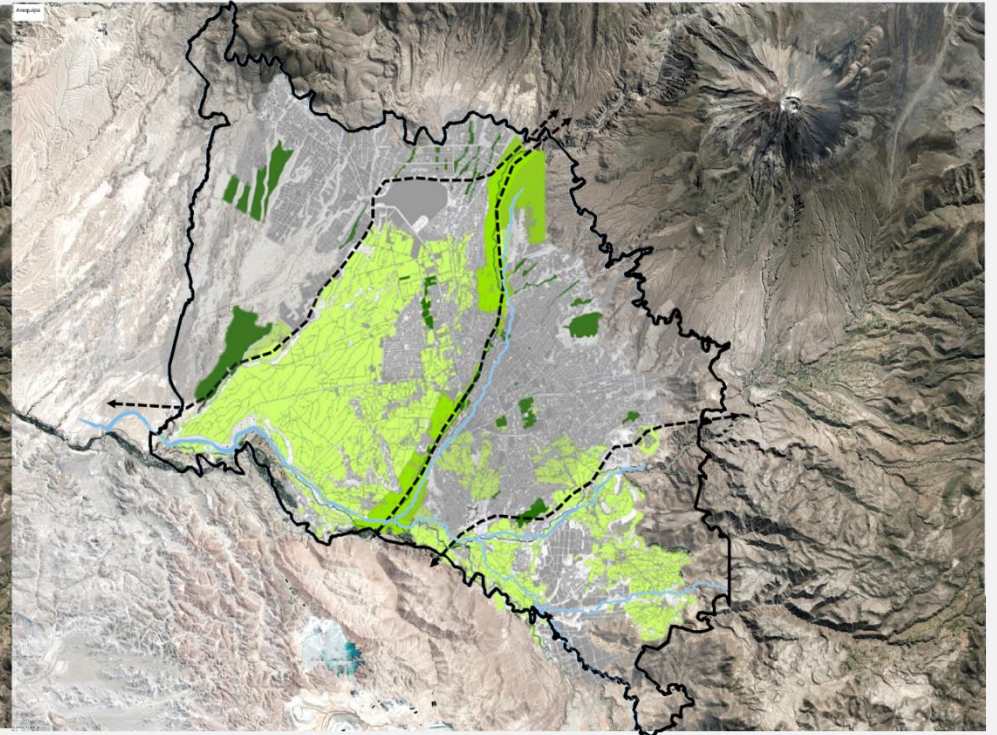
2.2.1 Delimitación Metropolitana

Borde urbano del área metropolitana



2.2.2.- Áreas de protección ambiental

Verdes públicas ■ Naturales protegidas ■ Borde U. — U.G. - - - -



Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016-2025

2.- Concepción Territorial

2.2 Ocupación Urbana

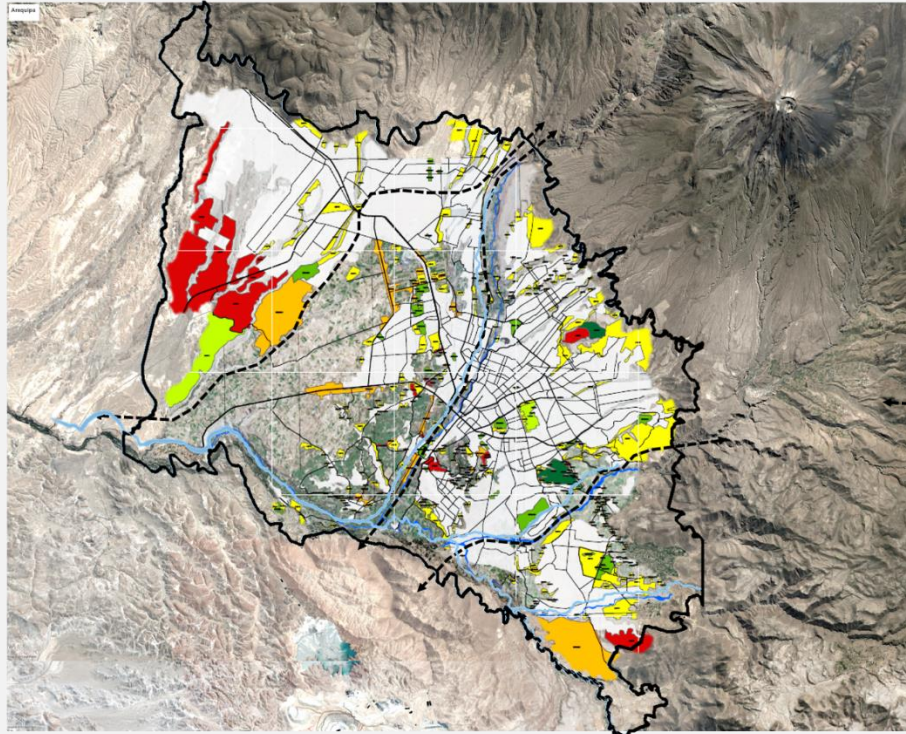
Área metropolitana



Superficie: 9.682 km²
Población: 1 077 129

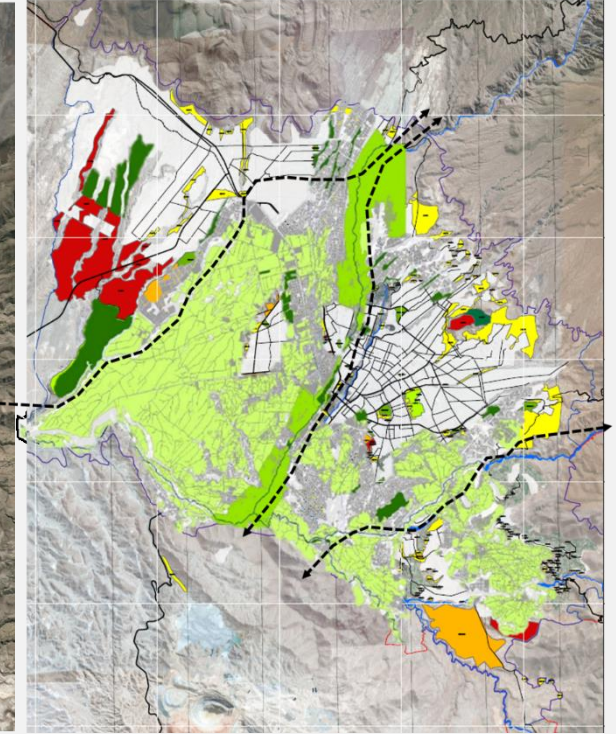
2.2.3.-Áreas de consolidación urbana

Existente Expansión urbana Borde U. U.G.



2.2.4.-Superposición Urbano – Natural

Urbano natural Borde U. U.G.

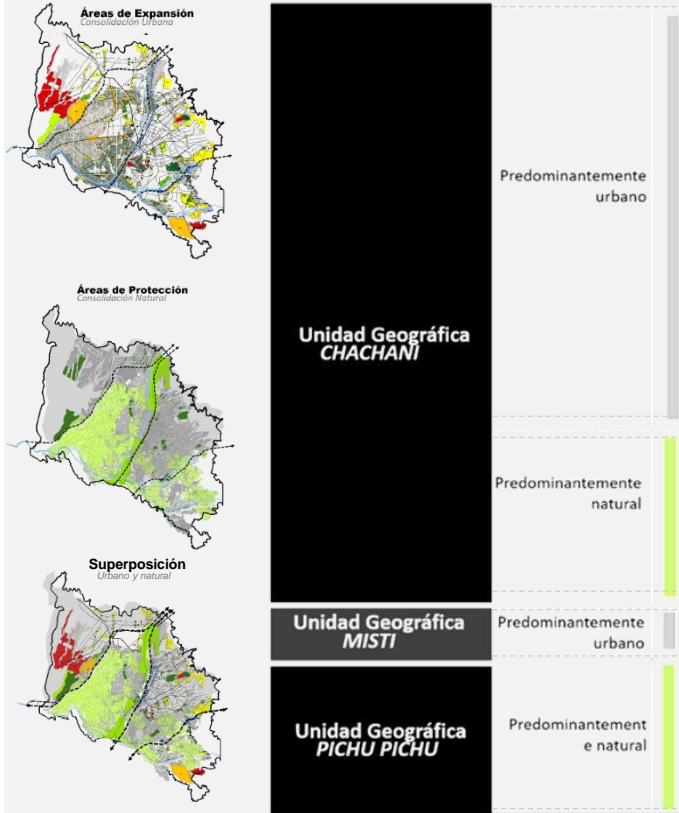


Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016- 2025

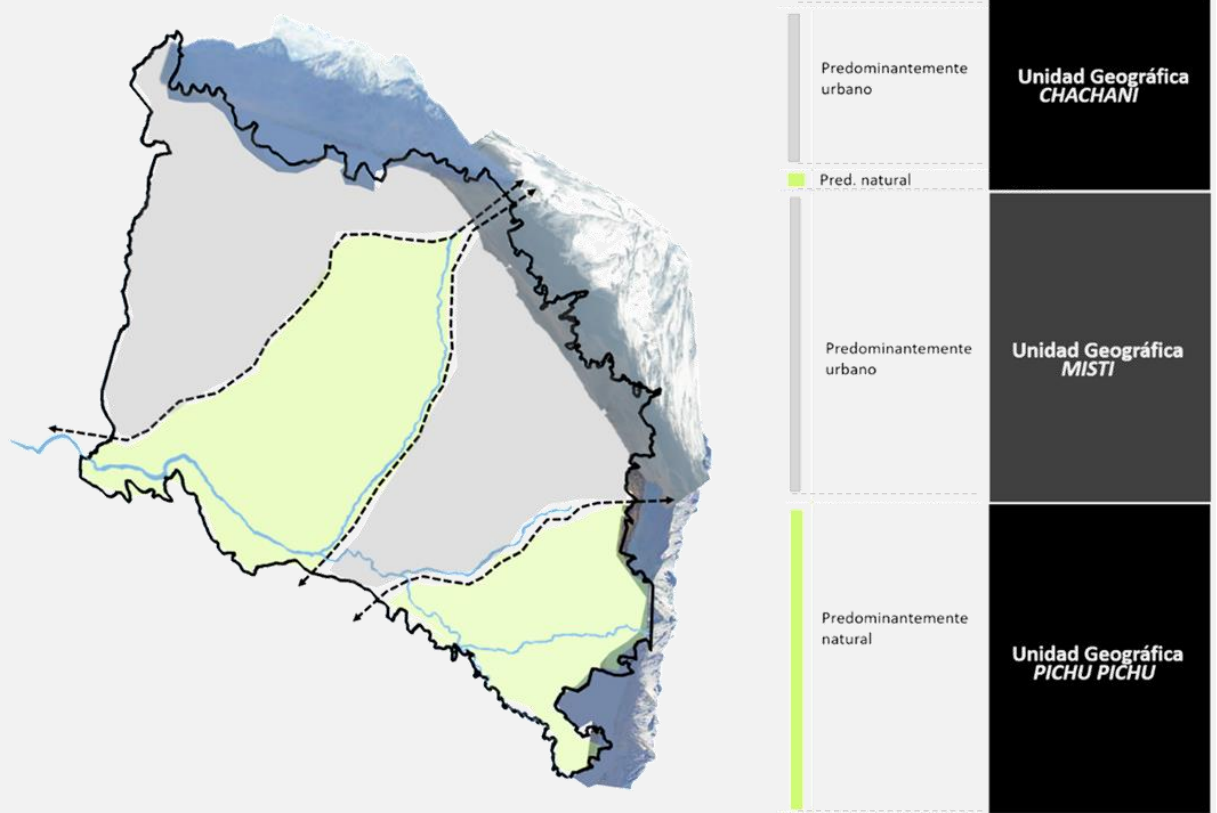
Concepción Territorial

1.2 Ocupación Urbana

2.3.1. Superposición Urbano Natural



2.3.2 Frentes urbanos y predominancia de ocupación Unidades Geográficas respecto usos urbanos



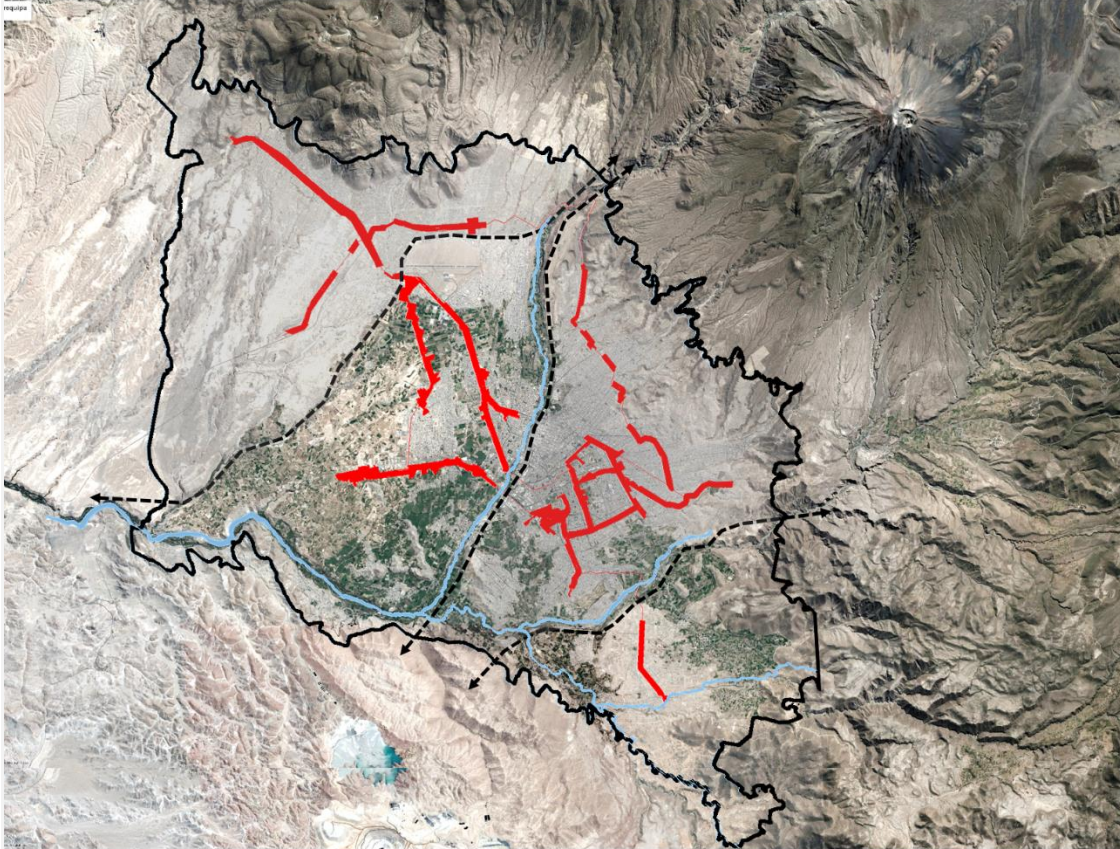
Fuente: Elaboración propia

2.- Concepción Territorial

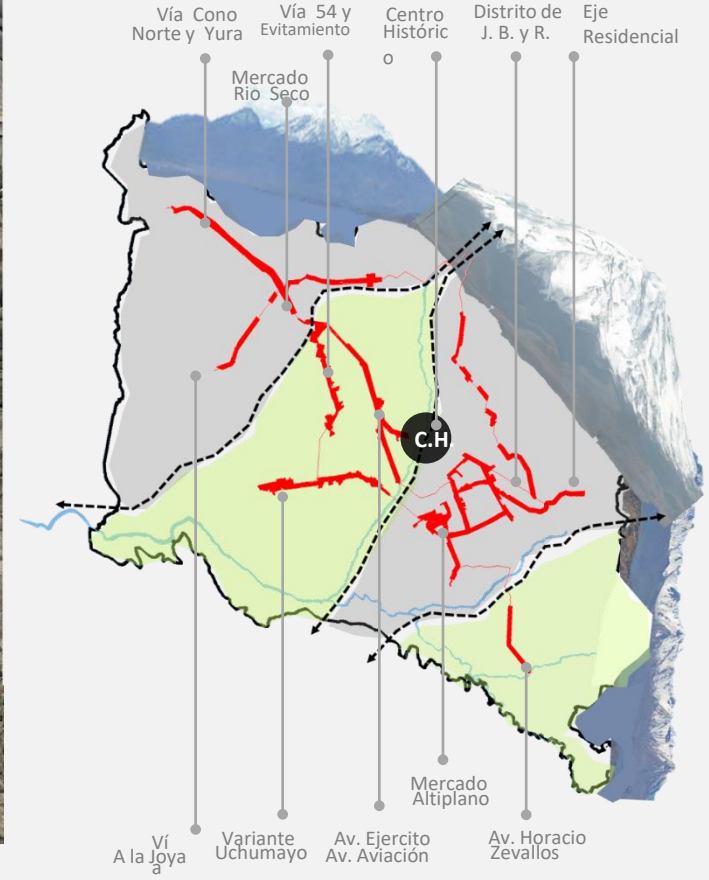
2.3.- Interpretación de ocupación territorial

2.1.1 Emplazamiento de Función comercial

Comercio metropolitano, zonal y especializado ■ Borde U. — U.G. - - - Rios. —



2.1.2 Superposición función frentes urbanos



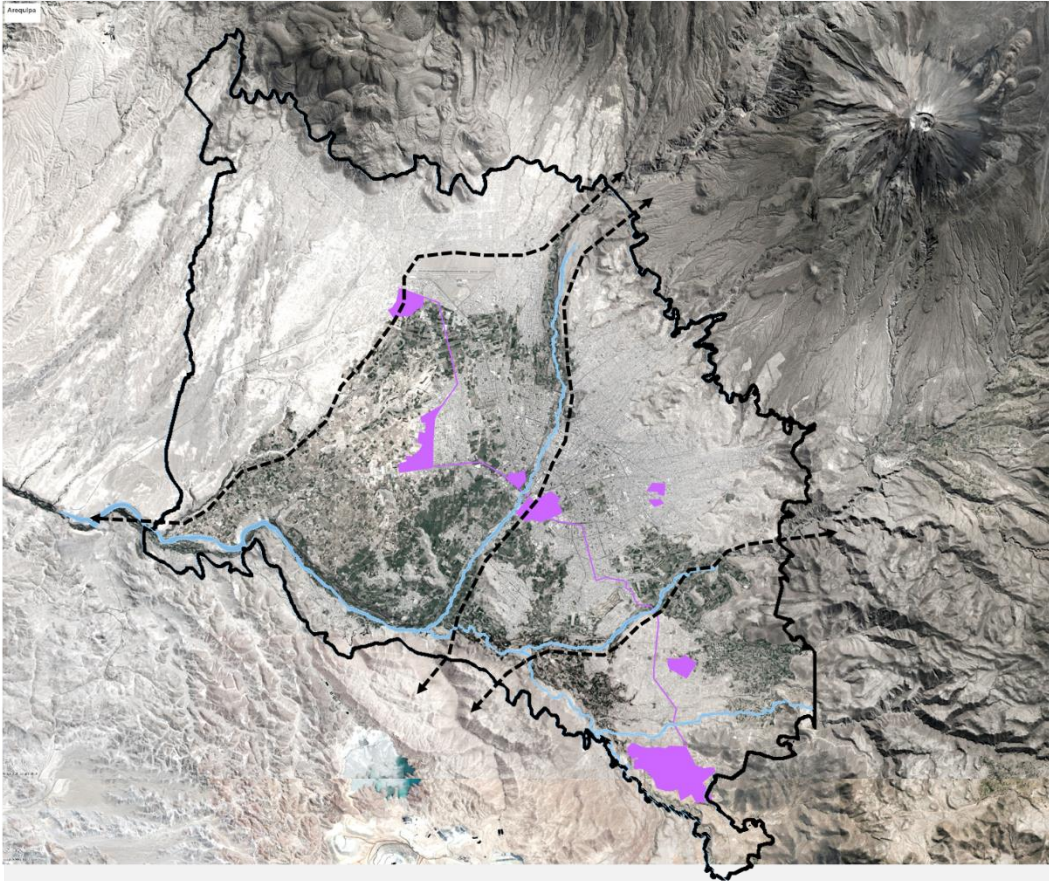
Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016- 2025

2.- Estructura funcional

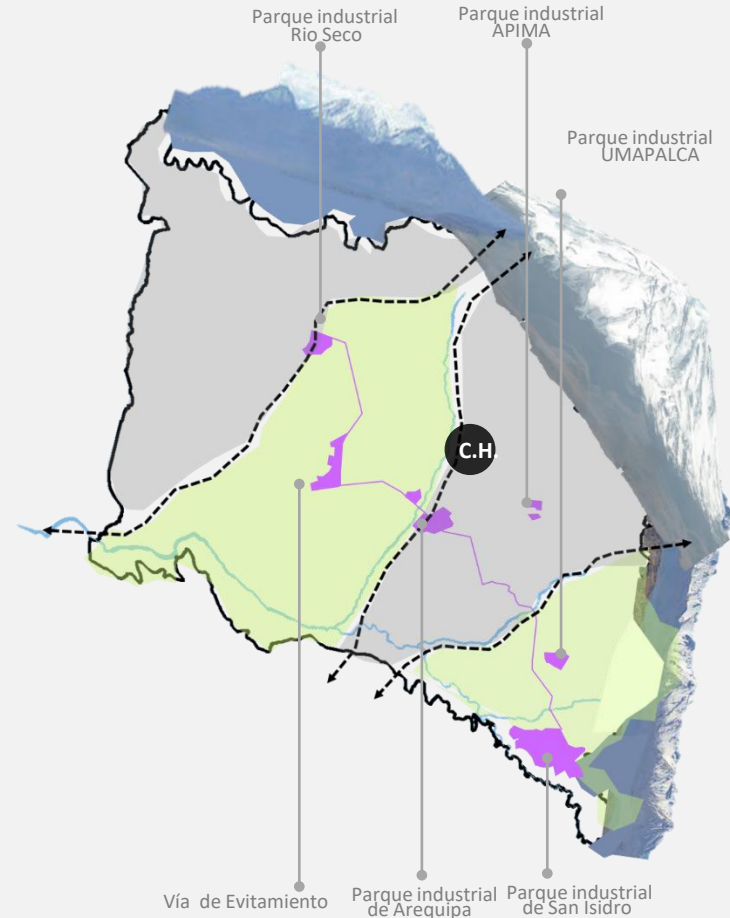
2.1.- Función Comercial

2.2.1 Emplazamiento de Función comercial

Industria Ligera Elemental y liviana ■ Borde U. U.G. Ríos.



2.2.2 Superposición función frentes urbanos



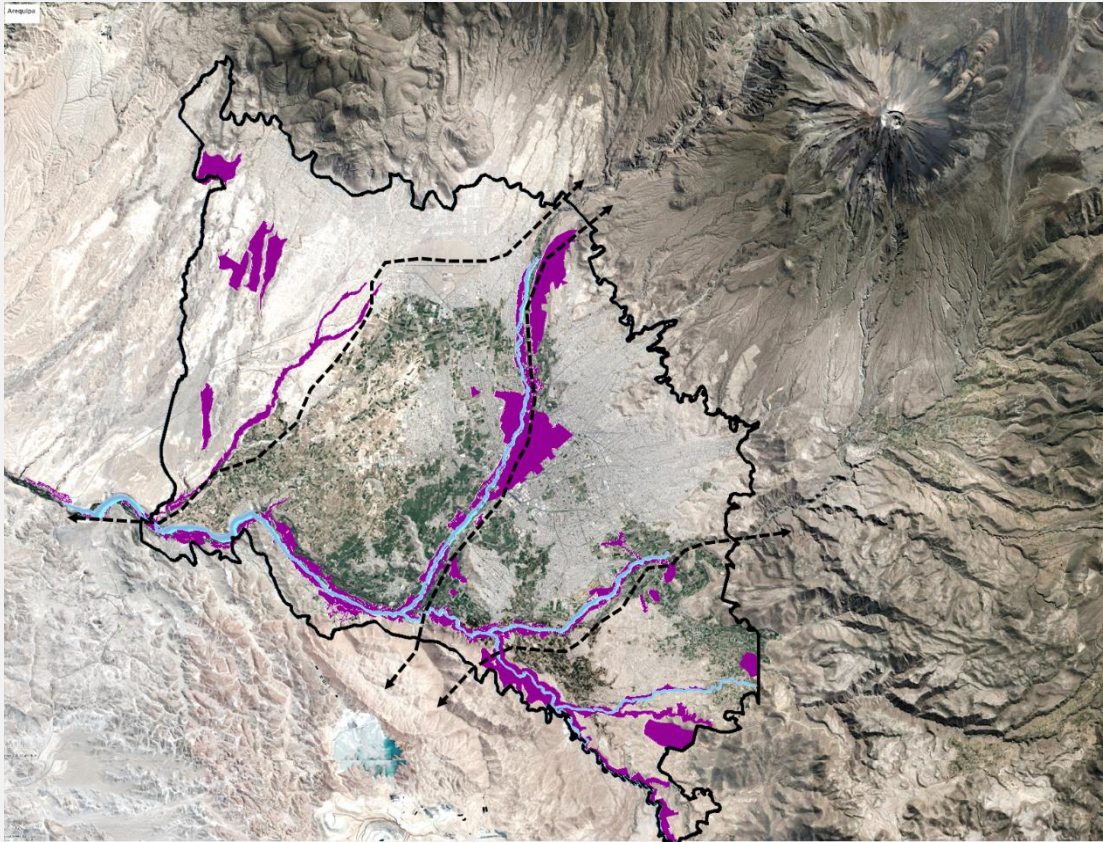
Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016-2025

2.- Estructura funcional

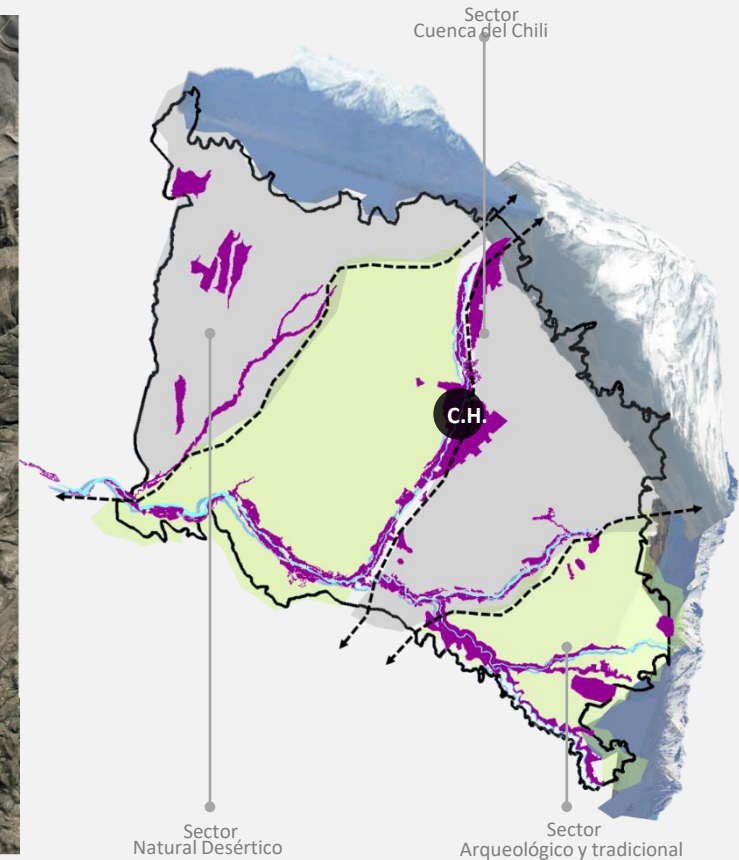
2.2.- Función Industrial

2.3.1 Emplazamiento de Función comercial

Patrimonio natural, Arqueológico y Arq. **Borde U.** — U.G. - - - - Ríos. —



2.3.2 Superposición función frentes urbanos



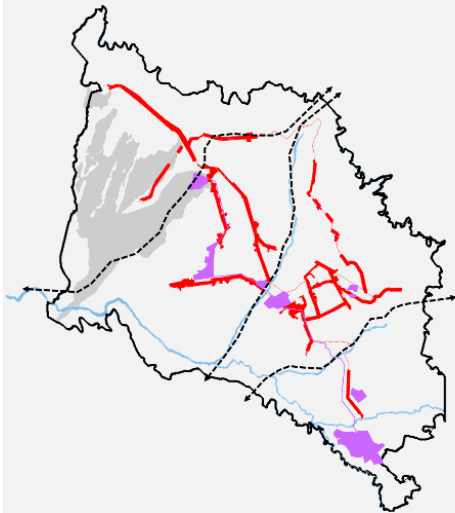
Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016- 2025

2.- Estructura funcional

2.3.- Función Turística

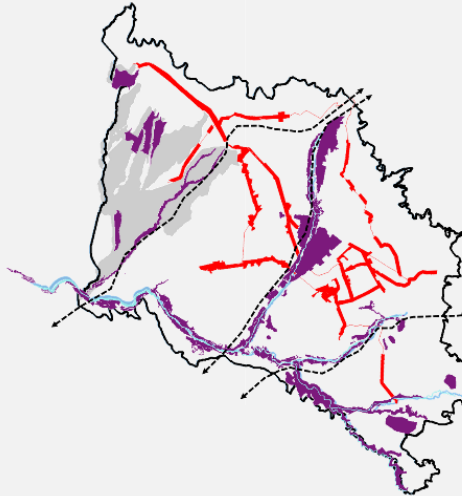
2.4.1 Comercio- Industria

Comercio ■ Industria ■



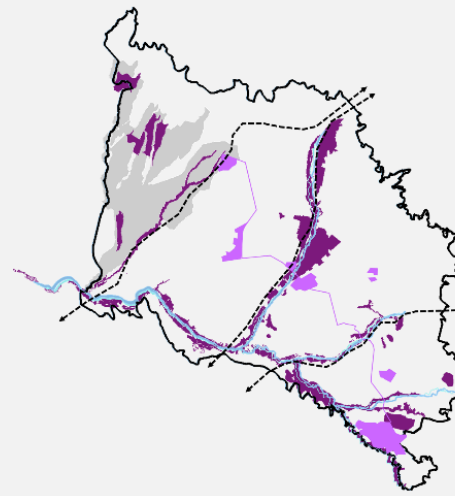
2.4.2 Comercio- Turismo

Comercio ■ Turismo ■



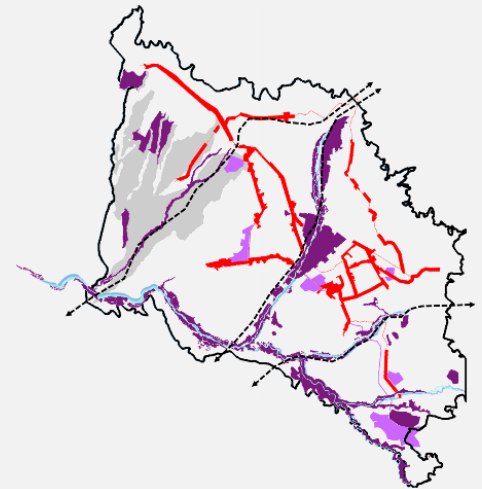
2.4.3 Turismo- Industria

Turismo ■ Industria ■



2.4.2 Comercio- Turismo- Industria

Turismo ■ Industria ■ Comercio ■



Fuente: Elaboración propia con información del PDM 2016- 2025

2.- Estructura funcional

2.4.- Relación de funciones urbanas



PROYECTO DE CIUDAD

3.1.1 Planes de Desarrollo Concertado

ÁMBITO	FUENTE	POLÍTICAS	VISIÓN AL 2021	EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO NACIONAL
REGIONAL	Plan de desarrollo concertado Regional 2013-2021 Región Arequipa	<p>15. Promover los atractivos turísticos de Arequipa a nivel internacional, especialmente en el área de Sud América.</p> <p>29. Impulsar la construcción de viviendas dignas para las familias, mediante la provisión de terrenos urbanizados, a título oneroso y sujeto a compromisos de inversión en plazos predeterminados y en estricto respeto de la propiedad privada.</p>	Arequipa es una región competitiva con empleo pleno, digno y ciudades seguras, es un territorio articulado culturalmente rico y diverso, ambientalmente sustentable, con economía sostenible, prioriza la agroindustria, manufactura, turismo y minería y sus hombres y mujeres son cultos educados y saludables.	Crecimiento económico con empleo digno e ingresos adecuados	Arequipa destino turístico internacional.
PROVINCIAL	Plan de desarrollo concertado Local 208-2021 Provincia de Arequipa		<p>VISIÓN DE DESARROLLO AREQUIPA EN EL 2021, es una Provincia segura e integrada, con servicios básicos para todos, con salud, alimentación y educación de calidad; donde se respetan los derechos de las personas, y donde se brinda atención a la población vulnerable. Practica los valores ciudadanos y tiene organizaciones sociales fortalecidas, con instituciones sólidas y gobiernos locales concertadores, democráticos, participativos y transparentes. Con una economía descentralizada que ha generado polos de desarrollo interdistritales. Basada en el turismo, la agricultura y la industria con valor agregado orientado a la exportación; con alta competitividad y empleo digno. Es además un centro de comercio y servicios de carácter macro regional Es una provincia articulada viamente y delimitada políticamente, con un ordenamiento territorial que integra a todas sus poblaciones para conservar su patrimonio territorial. Con un medio ambiente saludable y sostenible, controla la contaminación y es líder en la gestión ambiental.</p>	<p>Arequipa sostenible e integrada</p> <p>Arequipa productiva - Economía descentralizada basada en turismo agricultura e industria</p>	<p>Promover, concertar y ejecutar obras de infraestructura urbana y rural adecuadas, que sirva de soporte a las actividades residenciales, agrícolas, productivas, comerciales de turismo y servicios, a través de la concertación entre la municipalidad, población en instituciones.</p> <p>Promover la ampliación de la oferta turística provincial, a través de la puesta en valor de nuevos atractivos, el mejoramiento de la calidad de los servicios, con la concentración entre las autoridades municipales, el sector turismo y operadores turísticos.</p>

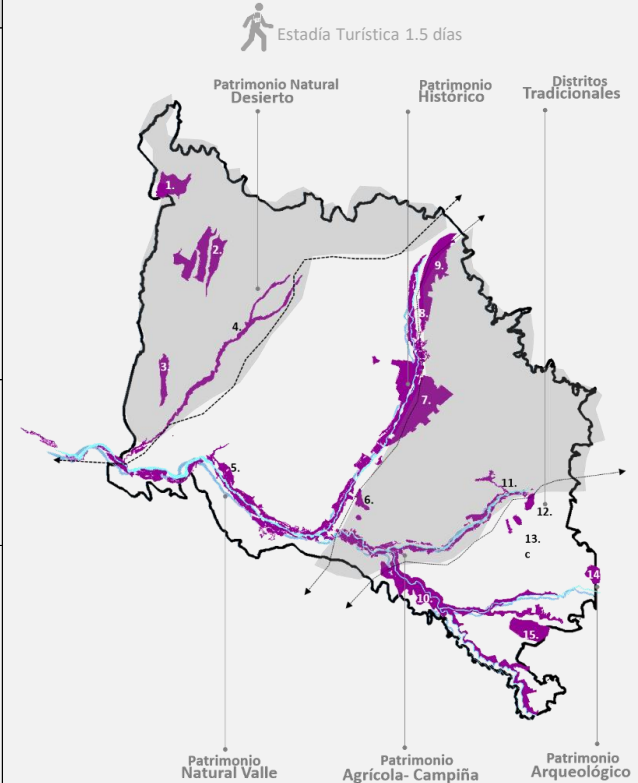
Fuente: Elaboración propia con información PDCR y PDCC

3.1.2 Tipología SINCEP

SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS AL AÑO 2025						
MACRO SISTEMA SUR						
COMPONENTES DEL SISTEMA NACIONAL	POBLACIÓN ESTIMADA AL 2025	UNIDAD ESPACIAL	JERARQUÍA URBANA	RANGO	FUNCIÓN	TIPOLOGÍA
SISTEMA AREQUIPA						
SUB SISTEMA AREQUIPA						
AREQUIPA	1'077,129	MACRO SISTEMA	Metrópoli Regional	2do.	Centro Dinamizador Principal	Centro Predominantemente Administrativo, Industrial, Comercial, Turismo y Servicios
						Capital de Región

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

3.1.3.- Rol Turístico



Objetivo Especifico 4: Arequipa, destino Turístico Internacional

Descripción Indicadores	Fuente	Linea base	Meta 2021
12. Arribo de turistas nacionales	MINCETUR BCR 2012	1.380.438	3.000.000
13. Arribo de turistas extranjeros	MINCETUR BCR 2012	330.480	800.000
14. Permanencia del turista extranjero (días)	MINCETUR BCR 2012	1.56	2.0

Fuente: Plan Bicentenario

3.- Antecedentes al Proyecto de Ciudad

3.1.- Selección de Rol

3.2.1.- Entidad Promotora de turismo



LA comisión de Promoción del Perú para la exportación y el turismo- PROM-PERU es un organismo técnico especializado con personería jurídica de derecho público interno. Es competente para formular, aprobar, ejecutar y evaluar las estrategias y planes de promoción de bienes y servicios exportables así como de turismo interno y receptivo, promoviendo y difundiendo la imagen del Perú en materia turística y de exportaciones, de conformidad con las políticas, estrategias y objetivos sectoriales.



PromArequipa es una entidad que promueve el crecimiento del turismo interno y externo, con el objetivo de generar más empleo en la región. Forma parte de la Gerencia Regional de Comercio Exterior y Turismo.

3.2.2.- Marca País

Mejorar imagen internacional, en base a lo que dicen y hacen.

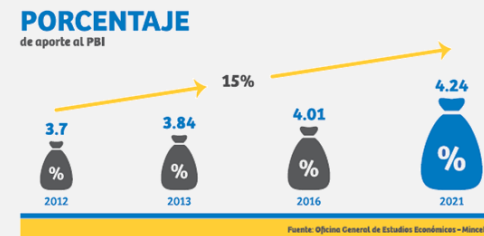


La Marca Perú es una herramienta que busca impulsar el turismo y las exportaciones. Para atraer inversiones, transmite con eficacia la propuesta de valor de nuestro país.

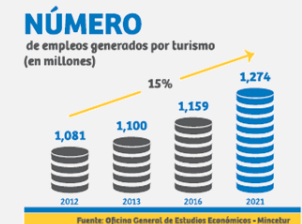


Marca Arequipa, alineada con la marca país y apoyada en la identidad de marca, se plasma la personalidad de Marca Arequipa es acogedora, activa, con carácter firme y enérgico; constituyéndose en una ventaja competitiva clave a la hora de lograr una mayor y mejor recordación en la gente.

3.2.3.- Plan Estratégico Nacional de turismo 2012 -2021



Fuente: PENTUR

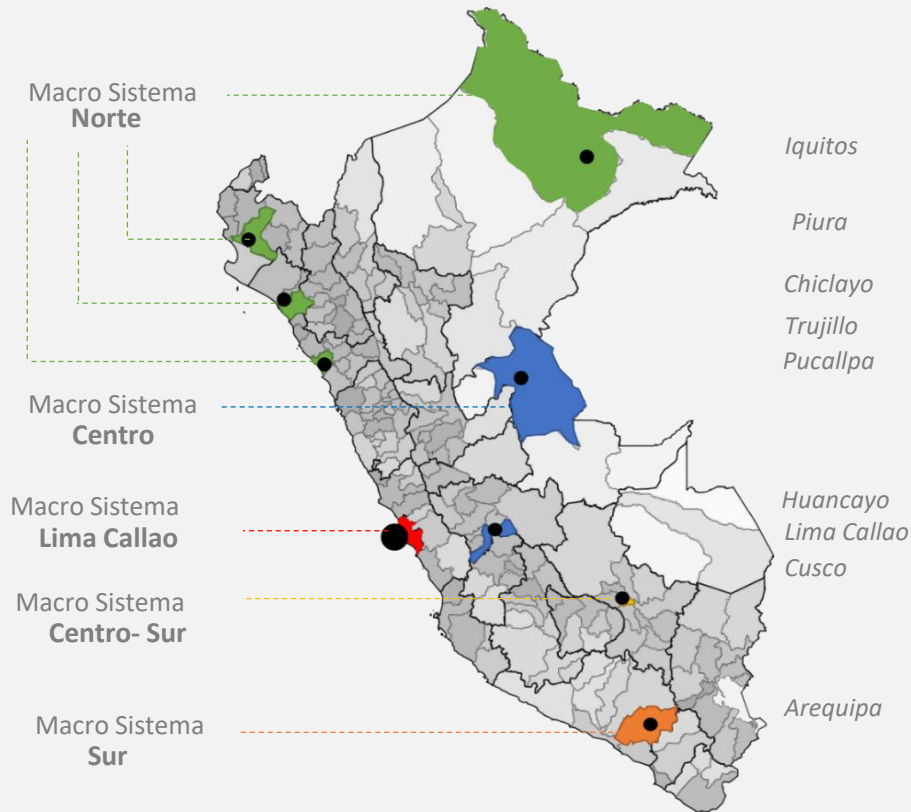


3.- Antecedentes al Proyecto de Ciudad

3.2.- Marco institucional

3.3.1 Sistema Nacional SINCEP

Sistema Nacional de Centros Poblados



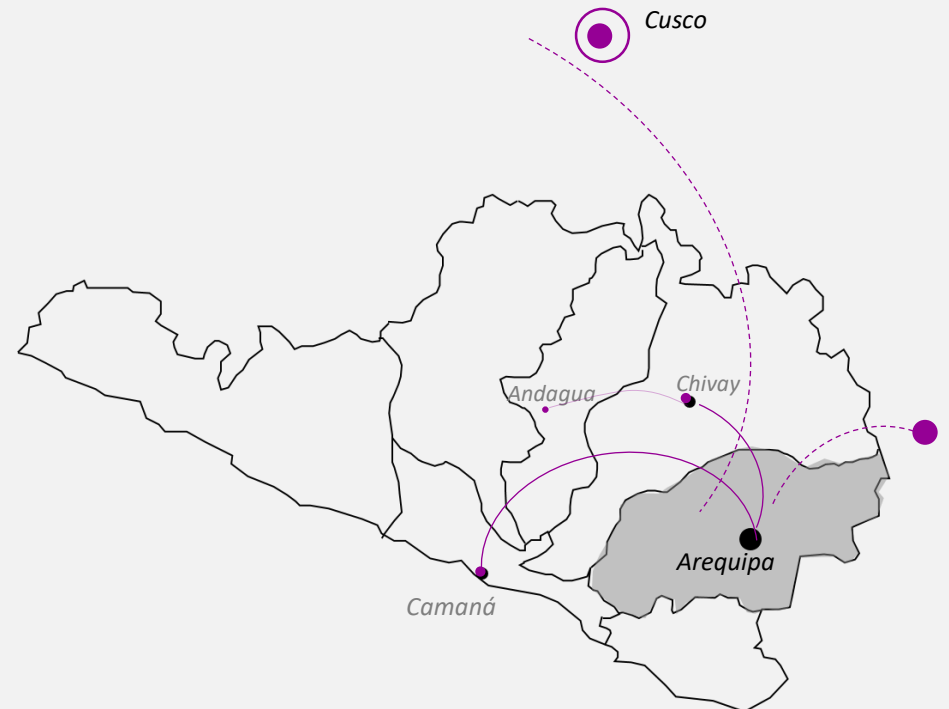
Fuente: Elaboración propia con información del RATDUS

EL SINCEP de acuerdo al RATDUS está configurado por:

- 1. Categoría:** Clasificación de los centros poblados según su tamaño poblacional
- 2. Rango Jerárquico:** Posición del centro poblado dentro del SINCEP.
- 3. Rol:** Función y tipología económica del centro poblado dentro de la unidad espacial..

3.3.2.- Macro Sistema Sur

Rol Turístico



Fuente: Elaboración propia

Metrópoli Regional (2º Rango): Según el SINCEP Constituye una instancia intermedia entre el sistema nacional y los sistemas urbanos. Está constituida por una gran área delimitada en base a factores económicos, sociales y de complementariedad regional, cabecera del Microsistema, ejerce una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Son ciudades de segundo rango en el SINCEP

3.- Conectividad al Sistema de Ciudades

3.3.- Sistema de ciudades entorno a Rol



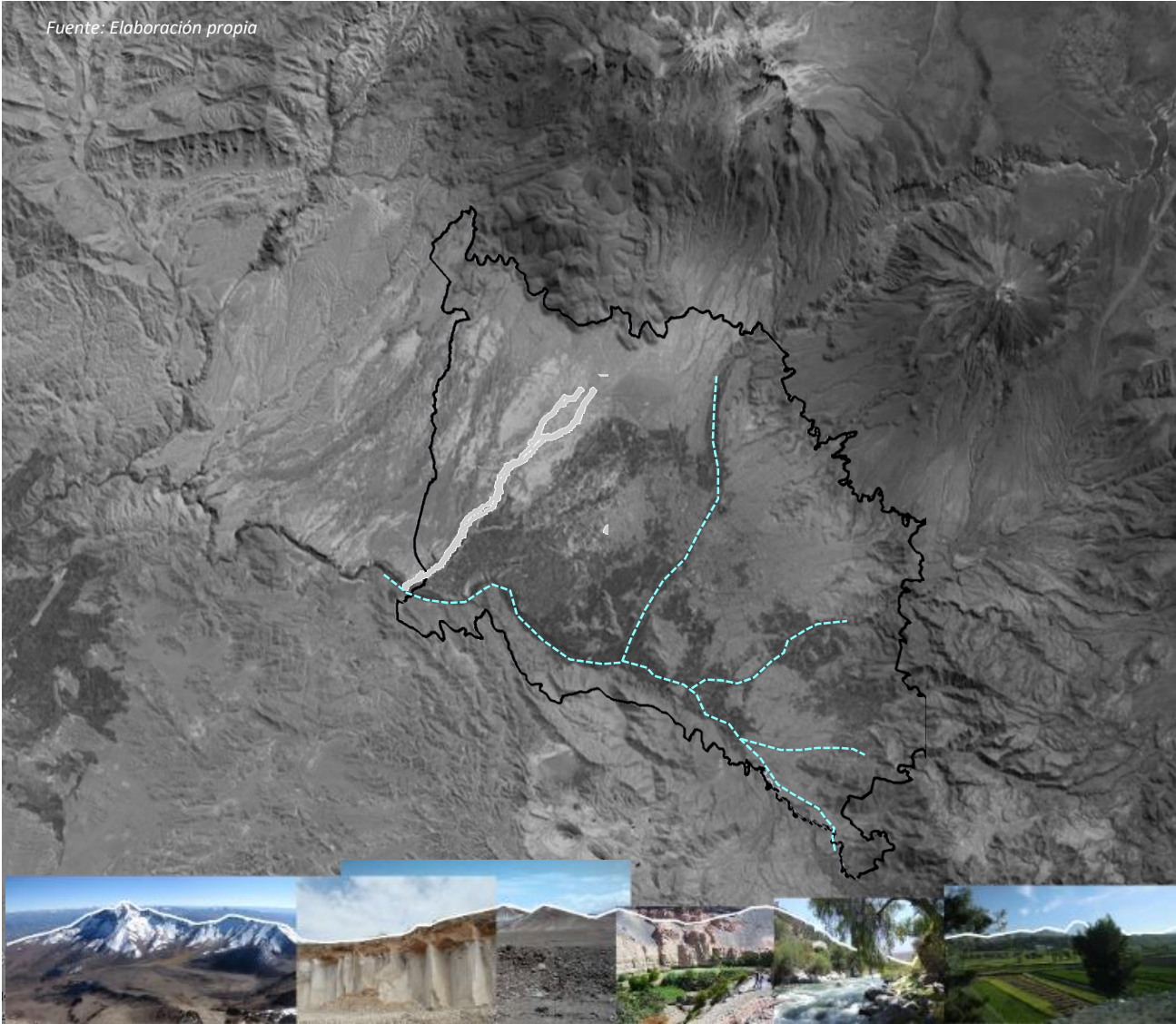
3.- Antecedentes al Proyecto de Ciudad

3.4.- Sistema turístico Regional

Fuente: Elaboración propia con imágenes de prom Arequipa

Sustentación de Tesis para la obtención del título de Arquitecta por María Teresa Díaz Valdivia

Fuente: Elaboración propia



4.1.1.-Criterios previos:

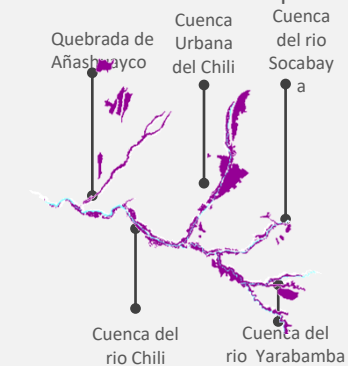
90% Urbana
800 500 de habitantes

4.1.2.-Definición propuesta:

“Arequipa, metrópoli turística del Sur del Perú, ciudad que aprovecha sus particularidades geográficas y funde la proximidad y contraste de sus paisajes con un desarrollo urbano de excelencia.”

4.1.3.-Acciones a promover:

- Identificar elemento que estructura la visión.



- Agregar plus valor al territorio desde acciones de desarrollo urbano.
- Promover proyectos urbanos de calidad mundial.
- Diversificar y redistribuir la oferta de actividades de recreación, cultura y ocio de la ciudad.
- Promover nuevas experiencias urbanas.

4.- Proyecto de Ciudad

4.1- Visión de ciudad acorde a rol turístico

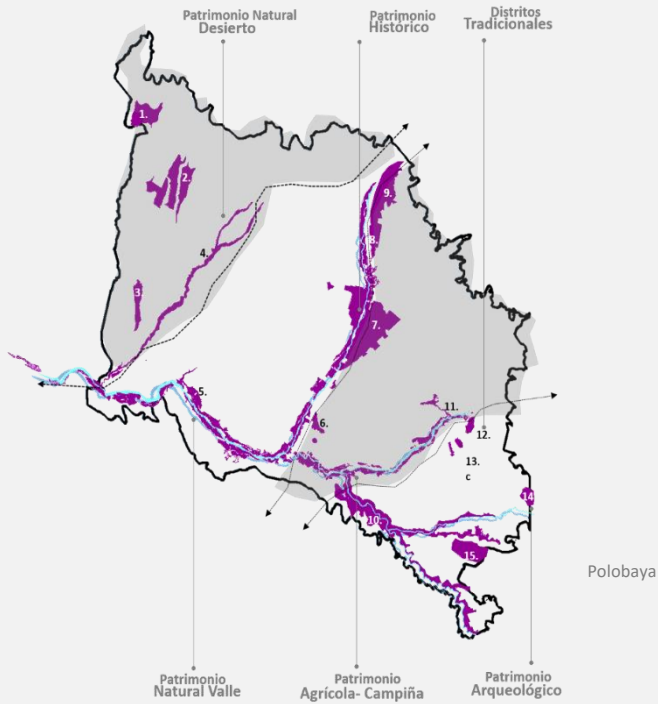
Patrimonio natural, Arqueológico y Arq.

U.G. - - - -

Ríos. —

Leyenda

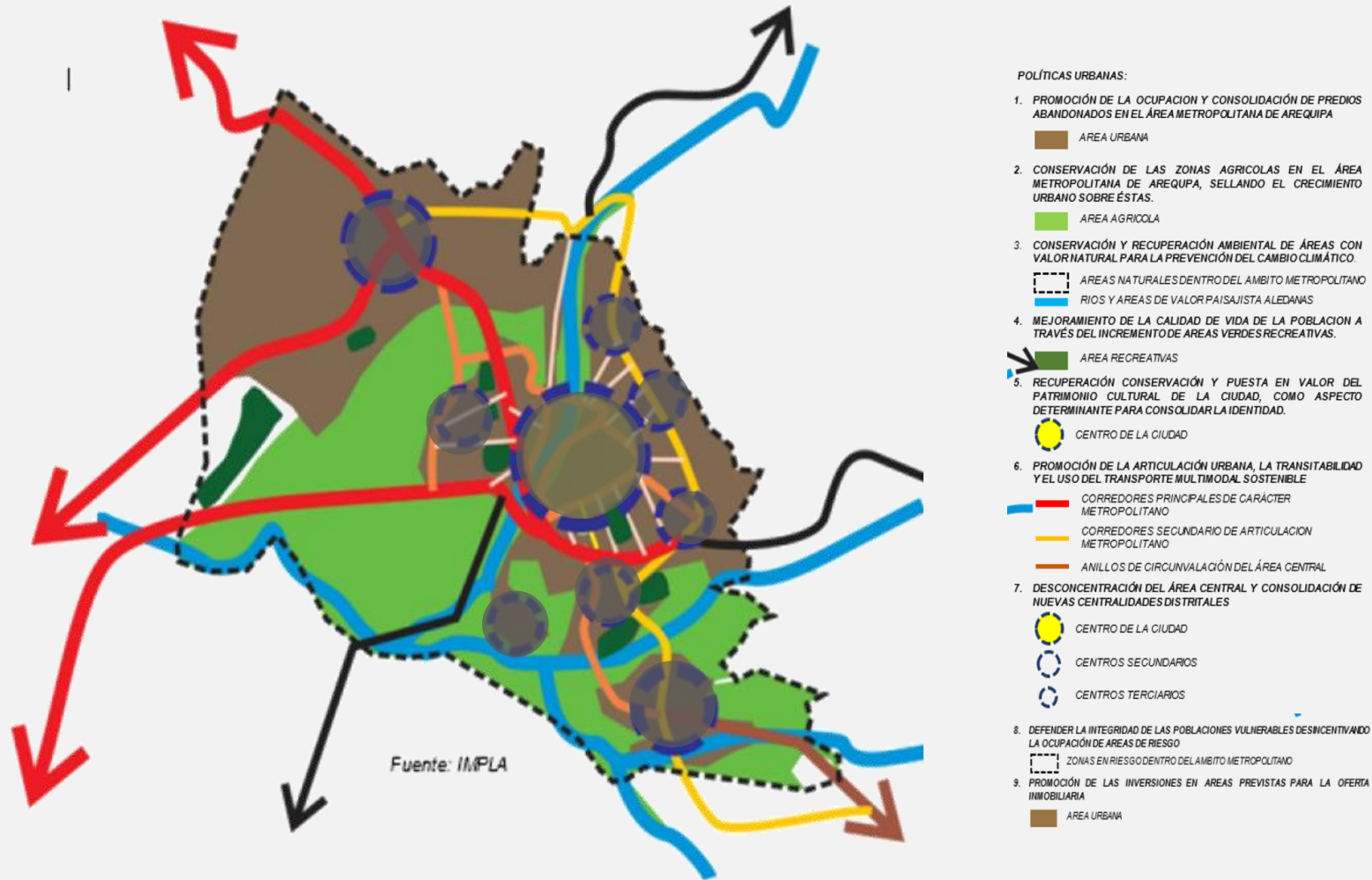
1. Patrimonio Natural -Canteras Yura
2. Patrimonio Natural -Canteras de Sillar
3. Patrimonio Natural -Quebrada Culebrillas
4. Patrimonio Natural- Quebrada de Añashuayco
5. Patrimonio Natrual- Cuenca del Chili
6. Patrimonio Arqueológico- Cerro Kasapatacc
7. Patrimonio Arquitectónico- Centro histórico
8. Patrimonio Agrícola- Valle de Chilina
9. Patrimonio Natural- Parque Las rocas de Chilina
10. Patrimonio Arqueológico- Cerro Pillo
11. Patrimonio Agrícola- Andenes de Paucarpata
12. Patrimonio Agrícola- Cerro Coronado y Yanayacu.
13. Patrimonio Cultural- Pueblo Tradicional de Sabandia
14. Patromonio Cultural- pueblo Tradicional de Characato
15. Patrimonio Arqueológico- Cerro Cahullaqta
16. Patrimonio Arqueológico- Cerro Sonqonata.



4.1.- Proyecto de Ciudad

4.2.- Principales atractivos turísticos de la ciudad.


MODELO DE LA CIUDAD DE AREQUIPA 2016-2025

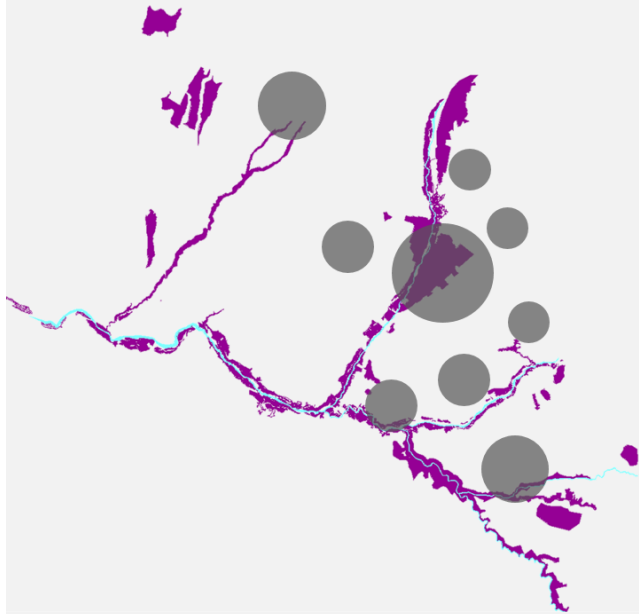


4.- Proyecto de Ciudad



4.3- Modelo de ciudad PDM 2016-2025

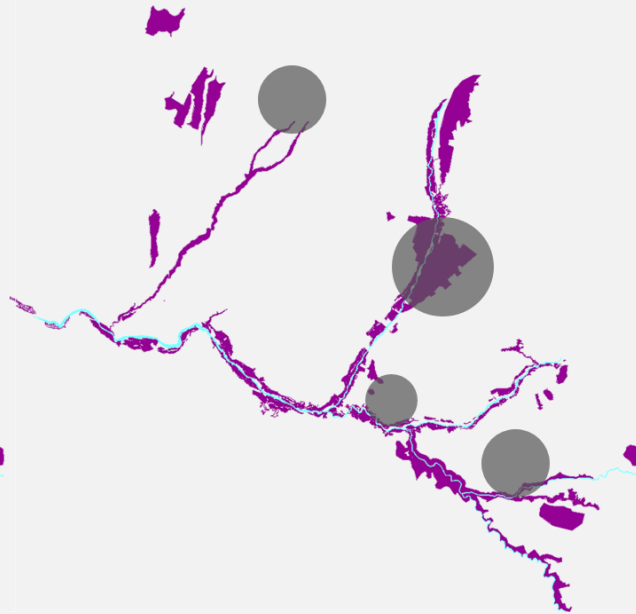
4.4.1 – Superposición de Centralidades

Turismo  Centralidades PDM  Rio 



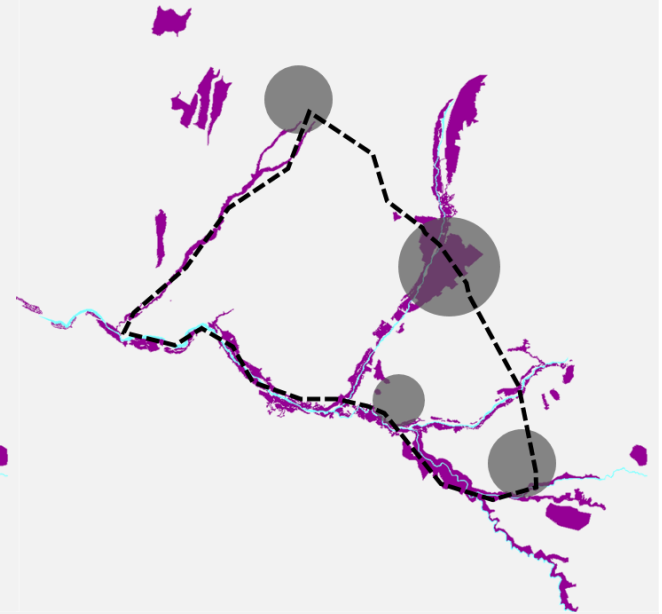
4.4.2 Centralidades de contacto

Turismo  Centralidades PDM  Rio 



4.4.3 Propuesta de Articulación

Turismo  Industria  Articulación 

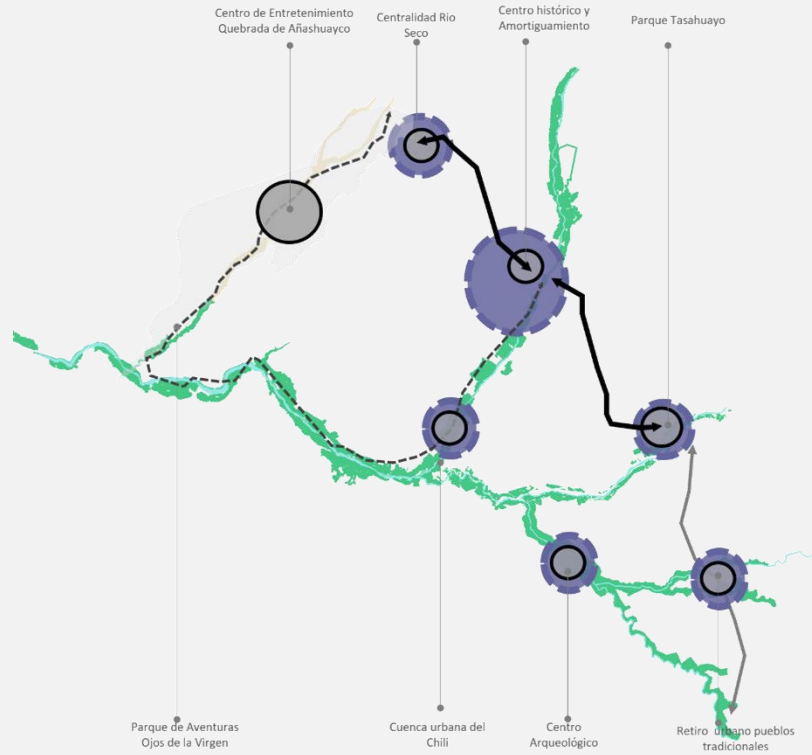


Fuente: Elaboración propia

4.1.- Proyecto de Ciudad

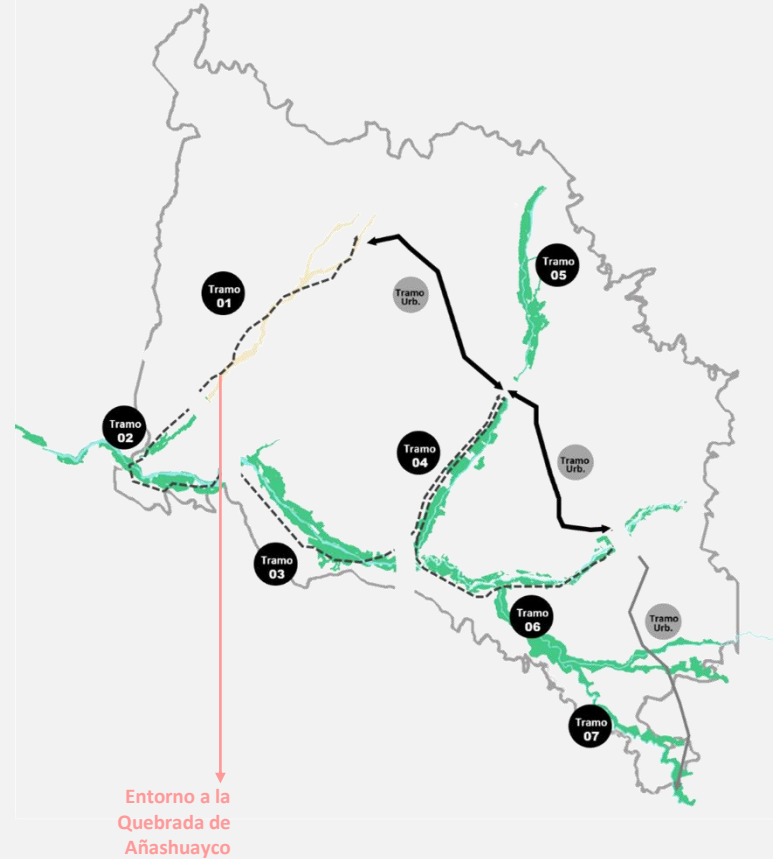
4.4- Constraste Modelo de ciudad PDM 2016-2025 – Atractivos turísticos

4.4.1 – Identificación de centralidades



4.4.1 – Corredor Turístico Metropolitano “Contraste”

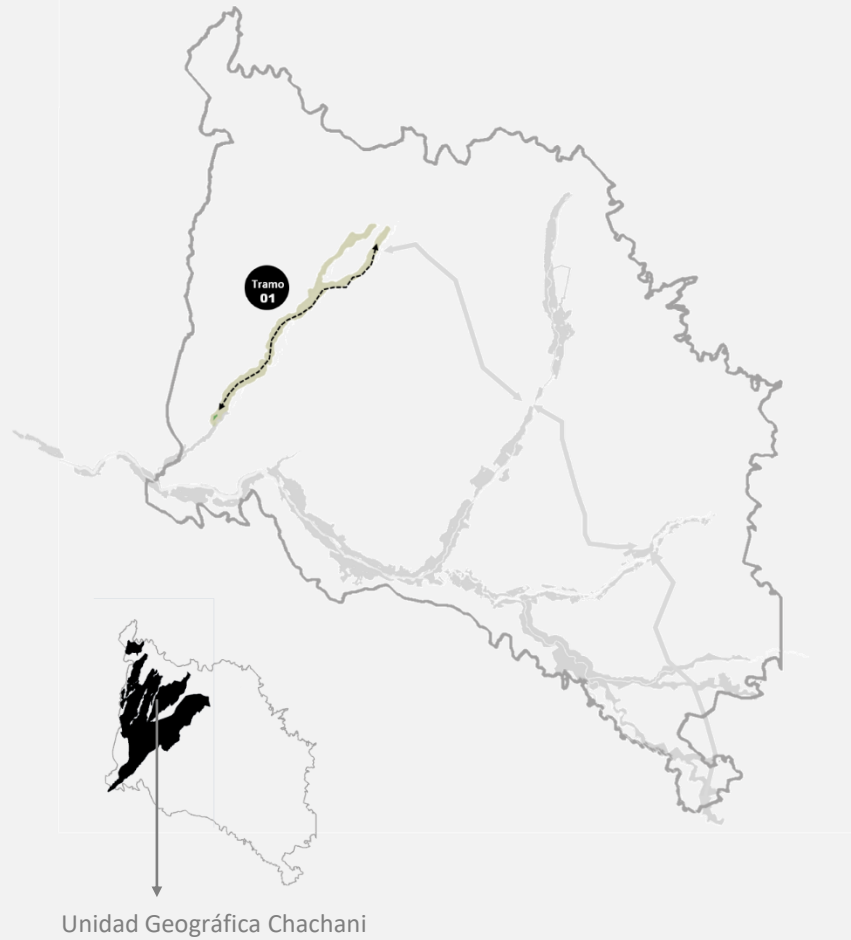
Articulación de valores turísticos locales



4.- Proyecto de Ciudad

4.4.-Propuesta de Articulación Metropolitana

4.5.1 – Plan Específico Quebrada De Añashuayco



4.5.2– Características territoriales de sitio



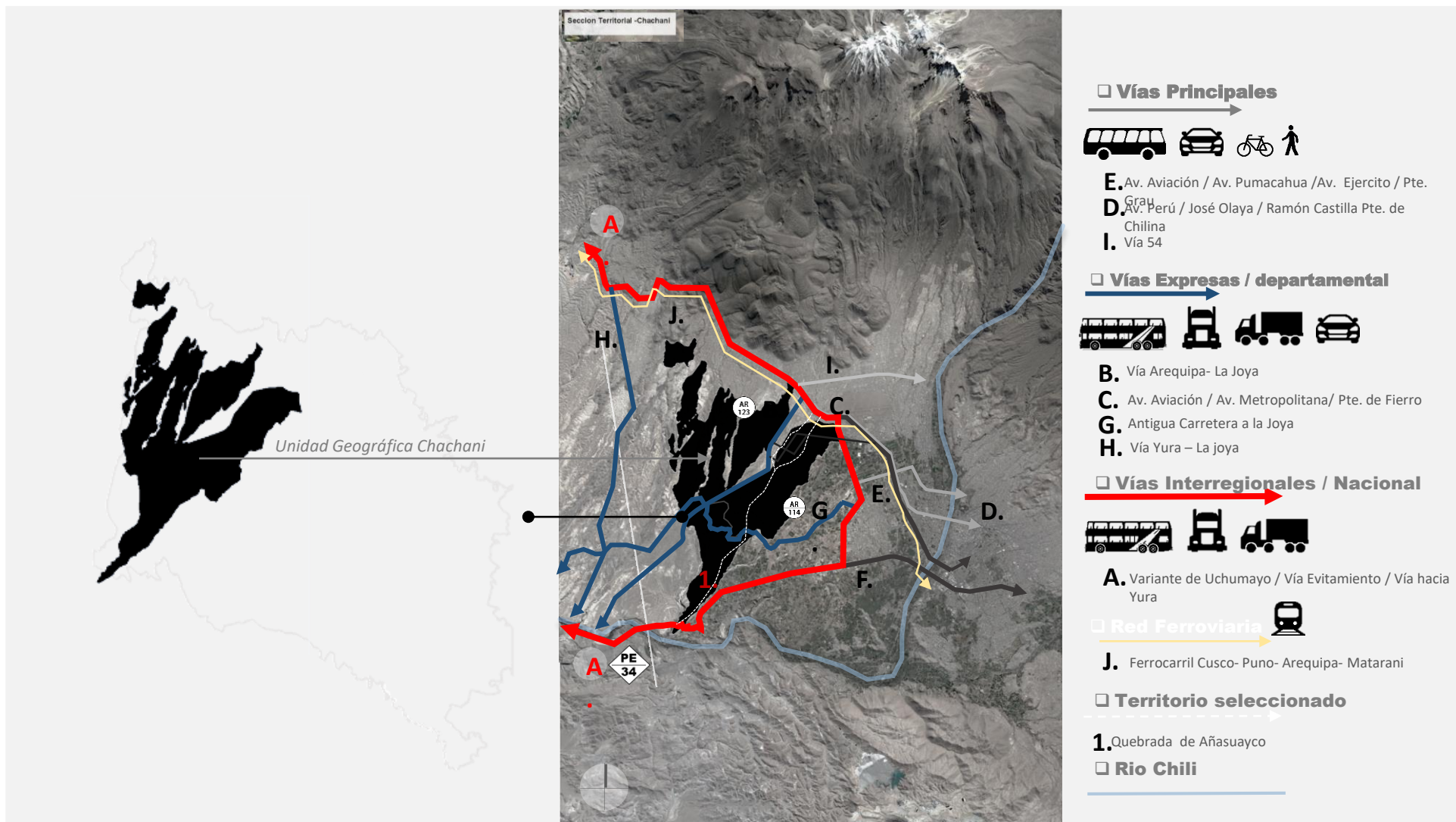
4.- Proyecto de Ciudad

4.5.-Tramo 1

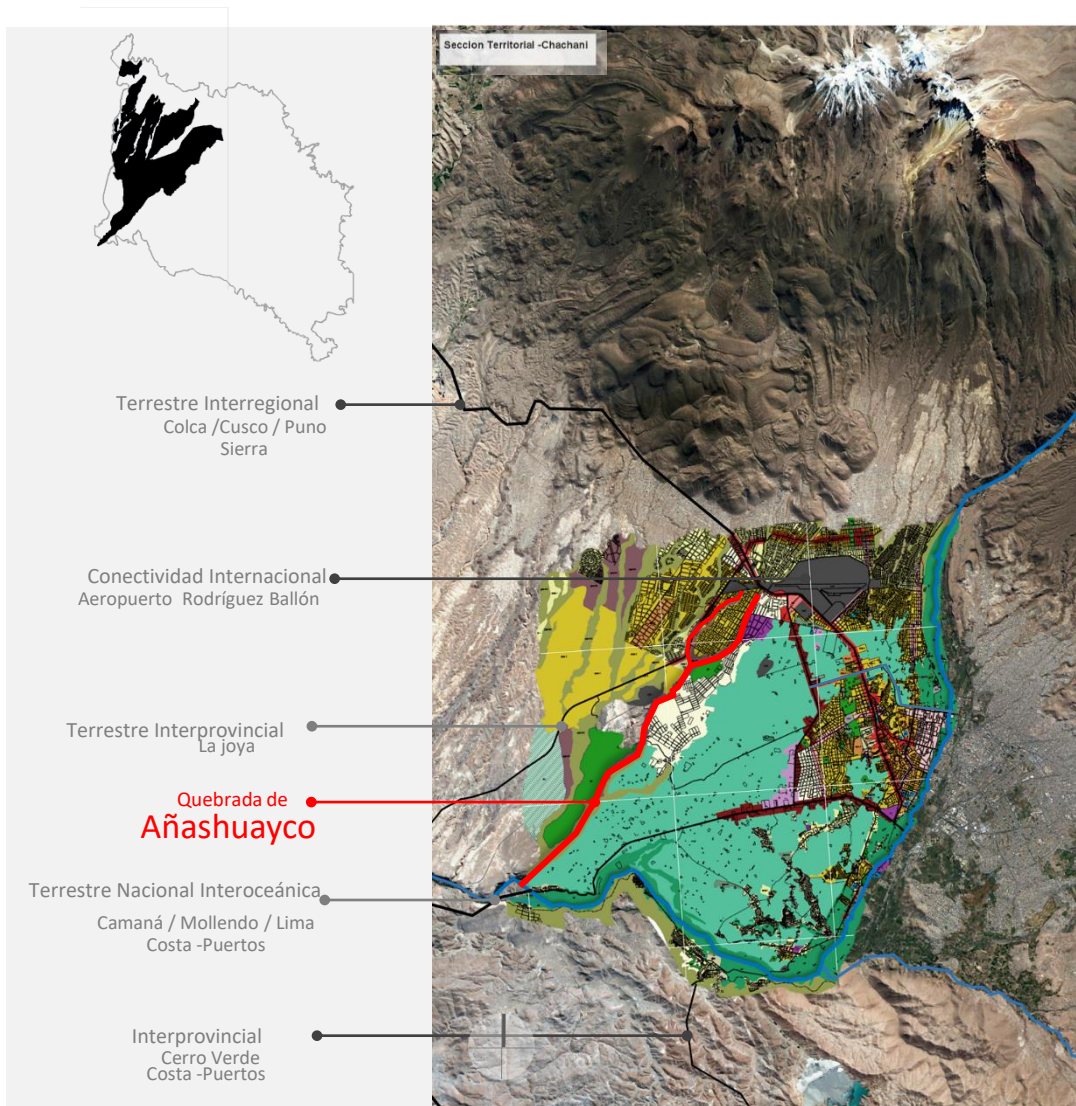


PROYECTO DE POTENCIACIÓN SOCIAL

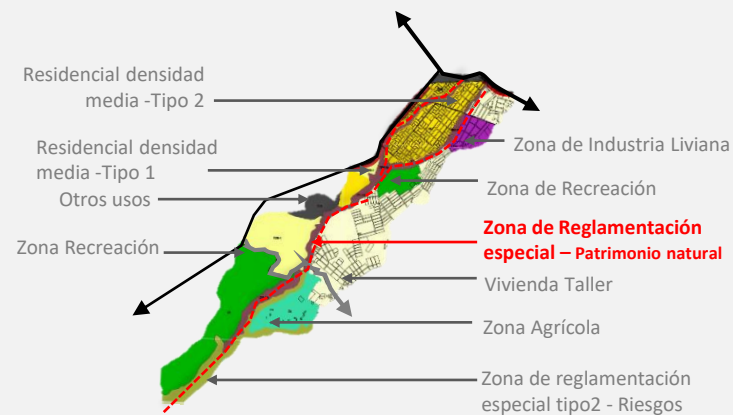
Parte I - Análisis



5.- **Análisis de entorno PUPS**
 5.1.- *Análisis de conectividad vial.*



5.2.2. Quebrada de Añashuayco:



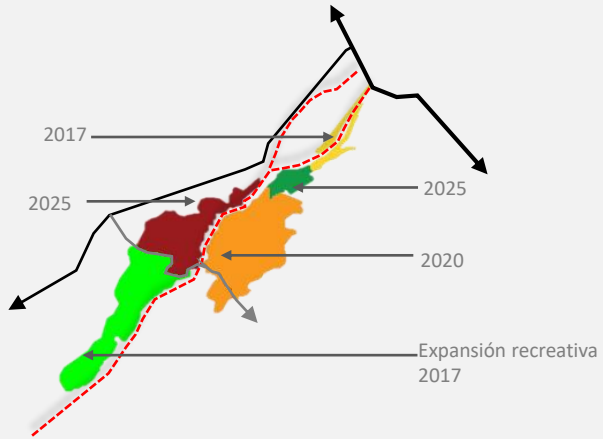
LEYENDA

GENERAL	ESTRUCTURA VIAL	ZONIFICACION
MANZANAS	PRIMER NIVEL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL CENTRO HISTORICO - ZRE-CH
RIOS	SEGUNDO NIVEL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA - ZRE-PA
AREA DE INFLUENCIA	TERCER NIVEL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL - ZRE-PN
AREA METROPOLITANA	CUARTO NIVEL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO PAISAJISTA - ZRE-PP
	QUINTO NIVEL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RIESGOS TIPO 1 - ZRE-RI1
	FERROCARRIL	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RIESGOS TIPO 2 - ZRE-RI2
	INTERREGIONALES	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL RENOVACION URBANA - ZRE-RU
		VIVIENDA TALLER - I1R
		RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA - RDB
		RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 1 - RDM-1
		RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 2 - RDM-2
		RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO 1 - RDA-1
		RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO 2 - RDA-2
		COMERCIO ESPECIALIZADO - CE
		COMERCIO SECTORIAL - CS
		COMERCIO ZONAL - CZ
		COMERCIO INDUSTRIAL - CIn
		COMERCIO METROPOLITANO - CM
		ZONA DE RECREACION - ZR
		EDUCACION
		SALUD
		USOS ESPECIALES TIPO 1 - OU1
		USOS ESPECIALES TIPO 2 - OU2
		INDUSTRIA ELEMENTAL - I-1
		INDUSTRIA LIVIANA I-2
		ZONA ARQUEOLOGICA - ZAQ
		ZONA MONUMENTAL - ZM
		ZONA DE RESERVA PAISAJISTA - ZRP
		EXPANSION AGRICOLA - EA
		ZONA AGRICOLA - ZA

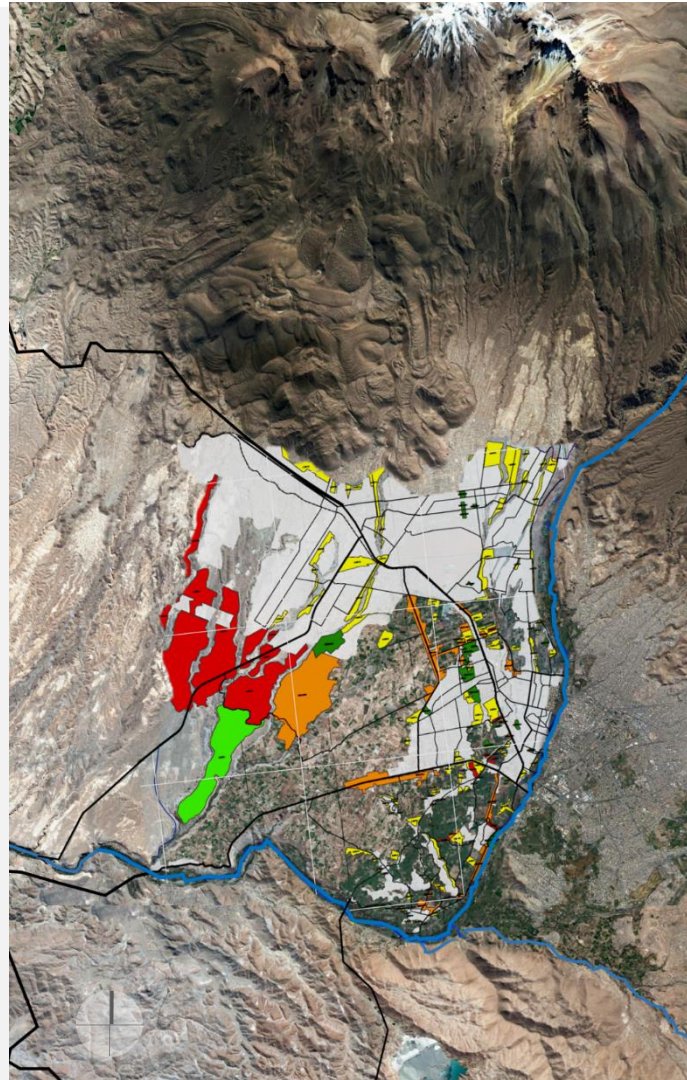
5.- Análisis de entorno PUPS

5.2.- Análisis de usos de suelo

5.3.1 Expansión urbana entorno Quebrada de Añashuayco:



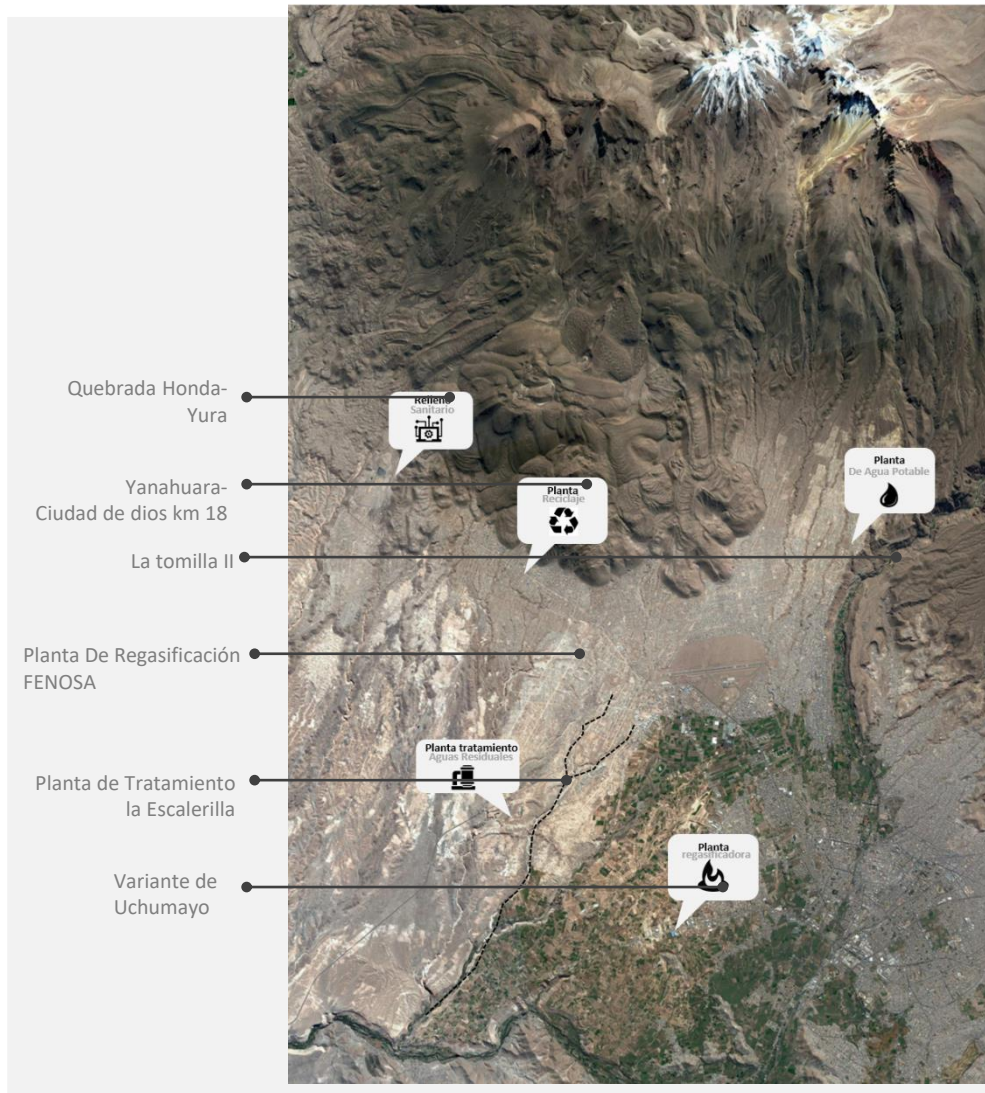
LEYENDA			
GENERAL			
	MANZANAS		
	RÍOS		
	ÁREA DE INFLUENCIA		
	ÁREA METROPOLITANA		
ESTRUCTURA VIAL			
	PRIMER NIVEL		
	SEGUNDO NIVEL		
	TERCER NIVEL		
	CUARTO NIVEL		
	QUINTO NIVEL		
	FERROCARRIL		
	INTERREGIONALES		
EXPANSIÓN ÁREAS RECREATIVAS			
	AL 2017		
	AL 2020		
	AL 2025		
EXPANSIÓN ÁREAS URBANAS			
	AL 2017		
	AL 2020		
	AL 2025		



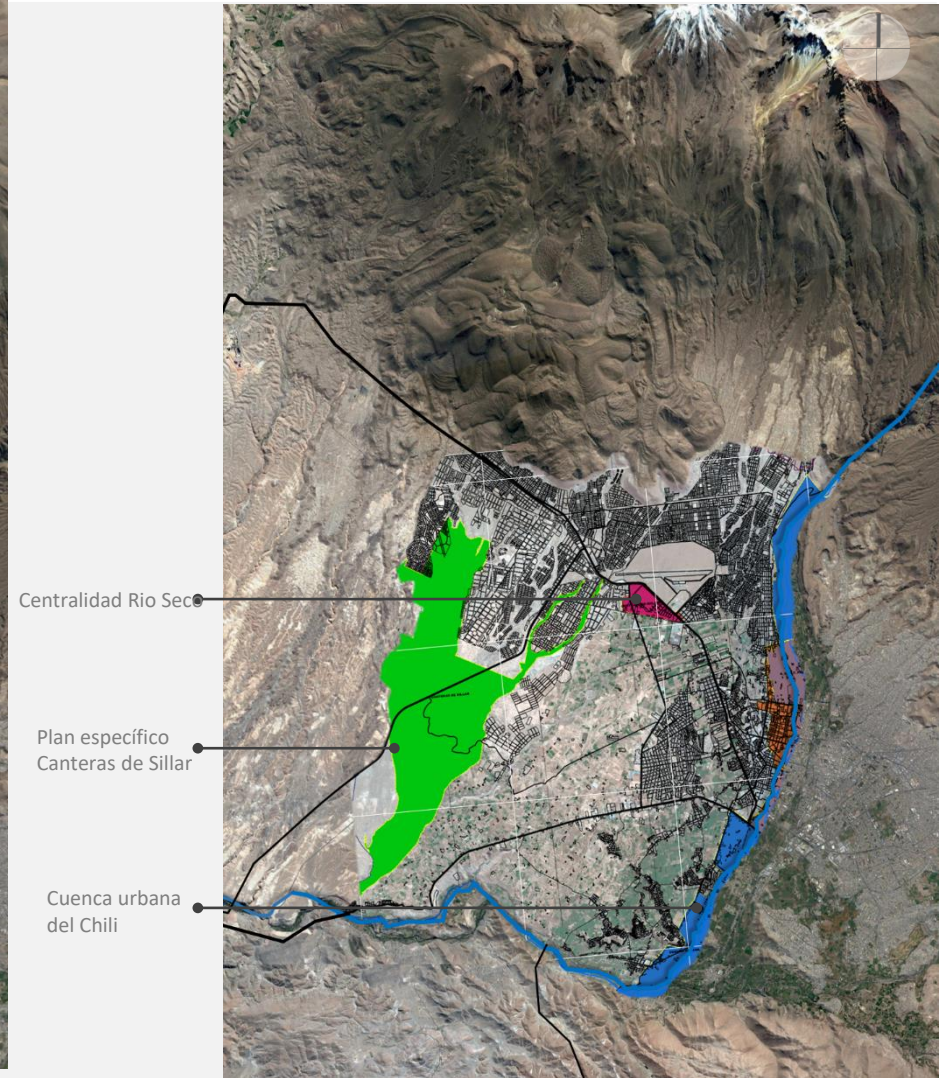
5.- Análisis de entorno PUPS

5.3.- Análisis expansión urbana

5.4. Servicios metabólicos:



5.5.- Planes Específicos



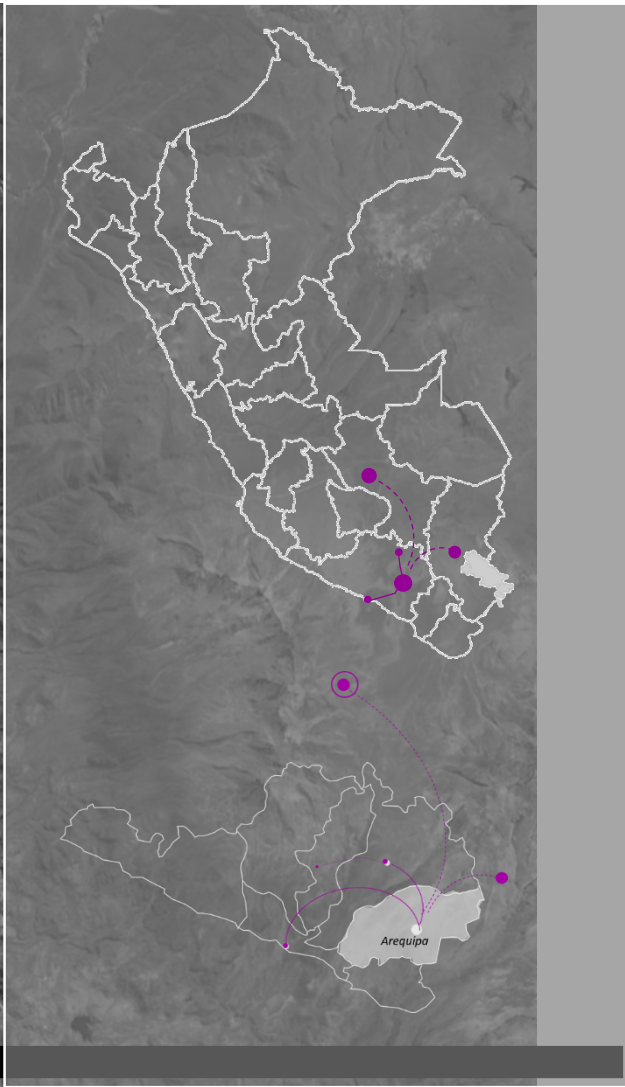
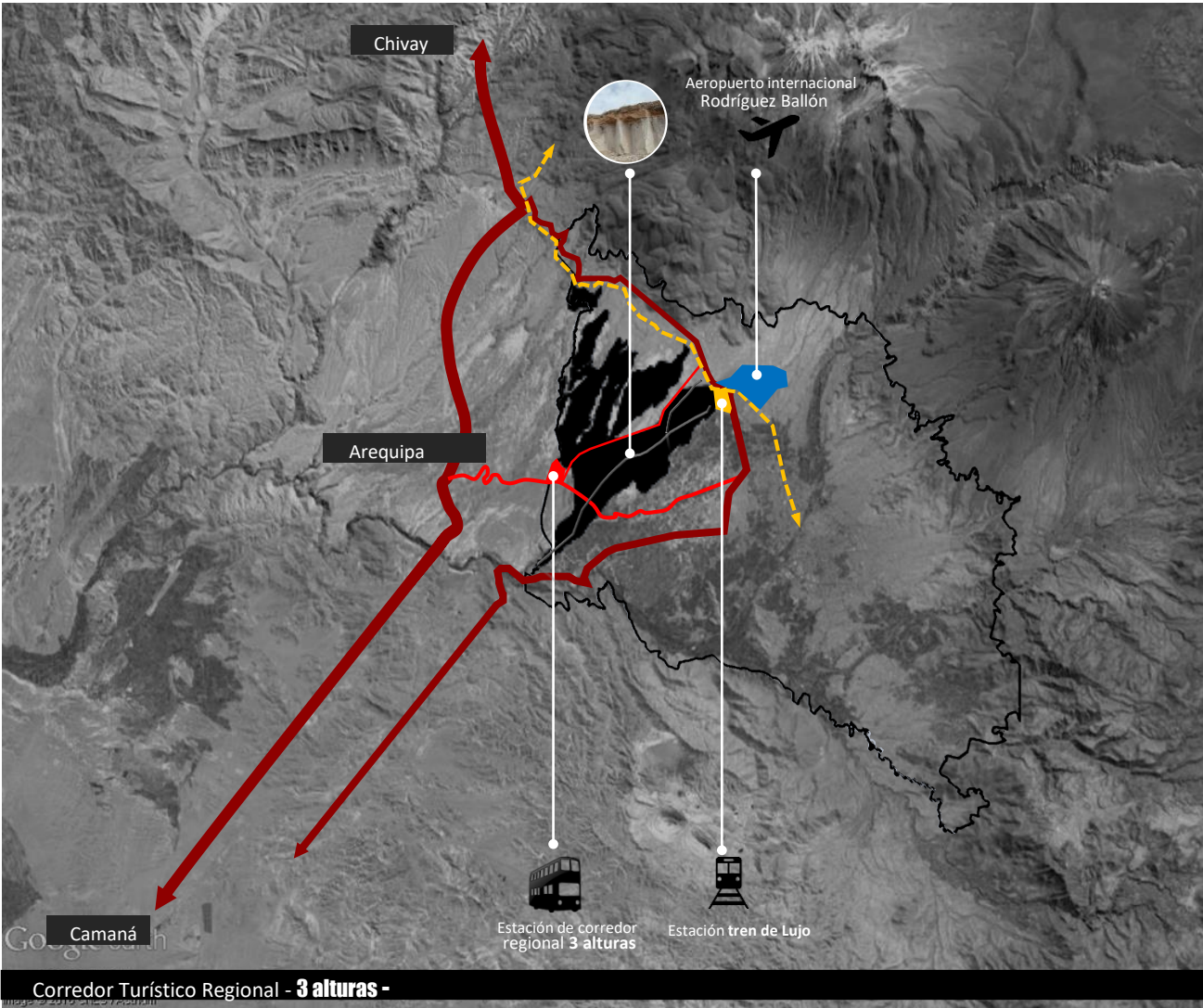
5.- Análisis de entorno PUPS

5.4.- Servicios Metabólicos y 5.5 Planes Específicos.

Parte II – Articulación Macro

Metrópolis Regional

Sistema urbano turístico



Concepción Territorial Arequipa Metropolitana

6.1.1 – Patrimonio Natural

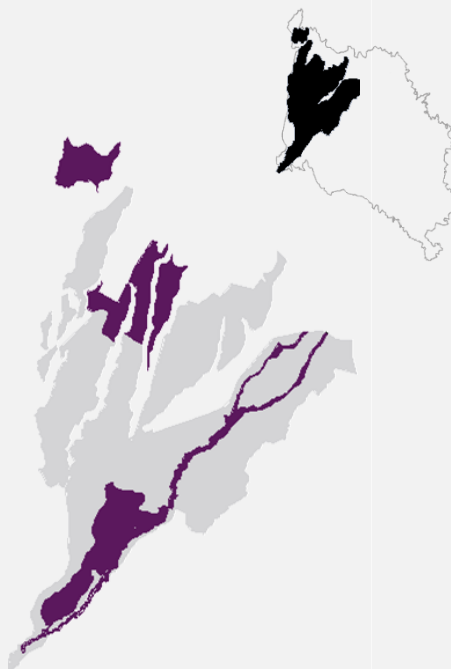
Zona Norte



Patrimonio Natural

6.2.2 Zonas de Expansión Urbana

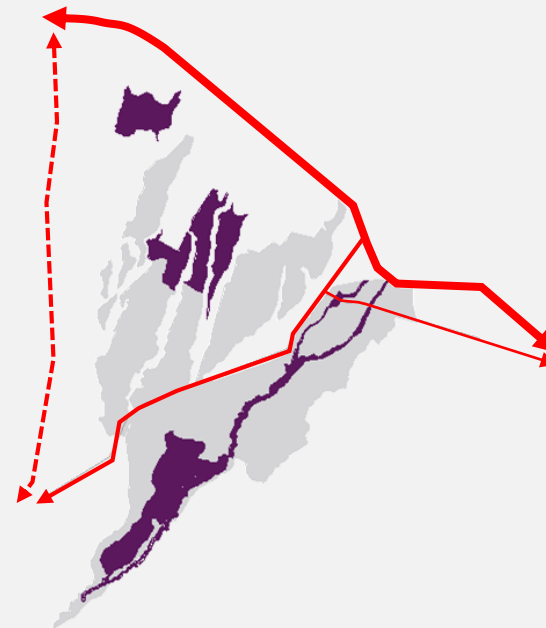
Zona Norte



Patrimonio Natural
Zonas de Expansión

6.2.2 Conectividad existente

Zona Norte



Vía Nacional
Vía interprovincial
Vía inter regional
Vía metropolitana
Patrimonio Natural
Zonas de Expansión

6.- Parte II – Propuesta Sectorial

6.2.- Condiciones de sitio

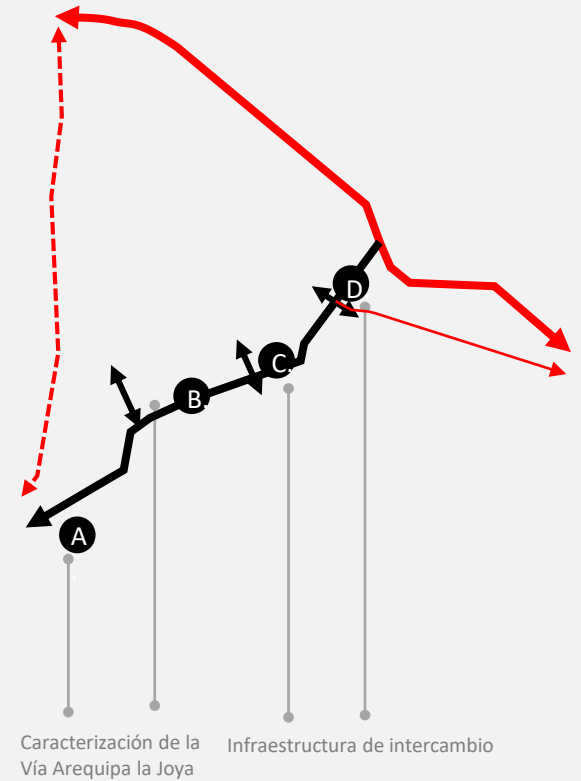
6.1.1 – Crear Tensiones



6.2.2 Localización de PUPS



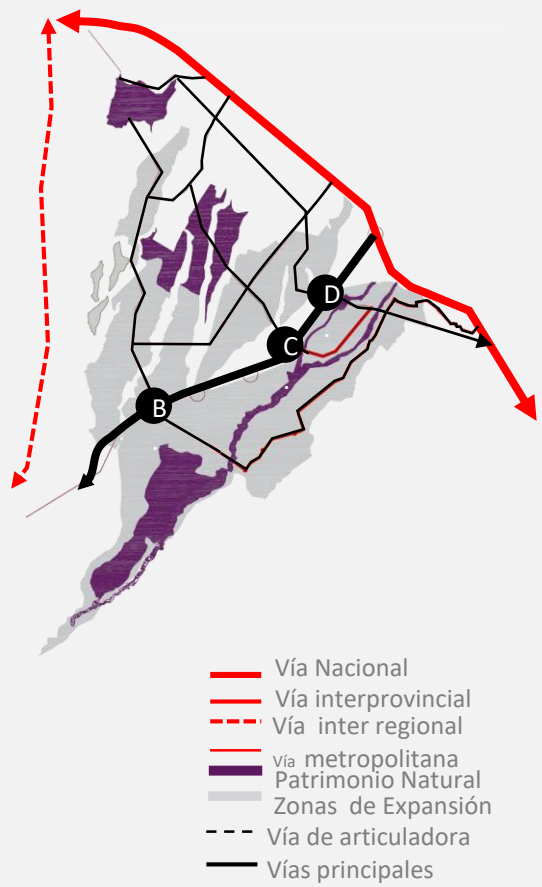
6.2.3 Mejora de Conectividad



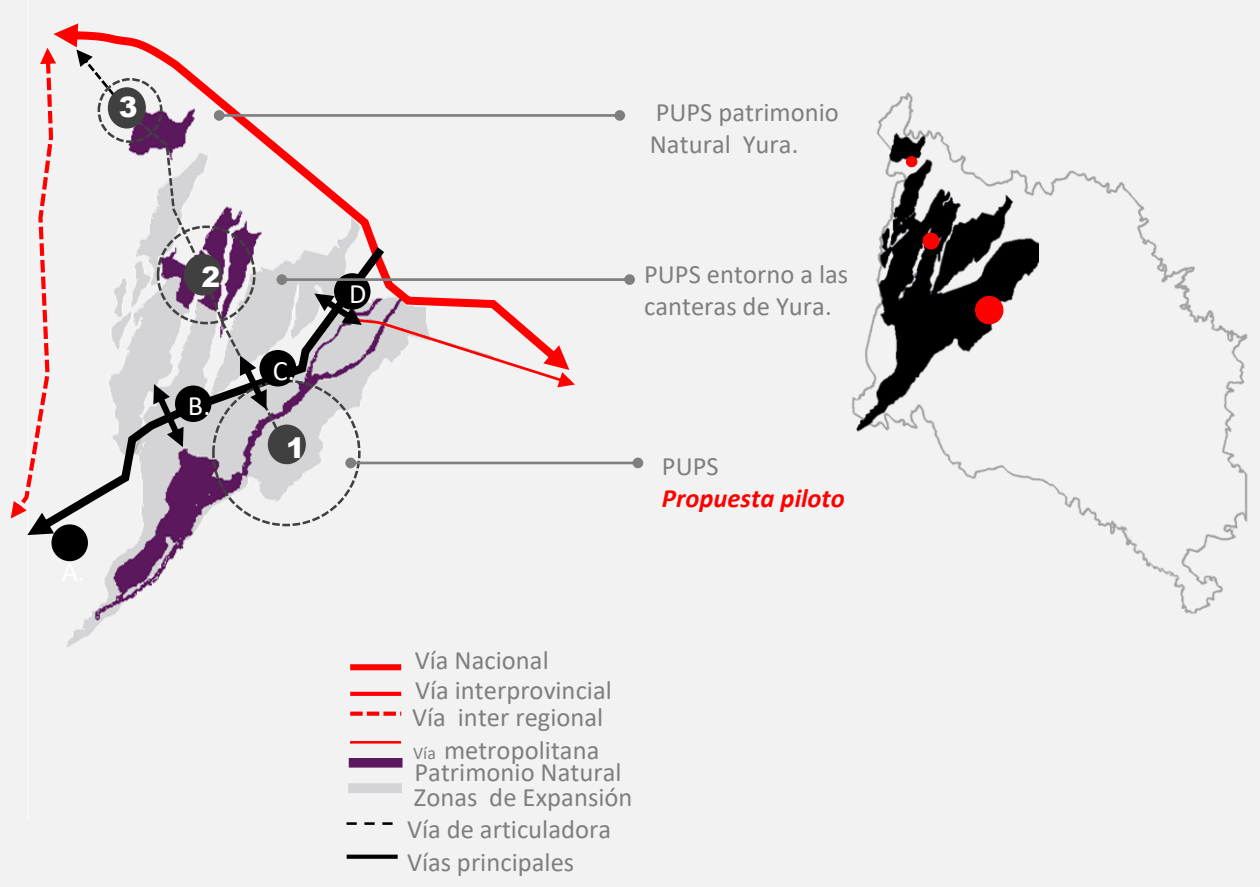
5.- Propuesta

5.1 Estrategias de Intervención

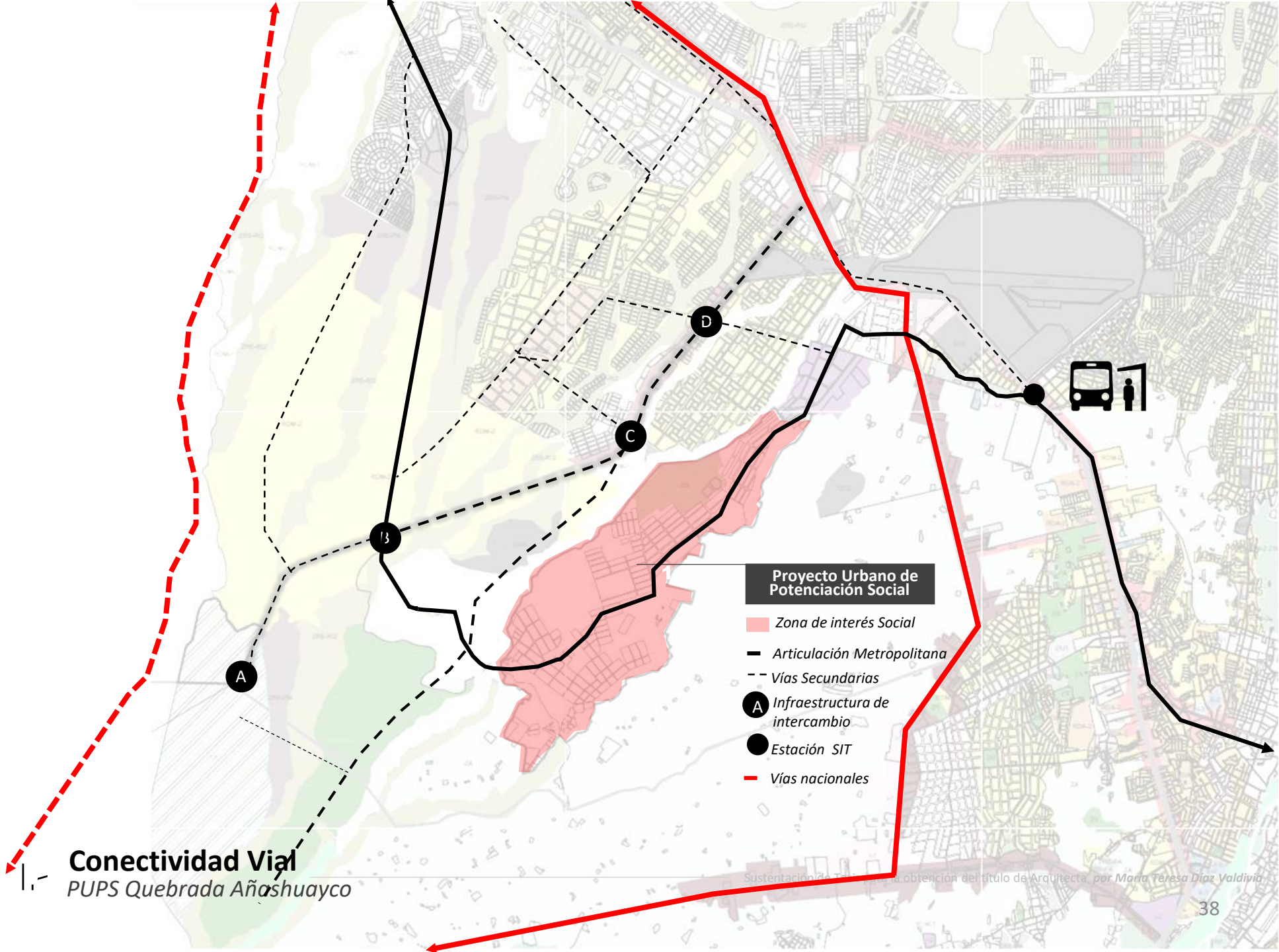
6.2.4 – Red vial



6.2.5 Esquema final



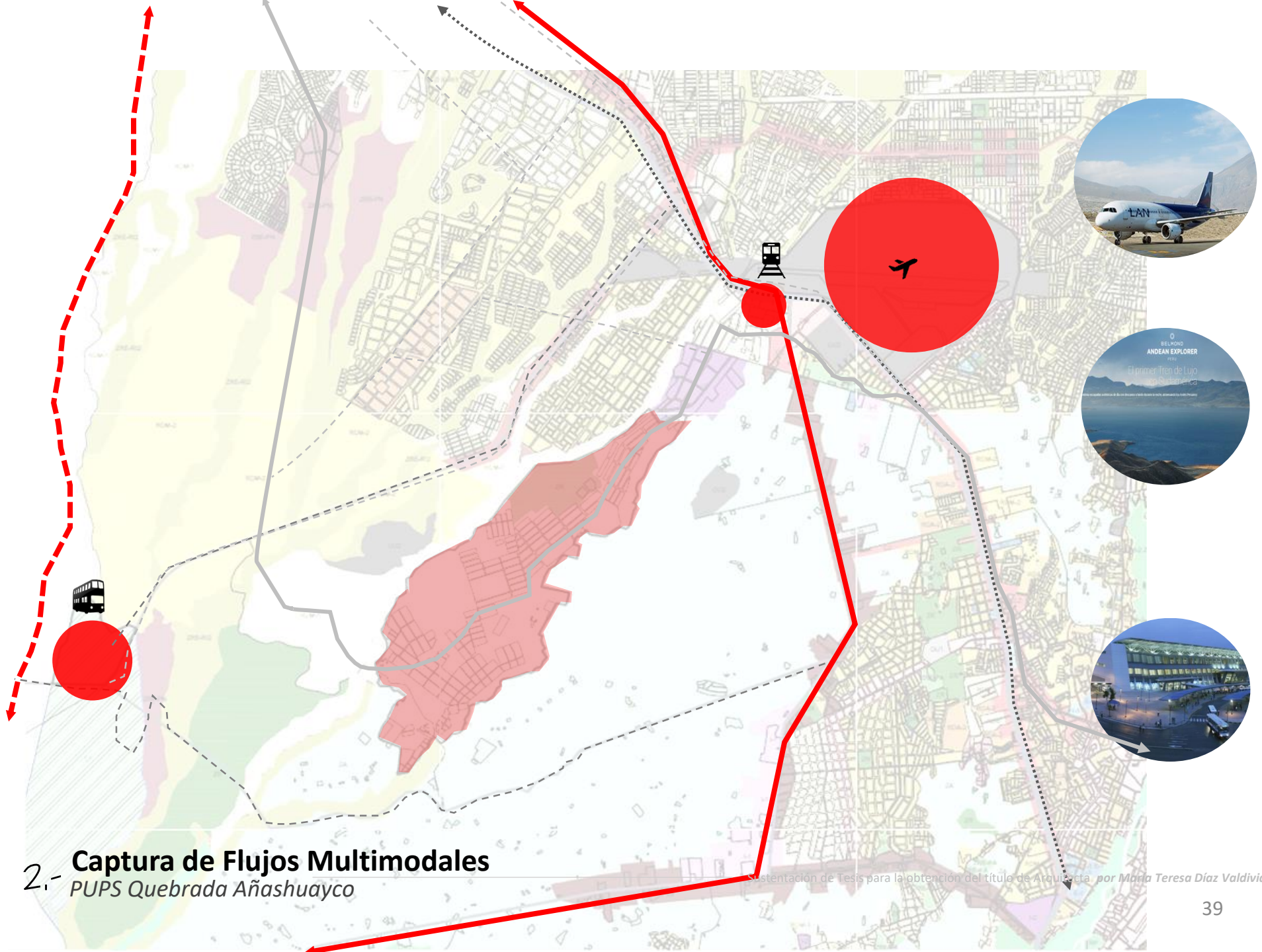
Parte III – Condiciones Meso



Conectividad Vial
 PUPS Quebrada Añashuayco

- Proyecto Urbano de Potenciación Social**
- Zona de interés Social
 - Articulación Metropolitana
 - Vías Secundarias
 - A Infraestructura de intercambio
 - Estación SIT
 - Vías nacionales

Sustentación de Tesis para la obtención del título de Arquitecta por María Teresa Díaz Valdivia



2.- Captura de Flujos Multimodales

PUPS Quebrada Añashuayco

Asistencia de Tesis para la obtención del título de Arquitecta por María Teresa Díaz Valdivia



Planta de **Quebrada Honda**

Planta La Tomilla II

Planta de **REGASIFICADORA**

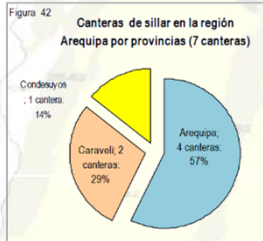
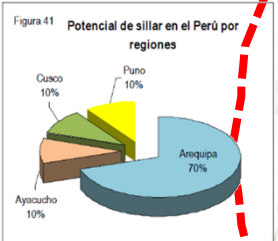
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales - **ESCALERILLA**

Separación, procesamiento y transformación - Centro de Reciclaje

Planta Fotovoltaica - 250 ha - 40 MW - 72 000 Viv.

3.- **Adecuación Metabólica**
 PUPS Quebrada Añashuayco

El método de explotación es a tajo abierto y de manera artesanal e informal. Cabe señalar que mediante estos métodos se genera gran cantidad de desmontes y residuos, desperdiciando así materia prima y contribuyendo con la destrucción de recursos naturales. Estudio geológico económico de rocas y minerales industriales de Arequipa y alrededores- Boletín N° 22 SerieB- INGEMET

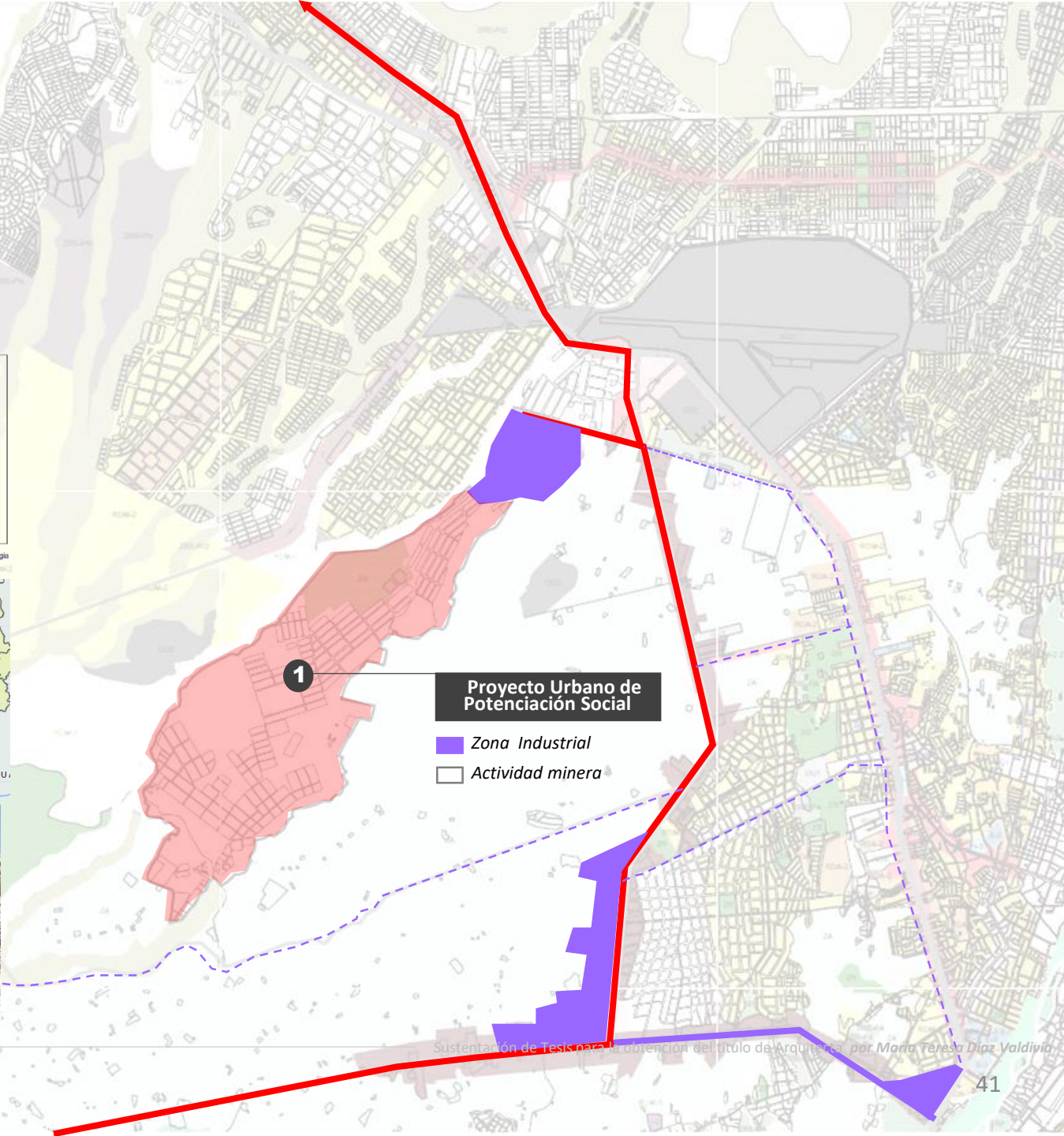


Fuente: Elaborado con información de la DGM del Ministerio de Energía y Minas y trabajos de campo, año 2007.

Fuente: Elaborado con información de la DGM del Ministerio de Energía y Minas y trabajos de campo, año 2007.



4.- Compatibilidad de Uso PUPS Quebrada Añashuayco



Sustentación de Tesis para la obtención del título de Arquitecta por María Teresa Díaz Valdivia

LEYENDA

GENERAL

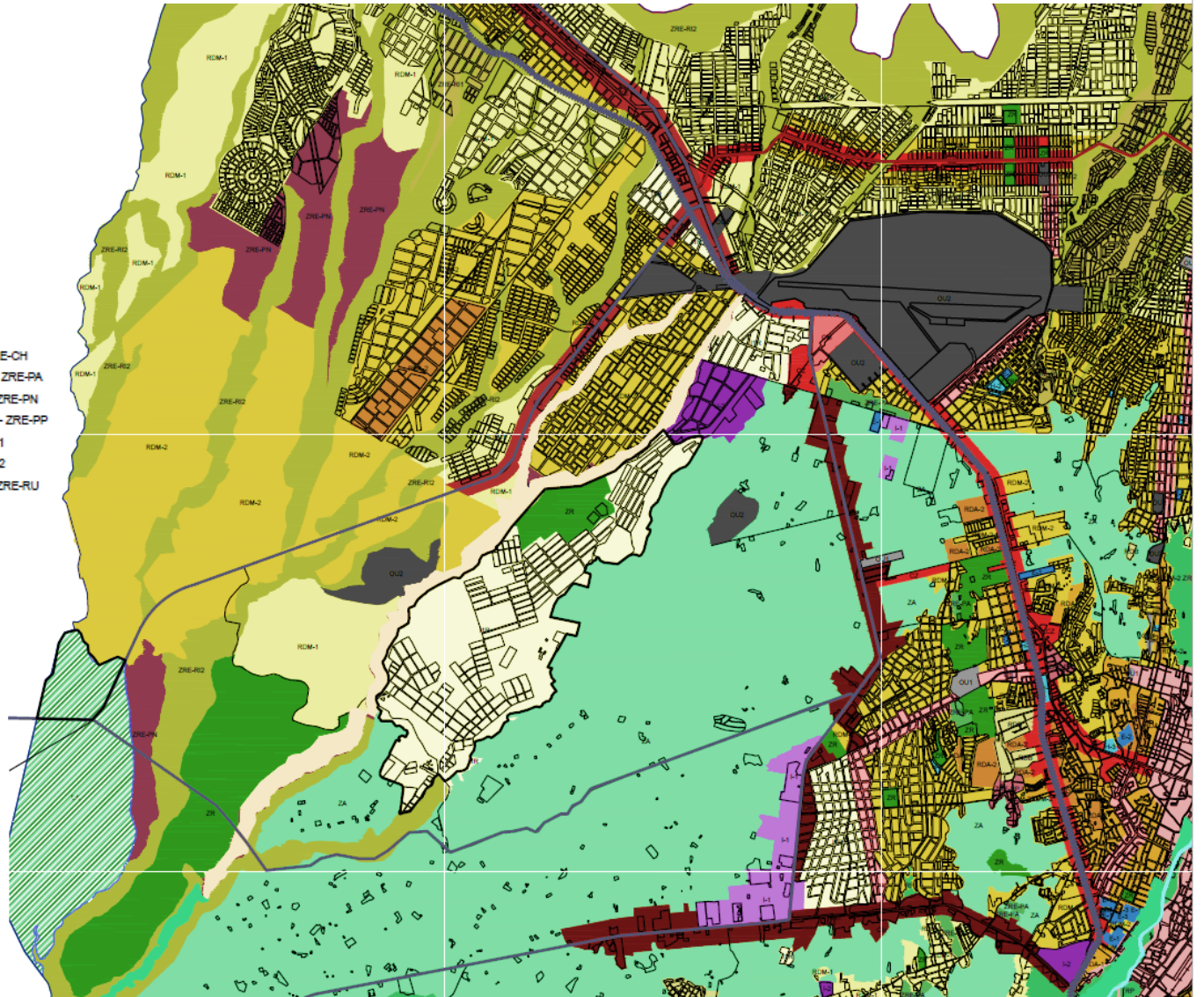
- MANZANAS
- RIOS
- AREA DE INFLUENCIA
- AREA METROPOLITANA

ESTRUCTURA VIAL

- PRIMER NIVEL
- SEGUNDO NIVEL
- TERCER NIVEL
- CUARTO NIVEL
- QUINTO NIVEL
- FERROCARRIL
- INTERREGIONALES

ZONIFICACION

- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL CENTRO HISTÓRICO - ZRE-CH
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO AGRÍCOLA - ZRE-PA
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL - ZRE-PN
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO PAISAJISTA - ZRE-PP
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL RIESGOS TIPO 1 - ZRE-RI1
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL RIESGOS TIPO 2 - ZRE-RI2
- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL RENOVACIÓN URBANA - ZRE-RU
- ZONA DE RECREACIÓN - ZR
- EDUCACIÓN
- SALUD
- USOS ESPECIALES TIPO 1 - OU1
- USOS ESPECIALES TIPO 2 - OU2
- INDUSTRIA ELEMENTAL - I-1
- INDUSTRIA LIVIANA I-2
- VIVIENDA TALLER - I1R
- RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA - RDB
- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 1 - RDM-1
- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA TIPO 2 - RDM-2
- RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO 1 - RDA-1
- RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA TIPO 2 - RDA-2
- COMERCIO ESPECIALIZADO - CE
- COMERCIO SECTORIAL - CS
- COMERCIO ZONAL - CZ
- COMERCIO INDUSTRIAL - CIi
- COMERCIO METROPOLITANO - CM
- ZONA ARQUEOLÓGICA - ZAQ
- ZONA MONUMENTAL - ZM
- ZONA DE RESERVA PAISAJISTA - ZRP
- EXPANSIÓN AGRÍCOLA - EA
- ZONA AGRÍCOLA - ZA





PROYECTO DE POTENCIACIÓN SOCIAL



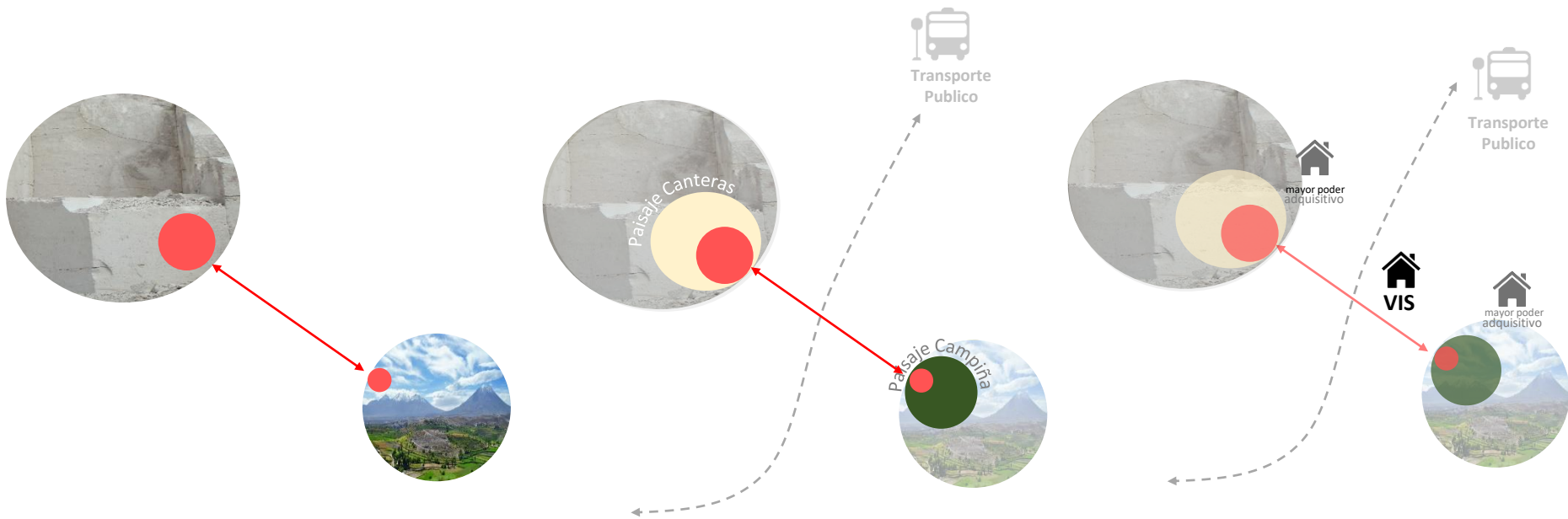
Quebrada de AÑASHUAYCO – Cerro Colorado



Campiña – Cerro Colorado

6.- Propuesta Piloto

PUPS Quebrada Añashuayco



Crear tensión para fomentar recorrido, las distancias entre un punto y otro no superan los 500 m (distancia altamente caminable)

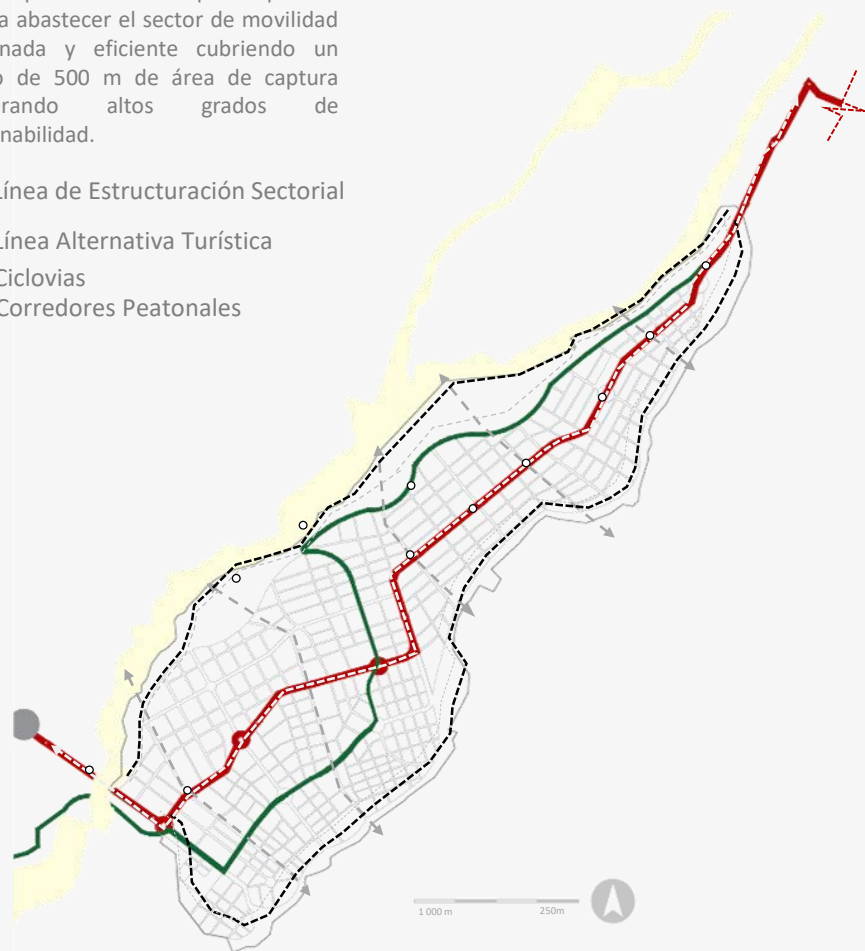
6.- Propuesta Piloto

6.1 Conceptualización PUPS Quebrada Añashuayco

Propuesta de Movilidad urbana

La Propuesta de transporte público busca abastecer el sector de movilidad ordenada y eficiente cubriendo un radio de 500 m de área de captura generando altos grados de caminabilidad.

- 1** Línea de Estructuración Sectorial
- 2** Línea Alternativa Turística
- Ciclovías
- Corredores Peatonales



Ejes Multifuncionales

Ejes peatonales y provistos de servicios, actividades culturales, de ocio, equipamientos urbanos y comercio. Concentran la dinámica urbana de rango sectorial entorno a un sistema de movilidad peatonal. Los ejes desbordan en espacios públicos de alta calidad.

- Ejes Multifuncionales**



6.- Propuesta Piloto

6.2.- Elementos Estructuradores

Espacios Públicos Clave

En respuesta a las cualidades particulares del paisaje, se propone a manera de retiro y conservación de dichos escenarios, una oferta lineal de espacios públicos en donde se sitúan los principales atractivos del lugar, promoviendo el encuentro y articulación del "Corredor Turístico Contraste"

- 1 Malecón Añashuayco 5km
- 2 Bulevard la Campiña



Estructura Residencial

La propuesta residencial se constituye por 5 sectores residenciales que a su vez contienen 16 subsectores, dicha distribución permite una mejor gestión metabólica habitacional. A su vez se promueve que cada subsector concentre oferta de usos de suelo y densidad variada.

- Subsectores Residenciales
- Sectores Residenciales



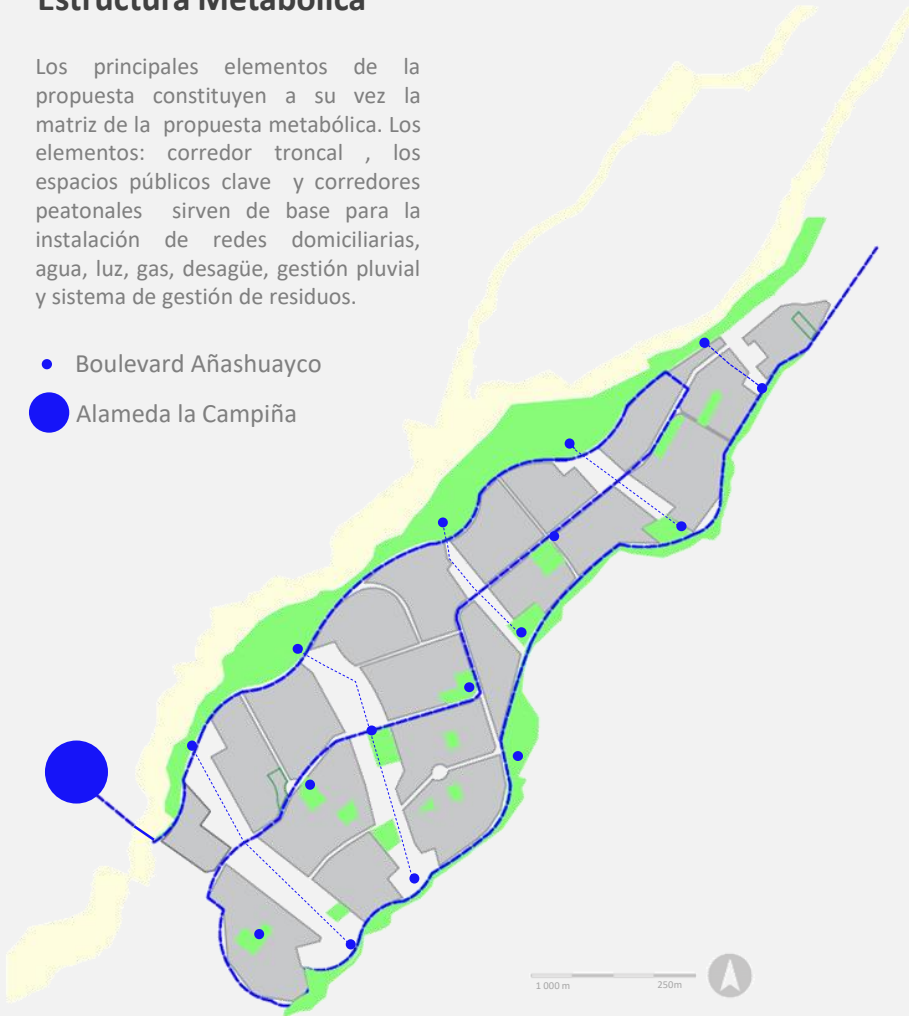
6.- Propuesta Piloto

6.2.- Elementos Estructuradores

Estructura Metabólica

Los principales elementos de la propuesta constituyen a su vez la matriz de la propuesta metabólica. Los elementos: corredor troncal, los espacios públicos clave y corredores peatonales sirven de base para la instalación de redes domiciliarias, agua, luz, gas, desagüe, gestión pluvial y sistema de gestión de residuos.

- Boulevard Añashuayco
- Alameda la Campiña

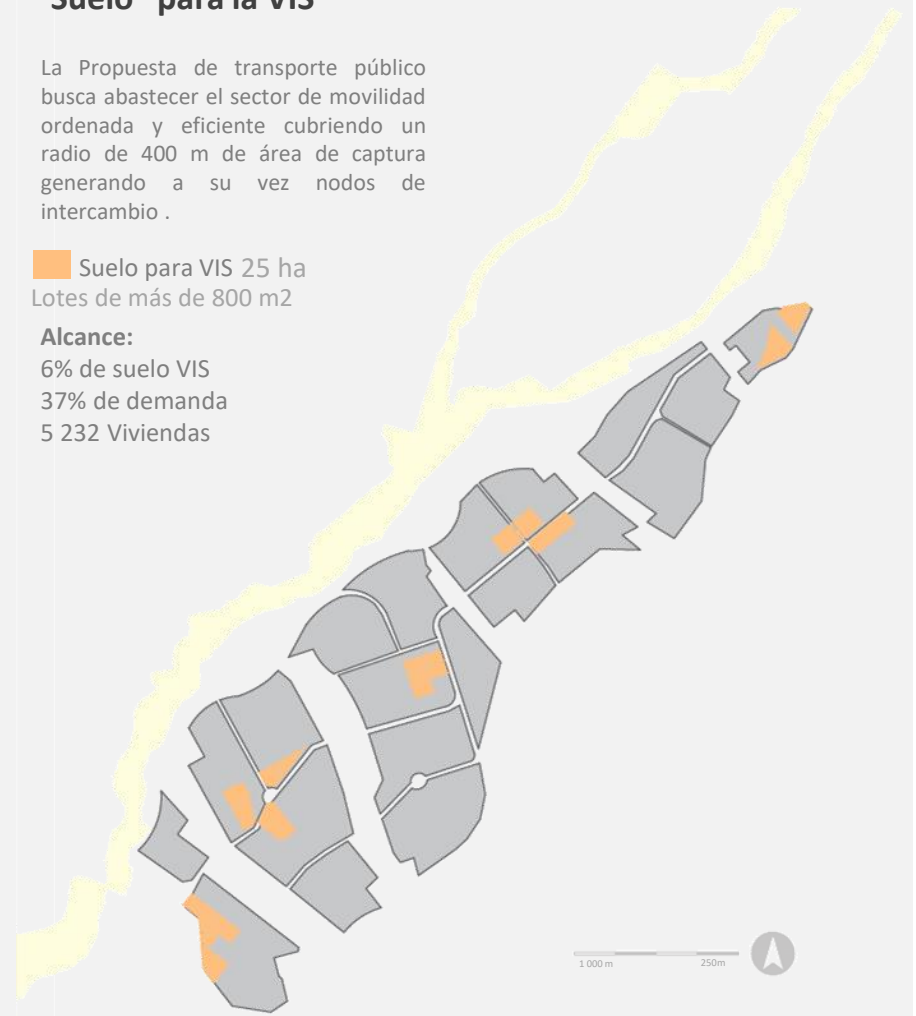


Suelo para la VIS

La Propuesta de transporte público busca abastecer el sector de movilidad ordenada y eficiente cubriendo un radio de 400 m de área de captura generando a su vez nodos de intercambio.

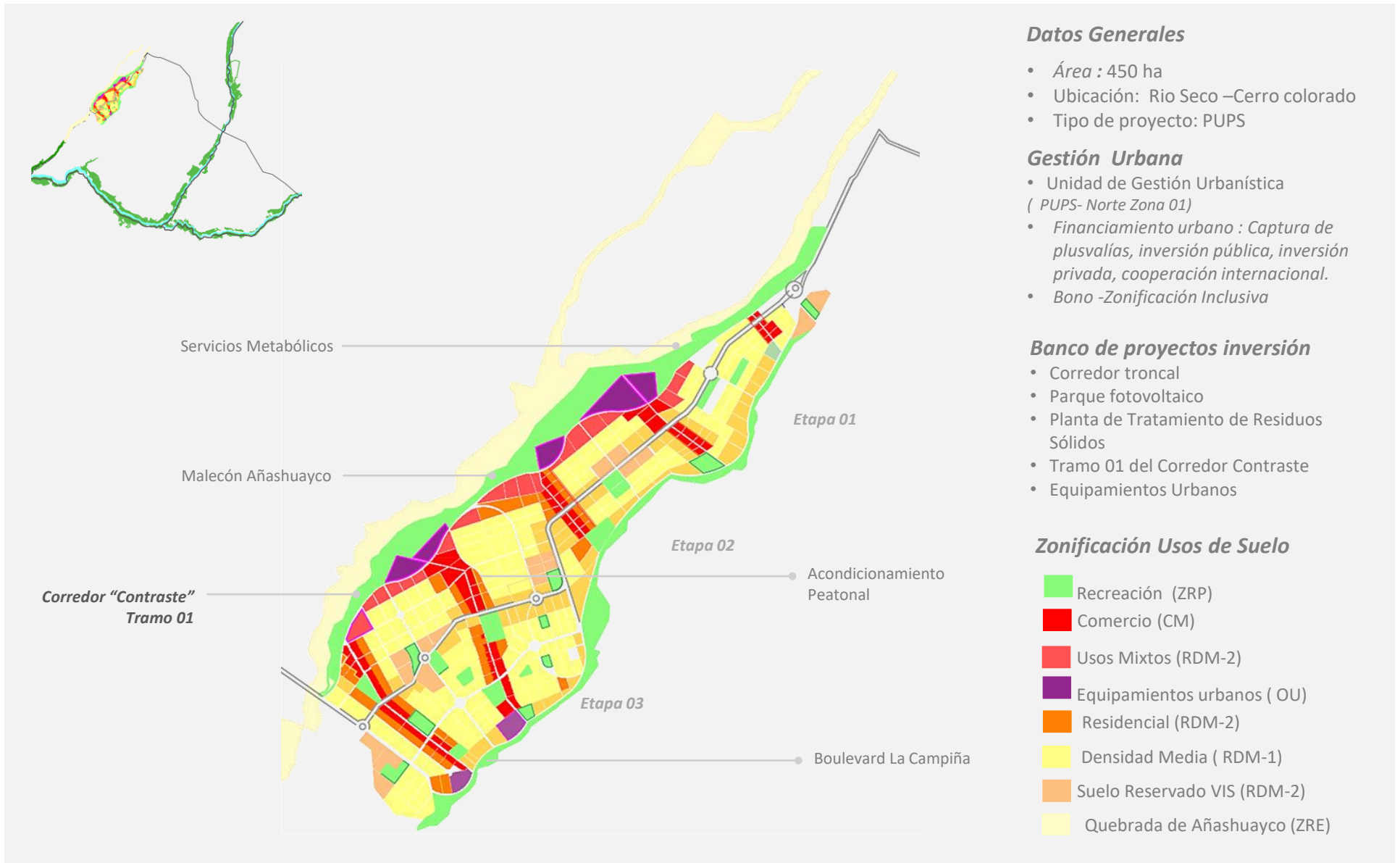
■ Suelo para VIS 25 ha
Lotes de más de 800 m²

Alcance:
6% de suelo VIS
37% de demanda
5 232 Viviendas



6.- Propuesta Piloto

6.2.- Elementos Estructuradores



6.- Propuesta Piloto

6.3.- Zonificación y Uso de suelos

ANEXO 03

Diagnostico Escrito Propuesta Piloto



TABLA DE CONTENIDOS

ANEXO 03	1
1.- Concepción territorial de Arequipa:	4
1.1.- Elementos constitutivos:	4
1.2.-Unidades Geográficas:.....	6
1.3.-Factor Diferencial:.....	7
2.- Estructura metropolitana de funciones urbanas:	11
2.1-Comercio:.....	12
2.2-Comercio:.....	12
2.3-Turismo:	13
3.- Turismo como actividad económica a potenciar:.....	14
3.1.-Principales tendencias del turismo según PENTUR:	16
3.2.-Conectividad a redes de ciudades:	19
5.- Características urbanas entorno a la Quebrada de Añashuayco:	21
5.1.- Decodificando la Unidad Geográfica Chachani:.....	21
5.2.- Microzonificación Sísmica:.....	23
5.2.- Subsectores la U.G. Chachani:.....	25
6.- Quebrada de Añashuayco:.....	26
6.1.- Ubicación:	26
6.2.- Configuración.....	27
6.3.- Clima:.....	28
6.4.- Cualidades del Paisaje:.....	29
6.5.- Análisis urbano:.....	30
6.5.1.- Zonificación y uso de suelos:	30
6.5.2.-Conectividad y articulación vial:	34
6.5.3.-Equipamientos urbanos:	38
6.5.4.- Áreas de Expansión urbana:.....	41
6.5.5.- Planes específicos:	43
6.5.6.- Usos Actuales y Características Económicas:	44
7.- Características sociales del sector:	52
7.1.- Perfil social del sector:	52
7.2.- Características Demográficas:.....	53
Bibliografía	54

Lista de Ilustraciones y Tablas

ILUSTRACIÓN 1: CONCEPCIÓN TERRITORIAL	7
ILUSTRACIÓN 2: CONCEPCIÓN TERRITORIAL -SECCIONES.....	8
ILUSTRACIÓN 3: MODELO DE CIUDAD PDM 2016-2025.....	9
ILUSTRACIÓN 4: OCUPACIÓN TERRITORIAL E INTERPRETACIÓN CONCEPTUAL...	10
ILUSTRACIÓN 5: ESTRUCTURA URBANA- COMERCIO.....	12
ILUSTRACIÓN 6: ESTRUCTURA urbana- INDUSTRIAL.....	13
ILUSTRACIÓN 7: ESTRUCTURA URBANA - ATRACTIVOS TURÍSTICOS.....	14
ILUSTRACIÓN 8: DIAGRAMA DE SUPERPOSICIÓN DE FUNCIONES.....	14
ILUSTRACIÓN 9: MAPEO DE ATRACTIVOS TURÍSTICOS DE AREQUIPA METROPOLITANA	16
ILUSTRACIÓN 10: IMPACTO DEL SECTOR TURISMO EN EL PERÚ.....	17
ILUSTRACIÓN 11: ENTIDADES DE PROMOCIÓN TURÍSTICA	18
ILUSTRACIÓN 12: CIRCUITO TURÍSTICO DEL SUR.....	20
ILUSTRACIÓN 13: UBICACIÓN DE UNIDAD GEOGRÁFICA CHACHANI.....	21
ILUSTRACIÓN 14: GEOLÓGIA UNIDAD GEOGRÁFICA CHACHANI.....	23
ILUSTRACIÓN 15: MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA.....	24
ILUSTRACIÓN 16: UBICACIÓN DE QUEBRADA DE AÑASHUAYCO.....	26
ILUSTRACIÓN 17: ACTIVIDAD PIROCLASTICA.....	27
ILUSTRACIÓN 18: PAISAJE QUEBRADA DE AÑASHUAYCO	29
ILUSTRACIÓN 19: AREAS DE EXPANSIÓN URBANA AREQUIPA	30
ILUSTRACIÓN 20: USO DE SUELOS UNIDAD GEOGRÁFICA CHACHANI.....	32
ILUSTRACIÓN 21: USO DE SUELOS SECTOR QUEBRADA DE AÑASHUAYCO	33
ILUSTRACIÓN 22: SISTEMA VIAL REGIONAL	35
ILUSTRACIÓN 23: ANÁLISIS VIAL.....	36
ILUSTRACIÓN 24: CONECTIVIDAD SIT.....	37
ILUSTRACIÓN 25:MAPEO DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.....	39
ILUSTRACIÓN 26: EQUIPAMIENTOS DE SALUD	40
ILUSTRACIÓN 27: EQUIPAMIENTOS METABÓLICOS	41
ILUSTRACIÓN 28: AREAS DE EXPANSIÓN URBANA EN EL SECTOR.....	42
ILUSTRACIÓN 29: EXPANSIÓN URBANA SECTOR PUPS.....	43
ILUSTRACIÓN 30: PLANES ESPECÍFICOS EN LA UNIDAD GEOGRÁFICA CHACHANI	44
ILUSTRACIÓN 31: POTENCIAL DE SILLAR EN EL PERÚ	45
ILUSTRACIÓN 32: POTENCIAL MINERO DE SILLAR EN AREQUIPA	46
ILUSTRACIÓN 33: RUTA TURÍSTICA DEL SILLAR	47
ILUSTRACIÓN 34: VIVIENDA EN EL SECTOR	50
ILUSTRACIÓN 35: OCUPACIÓN INDUSTRIAL EN EL SECTOR PUPS.....	51
TABLA 1: SINCEP- AREQUIPA.....	11
TABLA 2: VISIÓN DE PROMOCIÓN TURÍSTICA REGIONAL Y PROVINCIAL.....	15
TABLA 3: POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE POBREZA POR DISTRITOS	48

1.- CONCEPCIÓN TERRITORIAL DE AREQUIPA:

El presente capítulo tiene por objetivo situar la propuesta en el Área Metropolitana de Arequipa, ubicada al Sur del Perú, considerada la *segunda ciudad del país tras la capital y primer centro socioeconómico de la Macro Región Sur extendiendo su influencia más allá de estas fronteras y llegando incluso a relaciones de índole internacional, y capital indiscutible de la región y provincia del mismo nombre.* (IMPLA, 2016)

La intención entonces, está orientada a entender la ciudad desde las particularidades de su territorio, por ello se plantea, a continuación, un enfoque geográfico de la ciudad que permite evidenciar y situar la elección del lugar para el proyecto crítico desde su pertenencia y correlación con el marco jurisdiccional mayor.

1.1.- Elementos constitutivos:

- **Desierto y montaña:** La ciudad de Arequipa está asentada a una altura promedio de 2335 m s. n. m, en un territorio predominantemente desértico debido a la influencia del desierto de Atacama, lo que impacta contundentemente en la configuración climática de la ciudad:
Predominantemente seco en invierno, otoño y primavera. Una alta incidencia solar asegura la presencia de un sol vital y un cielo diáfano con 300 días de sol al año y una cifra récord de 4000 horas de exposición al sol al año que justifican el apodo de «Ciudad del eterno cielo azul» que recibe.¹

¹ <https://es.wikipedia.org/wiki/Arequipa>

- Volcanes: La provincia de Arequipa está situada tangencial a la Cordillera Volcánica comprendida, dentro de la jurisdicción, por los volcanes: Misti, Chachani y Pichu Pichu., la relevancia jerarquía de los mismos, permite proponer a cada entidad volcánica como cabeza las unidades geográficas propuestas (Ilustración 1) De la presencia de estos se desprende la configuración geográfica particular de zonas de ignimbrita blanca, piedra volcánica conocida como sillar, producto de erupciones volcánicas dadas en el tiempo.
- Ríos: El tercer elemento lo representan los ríos, verdaderos agentes de cambio para el territorio, ya que su presencia ha permitido transformar a su paso, el desierto predominante en valle.

Funcionalmente estos delimitan secciones en la configuración territorial, entre los principales se encuentran: El río Chili, Río Socabaya y Río Yura.

- Campiña: La correlación entre Río y desierto han permitido configurar un cuarto elemento, artificial, y característico de la ciudad “*La Campiña*” representada por vastos terrenos de cultivo entorno a los ríos. Qué en tiempos remotos predominaban sobre la ocupación urbana.

Recapitulando, el territorio sobre el que se asienta la ciudad de Arequipa está caracterizado fuertemente por cuatro elementos: Desierto, Volcanes, Campiña y Ríos, a partir de ello se plantea una interpretación geográfica representada por tres unidades, cuya proximidad con el área urbana metropolitana es inmediata, característica que hace peculiar a la ciudad.

1.2.-Unidades Geográficas:

1.1.1.- Unidad Geográfica del Chachani:

Situada al Norte de la ciudad, cuya composición general está encabezada por el Volcán Chachani, esta unidad es predominantemente desértica pero cuenta, con grandes extensiones de tierras agrícolas o campiña, está delimitada por el norte con el margen derecho del Río Yura y por el sur con el margen izquierdo con el río Socabaya..

Desde el ámbito urbano comprende a los distritos de Yura, Cerro Colorado, Cayma, Sachaca, Tiabaya y Uchumayo.

1.1.2.- Unidad Geográfica del Misti:

Situada en el segmento central de Arequipa, compuesta genéricamente por los elementos naturales: volcán Misti, margen derecho del Río Chili, el margen izquierdo del Río Socabaya, campiña entorno a ambos ríos y la zona desértica a las faldas del volcán. Comprende a los distritos metropolitanos de: Alto Selva Alegre, Miraflores, Arequipa, Hunter, Mariano Melgar, Paucarpata y Jose Luis Bustamante y Rivero.

1.1.3.- Unidad Geográfica del Pichu Pichu:

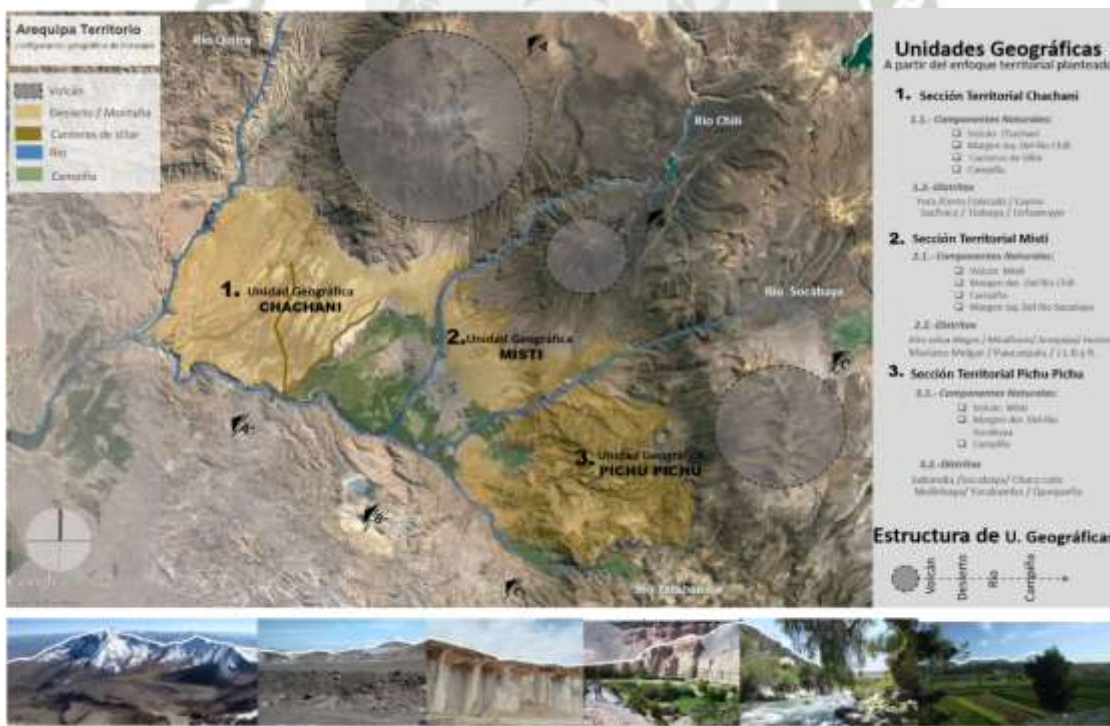
Situado al sur de la ciudad, encabezada por el volcán Pichu Pichu, la geomorfología es la más accidentada, presenta dentro de su composición menores áreas de campiña, y está delimitado por el norte con el margen derecho del Río Socabaya y por el Sur con el Margen izquierdo del Río Yarabama. Comprende los distritos metropolitanos de; Sabandia,

Socabaya, Characato, Mollebaya, y a los distritos provinciales de: Yarabamba y Quequeña.

1.3.-Factor Diferencial:

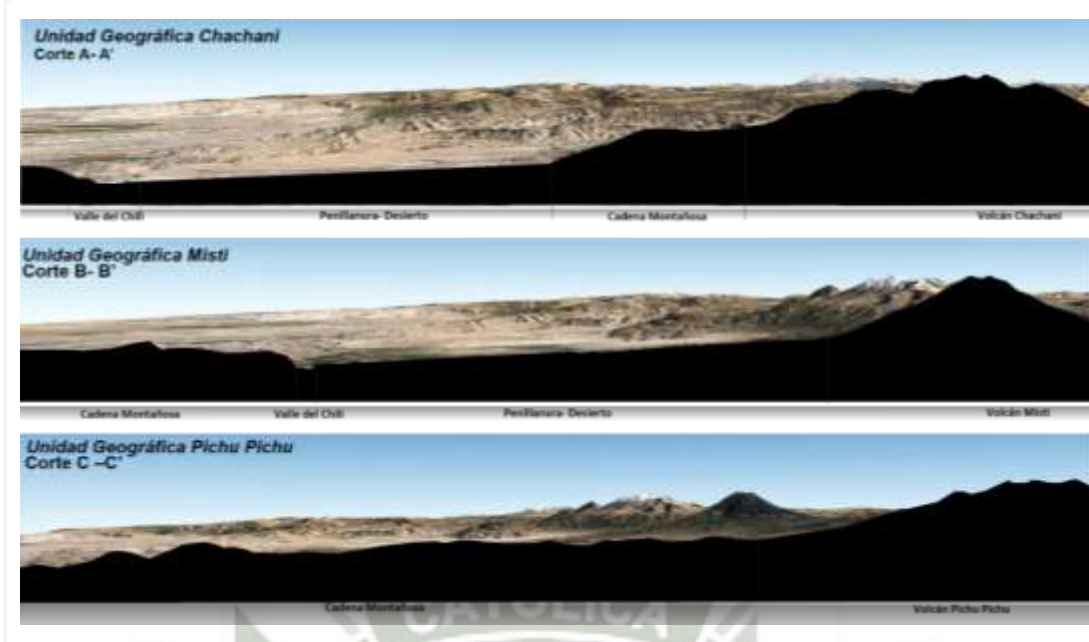
El factor diferencial del territorio Arequipeño lo constituye el particular contraste entre los elementos constitutivos, entre lo fértil y lo infértil, además de la peculiar ubicación geográfica en una penillanura al pie de los volcanes. Resalta la fragmentación del territorio por los ríos que atraviesan la ciudad. Bajo esa premisa resulta casi evidente, que articular lo fragmentado y capitalizar la experiencia de contraste mediante su significado cultural y natural representaría para la ciudad un atractivo particular. En el siguiente diagrama representa la descripción gráfica de lo expuesto anteriormente:

Ilustración 1: Concepción Territorial



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 2: Concepción Territorial -Secciones



A partir de lo anterior, en consonancia con el objetivo de proyectar una propuesta de desarrollo urbano dinámica capaz de insertar suelo para la vivienda económica y habiendo identificado el territorio propicio para este desarrollo, se va a realizar un incisivo análisis de las condiciones urbanas del sitio teniendo como principal fuente de información la reciente publicación del Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa sobre el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016- 2025.

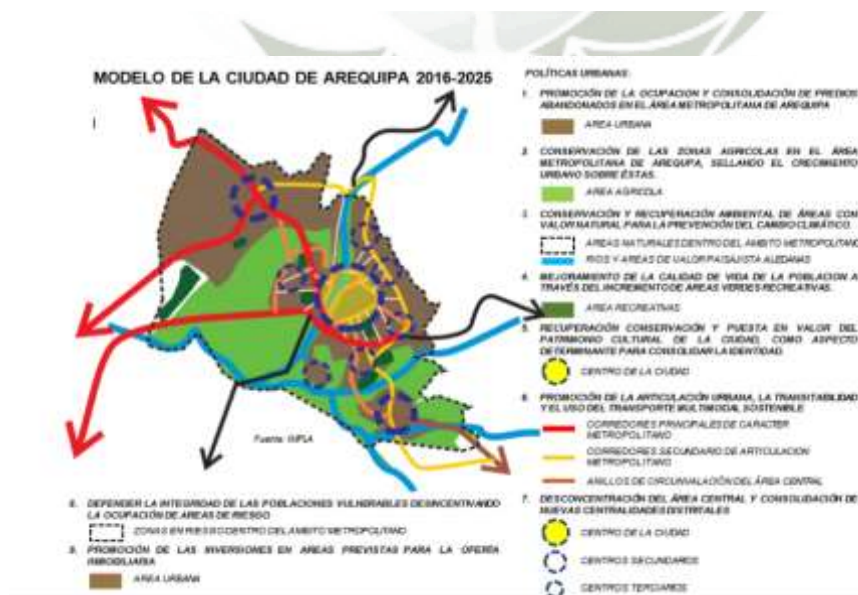
El plan recoge información actualizada de la ciudad y representa, sobretudo el documento rector de planificación urbana. Para efectos del análisis se va a profundizar en cuatro aspectos: Zonificación y uso de suelos, conectividad vial, áreas de expansión urbana y planes específicos planteados en el documento, con incidencia en la unidad geográfica Chachani y entorno inmediato del subsector territorial Quebrada de Añashuayco .

Es importante señalar que el plan ha sido elaborado respondiendo a la siguiente visión acerca del desarrollo urbano de la ciudad de Arequipa.

- ❖ Arequipa ciudad oasis, patrimonio cultural de la Humanidad y líder del desarrollo macro regional sur.
- ❖ Arequipa, ciudad sustentable que ofrece servicios competitivos, capacidades humanas y calidad de Vida, en armonía con su campiña.
- ❖ Arequipa, ciudad planificada y segura que respeta su territorio y su integridad ante el riesgo de desastres.

De manera que la propuesta a desarrollar en el presente trabajo debe estar alineada y contribuir sumar con el proyecto de ciudad planteado, en donde desarrollo, competitividad, sostenibilidad y respeto por el territorio ejes rectores fundamentales, para promover el alcance de la visión se han planteado además nueve políticas urbanas señaladas a continuación. Cabe destacar que dentro de las políticas urbanas, no se contempla la promoción de suelo urbano para la vivienda social inserta en el desarrollo urbano dinámico. Por ello el aporte del presente estudio se posiciona como una oportunidad potencial para tratar el tema de la vivienda en la ciudad.

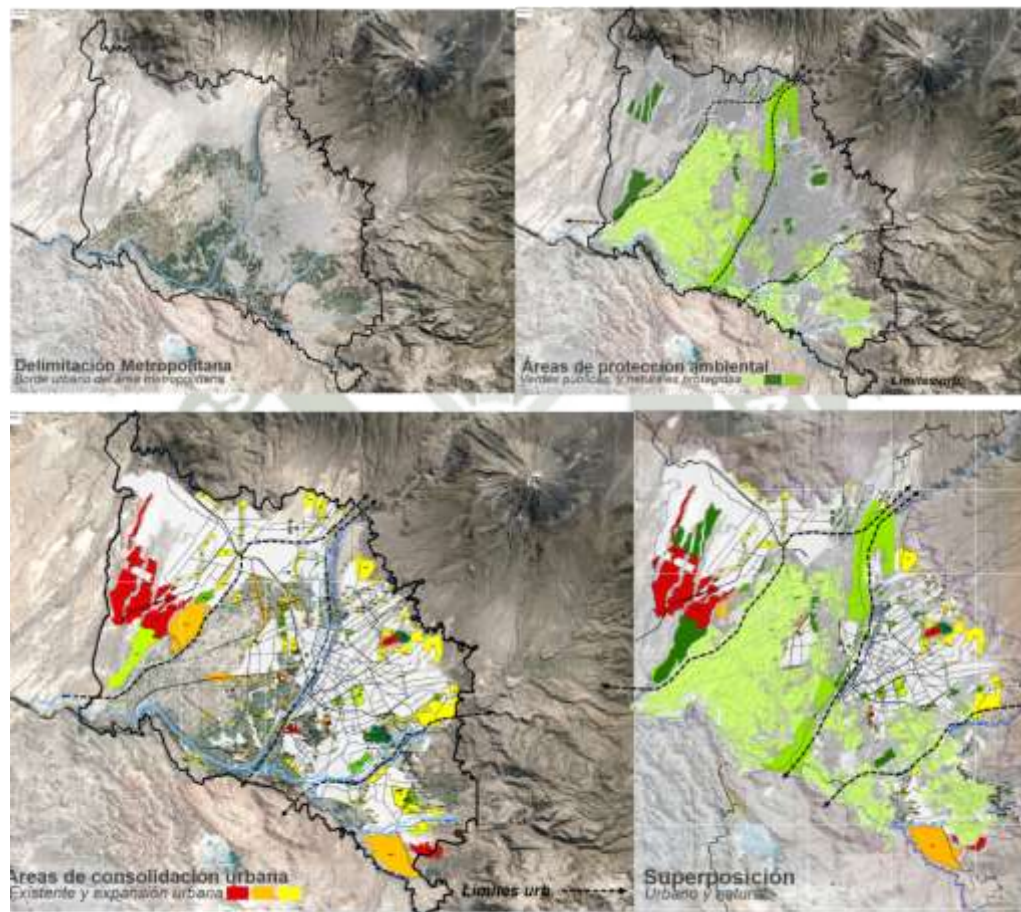
Ilustración 3: Modelo de Ciudad PDM 2016-2025



Fuente: IMPLA

La ocupación urbana del territorio en el área metropolitana posee particulares características, en donde se ha identificado una marcada predominancia de zonas urbanas y naturales y de protección ambiental en correlación con la estructura de tres unidades geográficas propuestas para el entendimiento del territorio, tal como se puede observar a continuación.

Ilustración 4: Ocupación Territorial e interpretación conceptual



Fuente: Elaboración Propia

La correlación identificada permite determinar roles preliminares para cada unidad geográfica, siendo la zona norte de la unidad geográfica Chachani y unidad geográfica Misti predominantemente urbanas, en ellas es donde se resuelve ,el desarrollo urbano debe ser promovido con mayor estrategia. Por otro lado la zona sur de la Unidad Geográfica Chachani y la Unidad Geográfica Pichu Pichu, representan zonas de mayor preservación natural y ambiental, por tanto el rol preliminar debiera estar orientado acondicionar el desarrollo urbano para la promoción y potenciación de zonas naturales. Hasta este punto se ha delimitado una compresión territorial y zonificación predominante desde la ocupación de suelo.

2.- Estructura metropolitana de funciones urbanas:

En secuencia con lo anterior, conviene revisar la ocupación urbana por el tipo de suelo predominante desde las principales funciones económicas del área metropolitana: comercio, industria y turismo, tal como se define en el Sistema Nacional de Centros Poblados “SINCEP” al año 2025 (MVCS, 2016), para Arequipa.

Tabla 1: SINCEP- Arequipa

SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS AL AÑO 2025							
MACRO SISTEMA SUR							
COMPONENTES DEL SISTEMA NACIONAL	POBLACIÓN ESTIMADA AL 2025	UNIDAD ESPACIAL	JERARQUÍA URBANA	RANGO	FUNCIÓN	TIPOLOGÍA	FUNCIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA
SISTEMA AREQUIPA							
SUB SISTEMA AREQUIPA							
AREQUIPA	1'977,529	MACRO SISTEMA	Metrópoli Regional	2do.	Centro Dinamizador Principal	Centro Predominantemente Administrativo, Industrial, Comercial, Turismo y Servicios	Capital de Región

Fuente: RATDUS

Este establece los siguientes criterios:

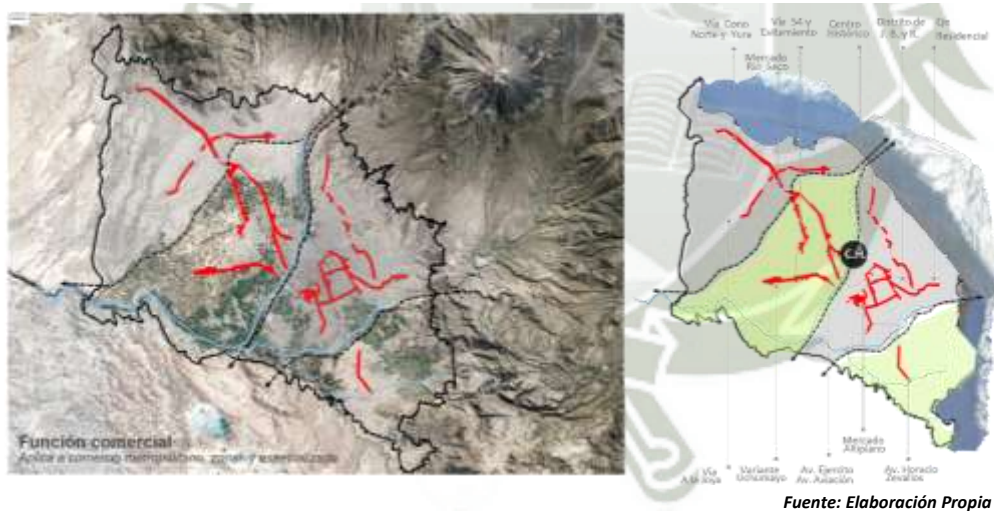
1. Categoría: Clasificación de los centros poblados según su tamaño población.
2. Rango Jerárquico: Posición del centro poblado dentro del SINCEP.

3. Rol: Función y tipología económica del centro poblado dentro de la unidad espacial.

2.1-Comercio:

Como se puede observar la concentración de la actividad comercial en la ciudad se concentra en la U. G. Misti, y a su vez se estructura transversalmente, lo largo del territorio de norte a sur. Así mismo es curiosa la ocupación del comercio en zonas de prioritariamente naturales o de valor ambiental, esto se expresa claramente en el esquema del lado izquierdo, en donde la función comercial ocupa una importante proporción del suelo en la parte sur de la U. G. Chachani, este hecho permite reflexionar sobre las posibilidades de incrementar la oferta comercial en las zonas predominantemente urbanas, especialmente en la parte norte de la U.G. Chachani.

Ilustración 5: Estructura urbana- Comercio

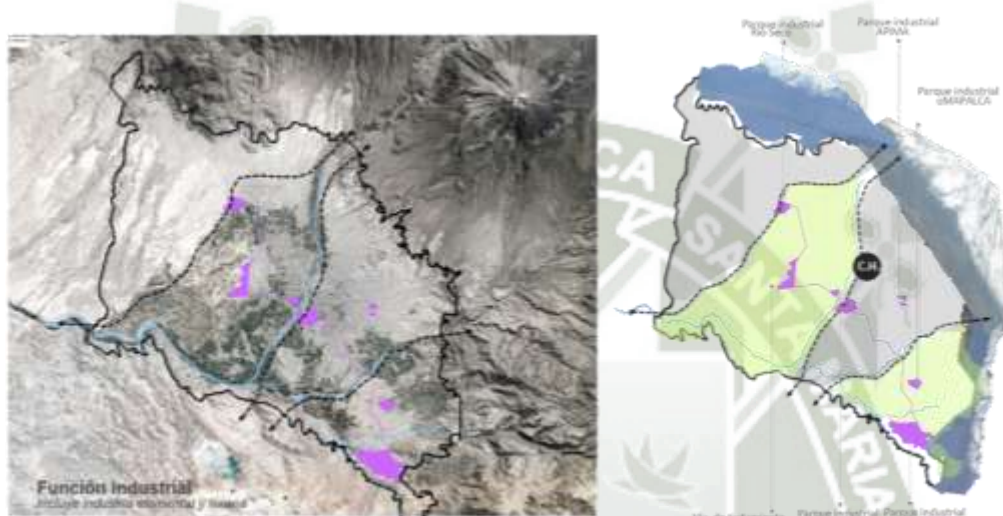


2.2-Comercio:

Respecto a la estructura urbana de la Industria es importante reconocer que la ubicación de los centros industriales de la ciudad, colindan peligrosamente con las zonas más importantes del territorio, al norte con la quebrada de Añashuayco, y la zona de campiña de Cerro Colorado, al centro, parque

industrial, colindan con el Río Chili y al sur el parque industrial San Isidro y parque industrial de Umapalca colindan con los ríos Yarabamba, Socabaya y zonas de patrimonio agrícola en la campiña sur, en la U. G. Pichu Pichu. Este hecho plantea para la ciudad, acciones de protección y tratamiento de las zonas de mayor valor territorial y a su vez mayor fiscalización de la actividad Industrial y/o en un futuro reubicar las zonas industriales a áreas de menor valor territorial.

Ilustración 6: Estructura Urbana- Industrial

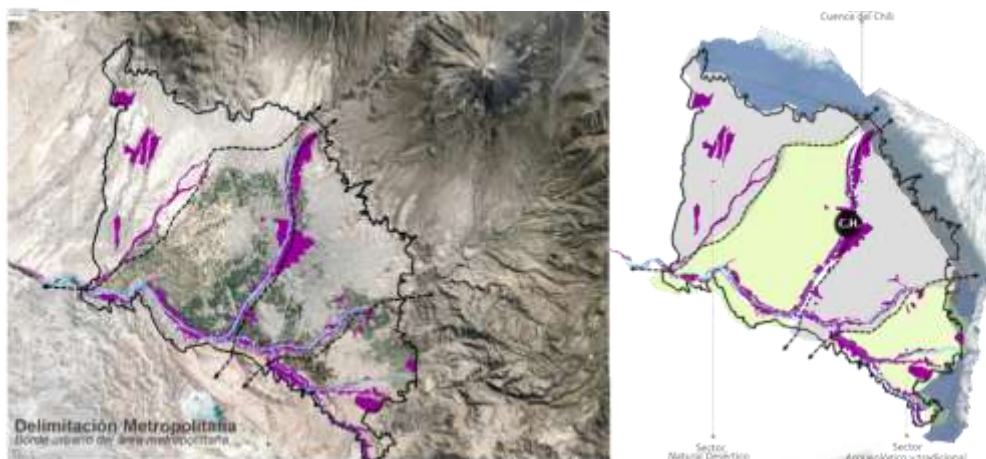


Fuente: Elaboración Propia

2.3-Turismo:

Arequipa metropolitana constituye un referente turístico del sur del Perú, el factor diferencial “paisaje” compuesto por las condiciones particulares de su territorio, constituye atractivos turísticos dispersos a lo largo del territorio, siendo los principales elementos las cuencas hidrográficas, la campiña, las canteras de sillar, centro histórico y zonas arqueológicas, estos paisajes a su vez traen consigo distintas representaciones culturales que incrementan el potencial turístico del área metropolitana. Sin embargo a pesar de la continuidad física de estos elementos a partir de las cuencas, la estructuración e integración urbana de los principales atractivos turísticos no es contundente.

Ilustración 7: Estructura Urbana - Atractivos turísticos



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 8: Diagrama de superposición de funciones



Fuente: Elaboración Propia

3.- Turismo como actividad económica a potenciar:

Acorde al rol asignado para la ciudad de Arequipa en el SINCEP, al diagnóstico de la estructura urbana realizada y a la identificación del factor diferencial del territorio “proximidad y contraste paisajístico” se opta por seleccionar al Turismo como la actividad para fomentar una dinámica económica que rijas el desarrollo urbano a partir de la formulación de una visión de ciudad con valor global, tal como lo explica la teoría de territorios Inteligentes revisada.

Arequipa al tener jerarquía de Metropolit Regional Ejerce una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Son ciudades de segundo rango en el SINCEP.

Tabla 2: Visión de promoción turística Regional y Provincial

ÁMBITO	FUENTE	POLÍTICAS	VISIÓN AL 2021	EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO NACIONAL
REGIONAL	Plan de desarrollo concertado Regional 2013-2021 Región Arequipa	15. Promover los atractivos turísticos de Arequipa a nivel internacional, especialmente en el área de Sud América. 29. Impulsar la construcción de viviendas dignas para las familias, mediante la provisión de terrenos urbanizados, a título oneroso y sujeto a compromisos de inversión en plazos predeterminados y en estricto respeto de la propiedad privada.	Arequipa es una región competitiva con empleo pleno, digno y ciudades seguras, es un territorio articulado culturalmente rico y diverso, ambientalmente sustentable, con economía sostenible, prioriza la agroindustria, manufactura, turismo y minería y sus hombres y mujeres son cultos educados y saludables.	Crecimiento económico con empleo digno e ingresos adecuados	Arequipa destino turístico internacional.
PROVINCIAL	Plan de desarrollo concertado Local 208-2021 Provincia de Arequipa	-	VISIÓN DE DESARROLLO AREQUIPA EN EL 2021, es una Provincia segura e integrada, con servicios básicos para todos, con salud, alimentación y educación de calidad; donde se respetan los derechos de las personas, y donde se brinda atención a la población vulnerable. Practica los valores ciudadanos y tiene organizaciones sociales fortalecidas, con instituciones sólidas y gobiernos locales concertadores, democráticos, participativos y transparentes. Con una economía descentralizada que ha generado polos de desarrollo interdistritales. Basada en el turismo, la agricultura y la industria con valor agregado orientado a la exportación; con alta competitividad y empleo digno. Es además un centro de comercio y servicios de carácter macro regional Es una provincia articulada vialmente y delimitada políticamente, con un ordenamiento territorial que integra a todas sus poblaciones para conservar su patrimonio territorial. Con un medio ambiente saludable y sostenible, controla la contaminación y es líder en la gestión ambiental.	Arequipa sostenible e integrada Arequipa productiva - Economía descentralizada basada en turismo agricultura e industria	Promover, concertar y ejecutar obras de infraestructura urbana y rural adecuadas, que sirva de soporte a las actividades residenciales, agrícolas, productivas, comerciales de turismo y servicios, a través de la concertación entre la municipalidad, población en instituciones. Promover la ampliación de la oferta turística provincial, a través de la puesta en valor de nuevos atractivos, el mejoramiento de la calidad de los servicios, con la concentración entre las autoridades municipales, el sector turismo y operadores turísticos.

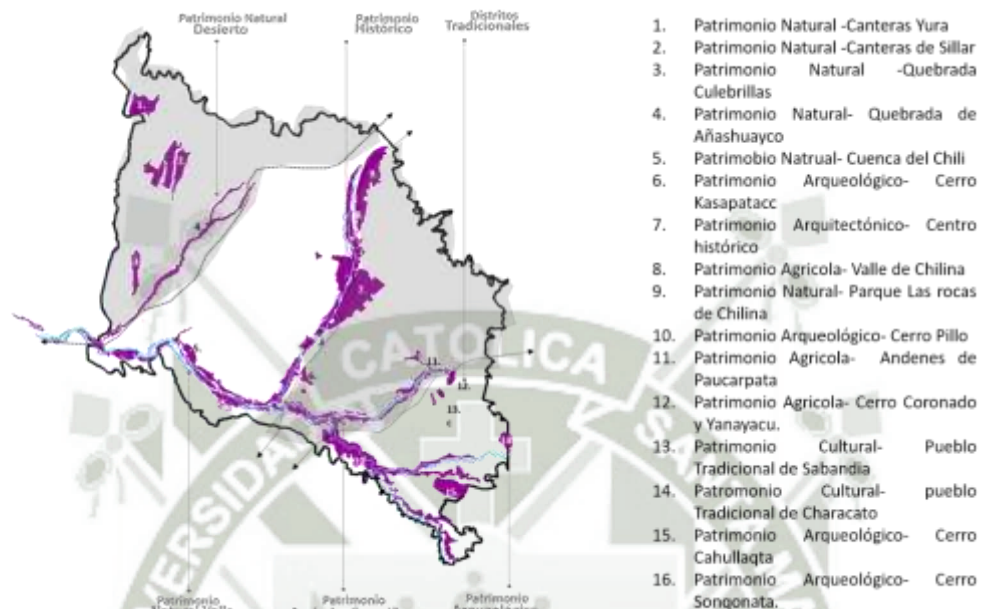
Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Concertado Regional Arequipa y Plan de Desarrollo Concertado Provincial Arequipa

Ante lo identificado, el Factor Diferencial de contraste y su proximidad con el área urbana, orientan a apostar por un proyecto de ciudad que potencie, desde la materia urbana, los atributos territoriales de Arequipa.

En ese sentido combinar los atributos desde un enfoque de intervención que promueva actividad turística constituye un valor agregado a la ciudad. Es preciso acotar que Arequipa cuenta con la denominación de ciudad patrimonio

por la UNESCO por la calidad de su centro histórico y reserva paisajística de la campiña, tal reconocimiento posiciona a la ciudad como uno de los atractivos turísticos más importantes del país.

Ilustración 9: Mapeo de atractivos Turísticos de Arequipa Metropolitana



Fuente: *Elaboración Propia*

Desde el ámbito nacional es importante resaltar que la actividad turística se ha posicionado como uno de los rubros con mayor crecimiento, cuyo aporte al PBI representa es equivalente al 9% (Mincetur, 2012), por ello el Perú ha apostado a fortalecer este aspecto a través del Plan Estratégico Nacional de Turismo 2012-2021, documento en el que se diagnostica un significativo crecimiento de la actividad turística hacia el 2021, por lo que es sumamente importante para las ciudades abordar su propio crecimiento con miras a capitalizar el incremento dentro de sus jurisdicciones.

3.1.-Principales tendencias del turismo según PENTUR:

Tras determinar el rubro de representación para potenciar el factor diferencial, es preciso reconocer cuales son las tendencias globales en

este sector, las más relevantes para el país están compiladas en el Plan Estratégico Nacional de Turismo 2012-2021, este documento determina que las principales tendencias son las siguientes:

Ilustración 10: Impacto del Sector Turismo en el Perú



Fuente: PENTUR

- *Búsqueda de autenticidad. Los viajeros están en la búsqueda de nuevos destinos, culturas, gastronomía, viajes temáticos y deseo por experiencias que sean auténticas, aunadas con el confort, calidad y altos estándares de servicio. (Mincetur, 2012)*
- *Reconfiguración de mercados emisores. Se estima al 2030 los países del Asia y del Pacífico generarán 17 millones de arribos internacionales cada año a una tasa de crecimiento del 5%, seguidos por Europa con 16 millones anuales con una tasa moderada de crecimiento (2.5% anual); 10 millones adicionales serán generados en forma conjunta por América, África y el Medio Oriente. (Mincetur, 2012)*
- *Motivos de viaje. Vacaciones, recreación u ocio es el principal y más dinámico motivador de viaje pues crece a una tasa anual de 3.3%. Al*

2030, los viajes por motivo de vacaciones, recreación u ocio representarán el 54%. (Mincetur, 2012)

- Internet. Cada vez se da un mayor uso del Internet -para la reservade hoteles y aerolíneas, entre otros-, así como una mayor confianza en portales web especializados. (Mincetur, 2012)
- Mayor influencia de la Marca País: el desarrollo de una Marca País cobra importancia crucial para respaldar la oferta de un país entero (Mincetur, 2012). Así mismo la ciudad de Arequipa cuenta además con una marca propia, “Marca Arequipa” y una oficina especializada a la promoción de la ciudad “Prom Arequipa”.

Ilustración 11: Entidades de promoción Turística



Fuente: PROMPERU, PROMAREQUIPA, MARCA AREQUIPA Y MARCA PERÚ

- Adecuación de los sectores productivos a una creciente población de clase media. El segmento de la clase media está creciendo aceleradamente, no solo en el Perú sino a nivel global, con perspectivas

de superar el 50% de la población mundial en un tiempo no muy lejano.
(Mincetur, 2012)

A partir de estas tendencias, y la estructura logística que se ha desplegado en el Perú y la ciudad, se ha generado un soporte estratégico importante para el apoyo del sector turismo, lo que otorga viabilidad y condiciones para el impulso de propuestas orientadas a este rubro.

3.2.-Conectividad a redes de ciudades:

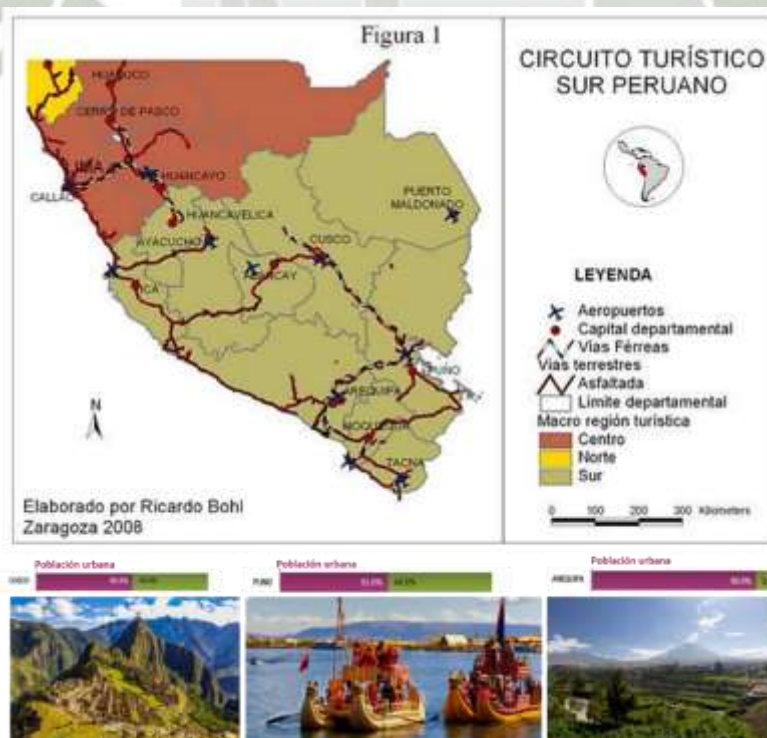
Tal como se ha visto en las tendencias la promoción del país, es relevante a nivel global, por ello y para ofrecer una oferta diversificada los circuitos turísticos nacionales representan una buena estrategia para ampliar la estadía de turistas en el país. Arequipa forma parte del *espacio turístico más importante del Perú es el conocido como “Circuito Sur” y es el único que por infraestructura de transportes permite establecer un circuito como tal.* (Bielza de Ory & Bohl Pazos, 2008)

El circuito está comprendido por las ciudades de Cusco- Puno-Arequipa y el *principal destino de este circuito es la ciudad de Cusco, asociado al principal atractivo turístico del país: la ciudadela de Machu Picchu* (Bielza de Ory & Bohl Pazos, 2008), hoy en día una de las siete maravillas del mundo moderno. *El Circuito Sur es el que mayor número de turistas internacionales recibe y, por lo tanto, el que centra la atención de operadores y del Estado con el fin de mejorar y diversificar la oferta.* (Bielza de Ory & Bohl Pazos, 2008)

Es preciso por ello entender que el circuito además de promover alianzas estratégicas entre ciudades, también presiona a las mismas a diversificar el tipo de oferta y experiencia turística.

Ante la necesidad de potenciar el carácter diferencial de Arequipa respecto a las otras ciudades, se propone a la variable urbana. Arequipa, Puno y Cusco ofrecen paisajes diversos y valiosos en su rubro, sin embargo es importante resaltar que la ciudad de Arequipa, a diferencia de las otras ciudades es altamente urbana, representa una población de 90%, siendo que el 75% de esta población vive en Arequipa Metropolitana (IMPLA, 2016), característica que dota a la ciudad de mayores oportunidades en cuanto servicios, proximidad y concentración de personas.

Ilustración 12: Circuito Turístico del Sur



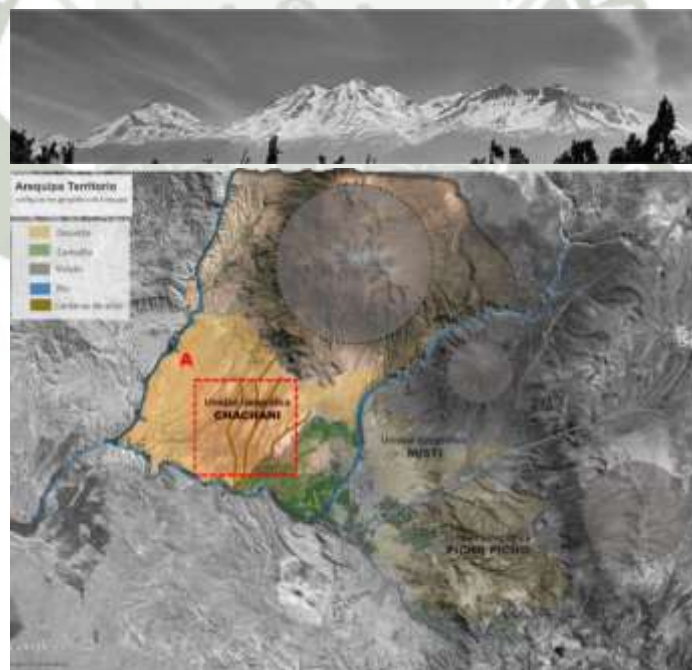
Fuente: Adaptación del Modelo Original del Plan de Uso Turístico de Machupicchu, DIRCETUR Cusco – 2011

5.- Características urbanas entorno a la Quebrada de Añashuayco:

5.1.- Decodificando la Unidad Geográfica Chachani:

Resulta importante empezar la exploración desde la composición geológica de los suelos, ya que es a partir de esta que el territorio adquiere particular relevancia. Este pertenece a la unidad geológica Volcánico de Sencca, *su origen es explosivo y proviene de la erupción paroxísmica de la caldera Chachani, la cual se formó durante el Plioceno superior, antes de que se forme el actual edificio del complejo volcánico Chachani, según estudios realizados por el Dr. Fredy García. (Trujillo, 2010)*

Ilustración 13: Ubicación de Unidad Geográfica



Fuente: Edición Propia

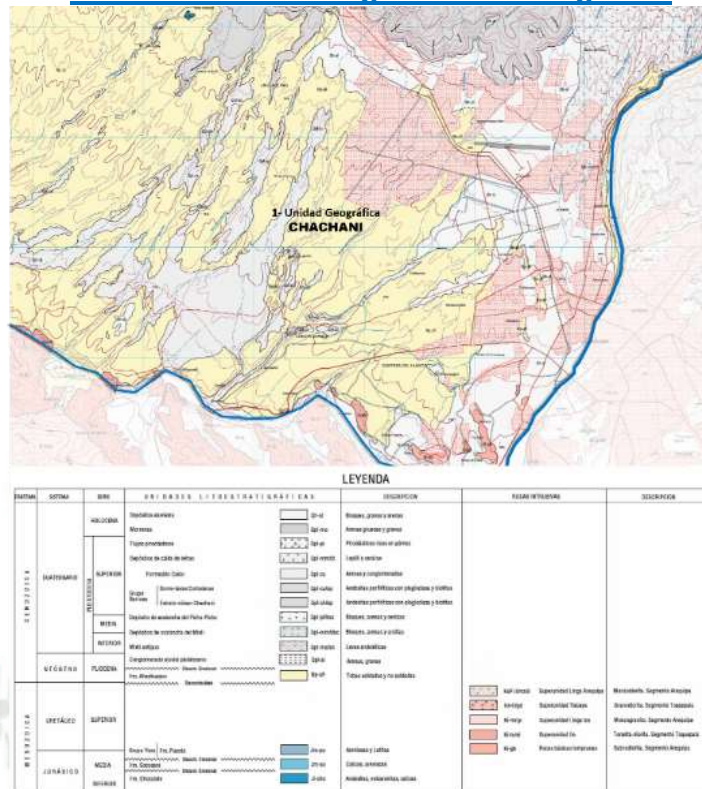
La relación suelo-entidad volcánica en la Unidad geográfica del Chachani, representa un valiosísimo vínculo que aporta no solo

carga natural sino histórica y cultural de la formación de la ciudad de Arequipa que es importante resaltar.

De esta relación surgen las *ignimbritas* que sólo se pueden originar como resultado de una acción volcánica subaérea. (Wolfgang Griem, s.f.), la configuración de la misma describirá más adelante. La mayor distribución de *ignimbritas* se encuentran en el glacis de la ciudad de Arequipa sobre el basamento precámbrico y mesozoico y tiene una edad promedio de 2,42 Ma (millones de años) las *ignimbritas* soldadas y de 1,8 Ma las *ignimbritas* no soldadas de color salmón que antiguamente se conocían como “*tufo volcánico*”. (Trujillo, 2010)

Un gran porcentaje de la configuración geológica de la unidad geográfica Chachani, está constituida por *ignimbrita*, además de lavas andesíticas, arenas y conglomerados la siguiente imagen elaborada por INGEMET, ilustra las extensiones de los diversos tipos de suelo, predominando en amarillo el tipo toba volcánica.

Ilustración 14: Geología Unidad Geográfica



Fuente: INGEMET

5.2.- Microzonificación Sísmica:

Siendo que la ciudad de Arequipa forma parte del cinturón de fuego del pacífico y a consecuencia de ello representa una zona de alta actividad sísmica y volcánica es importante reconocer la capacidad de respuesta que tiene el suelo y territorio ante estos eventos.

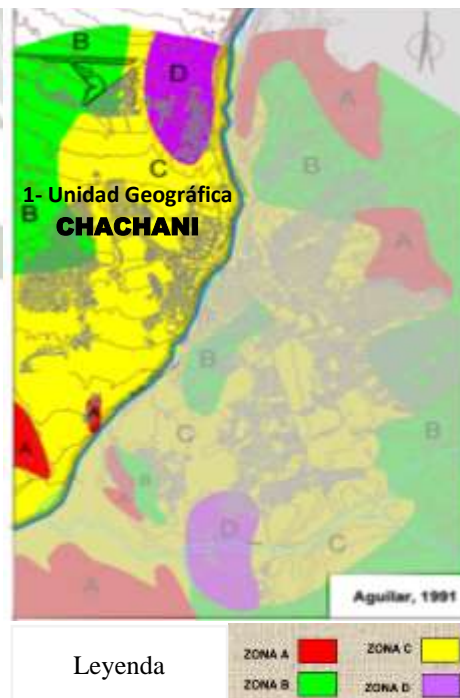
El siguiente gráfico permite visualizar al respecto, la unidad geográfica del Chachani, en la jurisdicción planteada, presenta predominantemente dos zona la B y C, **extraídas del estudio de Aguilar** y descritas a continuación:

- ❖ ZONA B: Afloramientos de sillar en P.J. Independencia al norte y Urb. Río Seco al nor-oeste. Suelos puzolánicos de Pachacútec (Urb. Semirural Pachacútec, Mariscal Castilla, Alto Libertad en Cerro

Colorado). Flujos de barro de laderas del Barroso, partes altas de Miraflores, Mariano Melgar y Paucarpata. También el Cercado (Urb. Cerro Julí, Parque Industrial, Ferroviarios, IV Centenario y Municipal). Capacidad portante entre 2.0 y 3.5 kg/cm². Nivel freático a más de 10 metros. Períodos predominantes de 0.15 a 0.35 seg.

❖ ZONA C: Mayor parte del Casco Urbano. Distritos de Cayma, Yanahuara, Cercado, parte de Cerro Colorado y partes bajas de Miraflores, Mariano Melgar y Paucarpata. Suelos erráticos, Aluvial Acequia Alta, gravas y arenas compactas; Aluvial Miraflores, gravas y arenas sueltas. Suelos puzolánicos y flujos de barro con condiciones favorables. Capacidad portante entre 1.0 y 2.5 kg/cm². Nivel freático a más de 5 m, excepto en Tingo. Períodos predominantes de 0.30 a 0.45 seg

Ilustración 15: Microzonificación Sísmica



Fuente: Estudio Aguilar.

5.2.- Subsectores la U.G. Chachani:

- ❖ Áreas Agrícolas: pertenecientes a los distritos de Cerro Colorado, Tiabaya, Sachaca, Uchumayo, este territorio representa un gran porcentaje de la participación agrícola de la provincia en la región Arequipa.
- ❖ Canteras de Sillar: Dicha quebrada constituye parte del glacis de Arequipa y se origina en las laderas de los frentes lávicos del volcán Chachani, Debido a la configuración geológica del sector, y la intervención del hombre en el territorio a través de la extracción de sillar de toba volcánica se han consolidado prominentes canteras que hoy en día han modelado el territorio configurándose las secciones territoriales de : canteras de sillar de Yura, Quebrada de Añashuayco y Canteras de Uchumayo. Para efectos del presente proyecto se va ampliar, más adelante, sobre la sección territorial Quebrada de Añashuayco.
- ❖ Sitios Arqueológicos: existen además otras alteraciones en el territorio, sectores predominantemente de ignimbrita sin explotar, a partir de la erosión del viento como la quebrada de culebrillas en las que se evidencian, además la presencia de petroglifos.
- ❖ Patrimonio agrícola en el Margen izquierdo del Valle del Chili: este territorio es particularmente representativo ya que evidencia la tecnología agrícola de la civilización andina en la ciudad que permitió la transformación del desierto en valle a partir del aprovechamiento de las aguas del Rio Chili.

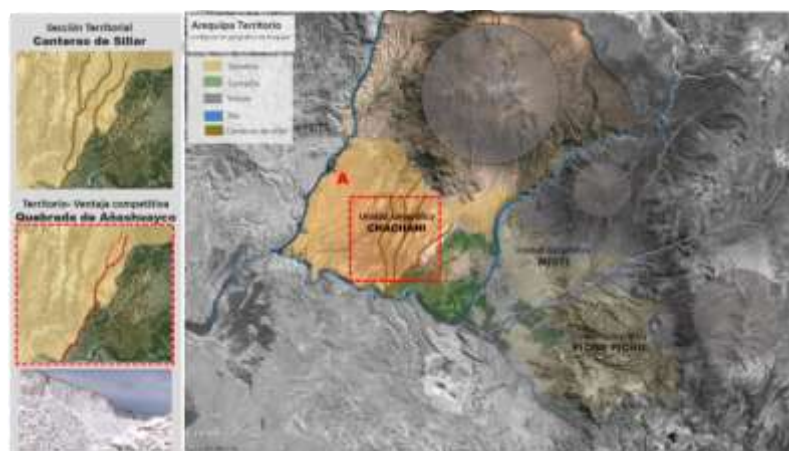
6.- Quebrada de Añashuayco:

El subsector canteras de sillar contiene dentro de sí a la quebrada de Añashuayco, esta representa el principal objeto de estudio del presente trabajo, ya que se le ha identificado como un territorio circunscrito en el área metropolitana que, por su configuración particular, representa una ventaja competitiva dentro de la Región sur, el Perú y Latinoamérica. A continuación la descripción de la misma.

6.1.- Ubicación:

En el marco del esquema territorial planteado se ubican en el área central de la unidad geográfica Chachani, colindante al límite norte de las áreas agrícolas con las que genera contraste. *Su localización está determinada por las siguientes coordenadas UTM: 8 192 365 m Norte y 223 806 m Este, con una altitud de 2 545 msnm, en el asentamiento humano Villa Salvador; y 8 182 237 m Norte y 214 495 m Este, con una altitud de 1 969 msnm, en la quebrada de Añashuayco, en el distrito de Uchumayo.* (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.) , ocupando una superficie de 18 km en dirección noreste- suroeste, atravesando los distritos de Cerro Colorado y Uchumayo.

[Ilustración 16: Ubicación de Quebrada de Añashuayco](#)

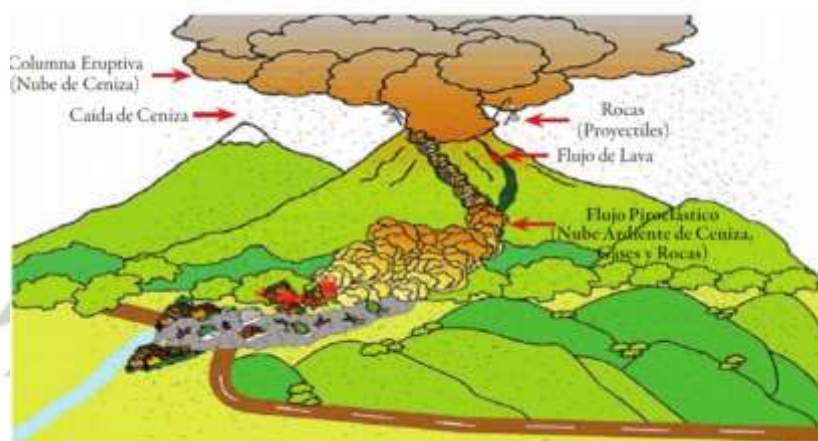


Fuente: Edición Propia

6.2.- Configuración

La quebrada de Añashuayco se ubica a lo largo de la penillanura de Arequipa, por sus características o rasgos fisiográficos ha sido modelada por los procesos endógenos y exógenos, sobre todo por el comportamiento de aguas meteóricas, las que han erosionado y modelado su superficie. (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.) El siguiente gráfico explica la procedencia del flujo piroclástico que ha dado lugar a la formación geológica del subsector, a partir de la actividad volcánica.

Ilustración 17: Actividad Piroclástica



Fuente: (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.)

La consolidación de este flujo forma depósitos de tipo “nube ardiente”, originados tras la salida de material a la superficie terrestre, por entre una o más fisuras ubicadas en el complejo volcánico del Chachani durante la orogenia andina... Luego, esta mezcla de gas y material sólido fue llenando a su paso todas las depresiones existentes y acabó por nivelar la superficie. Fenner afirma que la parte meridional de Arequipa fue cubierta por un complejo depósito volcánico (Fenner, 1948). Siendo que la ignimbrita procedente de esta coalición ha constituido la penillanura de Arequipa.

La relación volcán-territorio resulta determinando para la configuración territorial de la unidad geográfica Chachani, representando en sí misma un componente de valor diferencial para la ciudad.

6.3.- Clima:

2.2.1.- Región Geográfica: pertenece a la región yunga árida, *es del tipo cálido moderado, con escasas precipitaciones pluviales, aunque en años de precipitaciones pluviales se producen lloqllas provenientes de las estribaciones del complejo volcánico Chachani, generando erosión valle abajo e incrementando el caudal del río Chili.* (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.) La característica sequedad del clima en la quebrada de Añashuayco trae como consecuencia un mínimo desarrollo de plagas y enfermedades que atacan a los cultivos en las quebradas, así como la formación de heladas en los meses más secos

2.3.2.- Vientos: La dirección predominante de los vientos es de suroeste a noreste, hacia los frentes que forman las vertientes del cerro la Horqueta. Según el Atlas Climático del Perú, la máxima velocidad de los vientos alcanza hasta 12 m/s, y las velocidades mínimas están alrededor de los 3 m/s (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.)

2.2.3.- Soleamiento e Luminosidad:

La luminosidad es intensa en la zona y se halla uniformemente distribuida durante todo el año, con un promedio de 9 horas diarias, mayor incidencia de radiación ultravioleta, que durante los meses de octubre y noviembre se encuentra por encima de la escala. Esto hace de Arequipa y de su

desiertouna de las zonas de mayor incidencia de radiación ultravioleta en el mundo, con las consecuencias negativas para todos los seres vivos del entorno. (Palza, Trujillo, & Zenteno, s.f.)

6.4.- Cualidades del Paisaje:

La quebrada de Añashuayco constituye un paisaje único en la ciudad, el color blanco de la ignimbrita en contraste con el cielo azul caracterizan la zona. La relación actividad natural-mano del hombre, ha permitido tallar, en el macizo piroclástico, farallones de aproximadamente ochenta metros de altura a lo largo de 15 km. Hoy en día este espacio constituye un escenario natural de la quebrada ha sido reconocido por las autoridades locales como una zona de reserva paisajística por constituir parte del patrimonio natural de la ciudad. Las principales cualidades del paisaje son:

Ilustración 18: Paisaje Quebrada de Añashuayco



Fuente: Fotografías propias

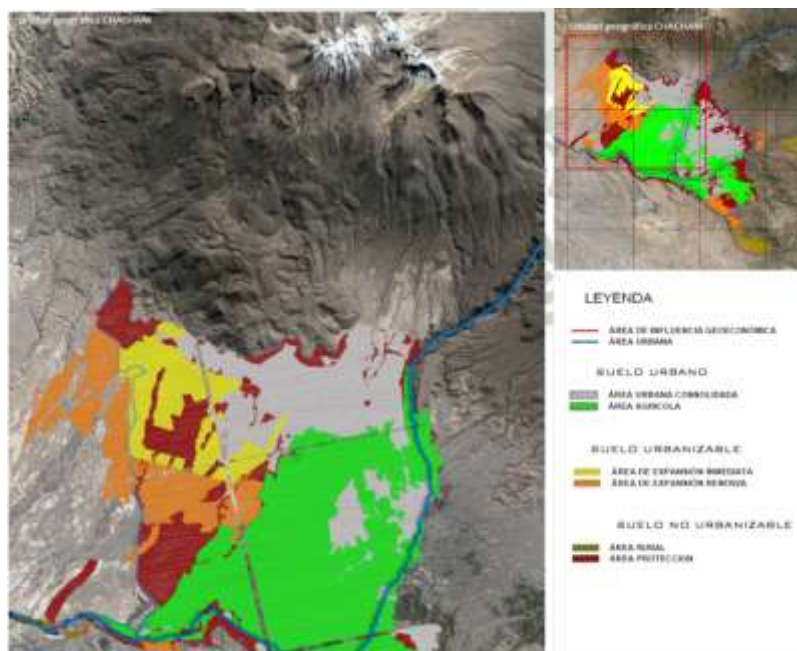
- ❖ Escala: monumental respecto a la escala humana.
- ❖ Materialidad: la ignimbrita blanca y porosa otorga carácter especial al lugar.
- ❖ Contraste: Entre lo lleno y lo vacío, la escala cromática de la quebrada respecto al cielo.
- ❖ Verticalidad: debido a la composición de los farallones.
- ❖ Angulosidad: resaltan ángulos rectos y prismático

6.5.- Análisis urbano:

6.5.1.- Zonificación y uso de suelos:

La composición de la unidad geográfica Chachani, en términos generales, está constituida predominantemente por área agrícola. El segundo uso predominante es el urbano, que duplicará sus niveles de consolidación en el plazo efectivo del plan, 10 años, convirtiéndose en la más constituida, en términos urbanos, de la ciudad, a continuación la descripción del tópico por cada sector de interés

Ilustración 19: Áreas de expansión urbana Arequipa



Fuente: IMPLA

a) *Unidad Geográfica Chachani:*

La zonificación de este segmento territorial, responde a la condición particular de ser la puerta de acceso y salida al sistema nacional, regional e internacional de ciudades ya que predomina la presencia de la jerarquía vial más importante de la ciudad "PE34", así mismo destaca en la zona norte la presencia del Aeropuerto Internacional Rodríguez Ballón.

Esta unidad contiene un rol predominantemente industrial, debido a la posibilidad de transporte de mercancías que fomenta la conectividad vial del sector, el segundo rol responde al habitacional de diverso estrato socioeconómico, estando al norte las zonas más precarias y hacia el margen izquierdo del río Chili sectores de vivienda de mayor poder adquisitivo en zonas como Cayma, Yanahuara, Sachaca y la parte baja de Cerro Colorado.

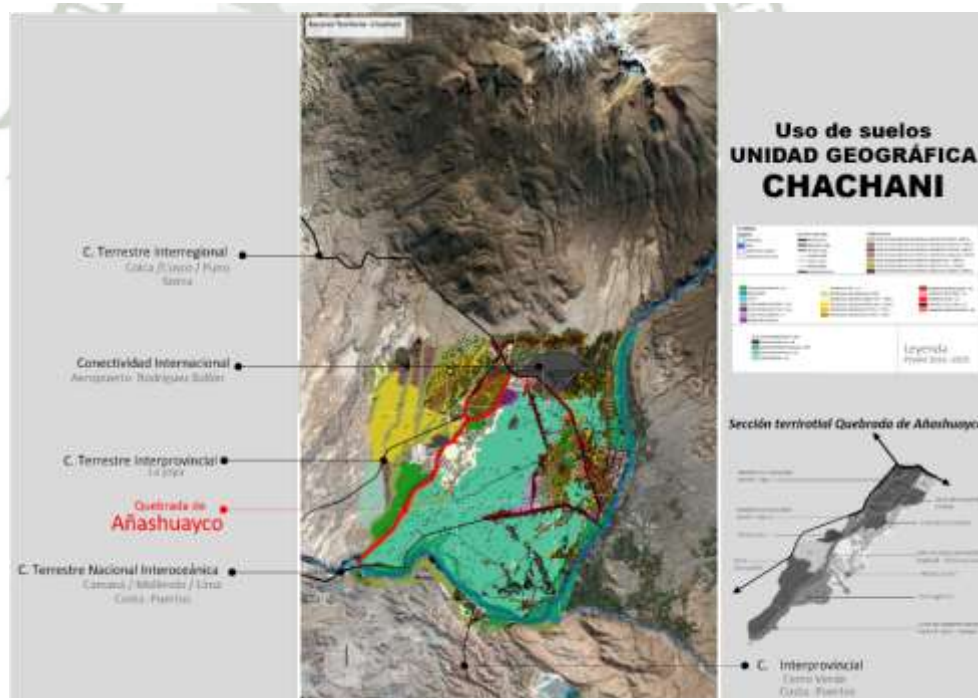
El zonificación agrícola es también predominante, responde a las grandes extensiones de campiña que se han preservado en actividad, a lo largo del tiempo y cuya permanencia en uso en el espacio temporal planteado dependerá totalmente de la provisión y eficiencia del recurso hídrico. Así mismo se plantean importantes extensiones de áreas recreativas aunque sin una propuesta clara de articulación entre las mismas.

Un aspecto relevante en la propuesta de uso de suelos es el claro incentivo a la descentralización de la ciudad a partir de la destinación

de una importante proporción de suelo para la consolidación de una nueva centralidad urbana. Sin embargo la propuesta de zonificación no evidencia el impacto entorno su articulación zonas potencialmente vinculantes. Tal es el caso del vínculo con la Quebrada de Añashuayco.

Existen también, en la unidad geográfica Chachani zonas de protección y tratamiento especial por representar patrimonio natural para la ciudad, dentro de las cuales figuran las zonas de las canteras de sillar en los distritos de Yura, Uchumayo y Cerro Colorado y el margen izquierdo del río Chili, que bordea el perímetro sureste de la unidad geográfica. Lo descrito anteriormente se puede observar en el siguiente ilustración.

Ilustración 20: Uso de suelos Unidad Geográfica Chachani



Fuente: Edición propia con información del PDM 2016-2025

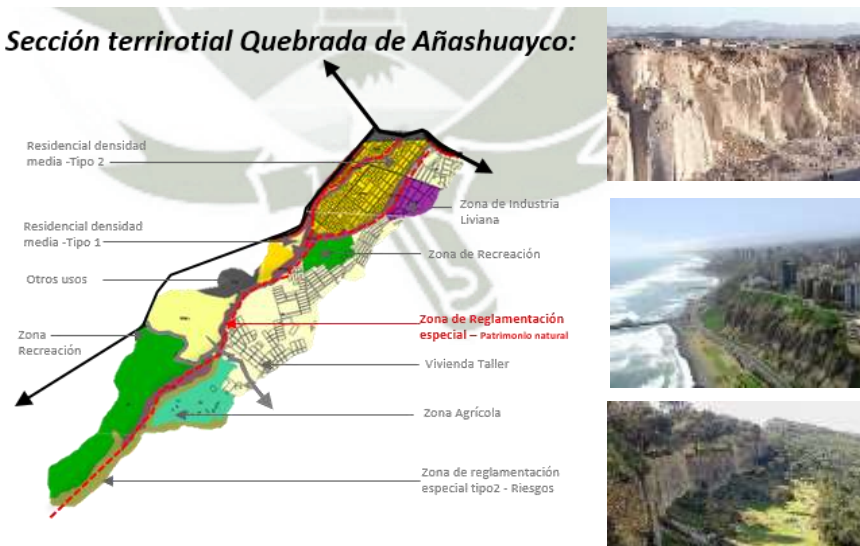
b) Subsector Quebrada de Añashuayco:

Para el caso del área específica de estudio, entorno a la quebrada de Añashuayco se observa que los usos predominantes refieren al habitacional y recreativo y si bien se protege a la quebrada mediante su catalogación de zona de reglamentación especial, el entorno inmediato a esta no recibe especificación alguna o se le incluye dentro de la catalogación anterior.

No contar con este espacio de amortiguamiento entorno a la quebrada, pone en riesgo el desarrollo integral de su puesta en valor. Siendo que, como se ha expuesto en el capítulo anterior el desarrollo urbano, formulado desde las ventajas competitivas del territorio, puede contribuir gratamente a la revalorización de sitio. En la misma línea es importante destacar que, la colindancia de la quebrada con una importante área industrial es una cuestión que merece particular atención.

Ilustración 21: Uso de suelos Sector Quebrada de Añashuayco

Sección territorial Quebrada de Añashuayco:



Fuente: Edición propia con información del PDM 2016-2025

Resulta importante considerar la composición lineal de la quebrada que configura, entorno a esta, un corredor natural. Estableciendo condiciones, para el desarrollo de un proyecto urbano, similares a las que se presentan entorno a la cuenca de un río o a un eje costero, salvando las claras diferencias territoriales. Por ello la planificación del proyecto crítico debe hacer referencia a la particular configuración lineal.

6.5.2.-Conectividad y articulación vial:

Es importante que en un contexto global se preste especial atención a la conectividad con la que cuentan las ciudades, ya que la red viaria de las mismas posibilitan el flujo de servicios, mercancías y personas, hecho que es sumamente favorecedor para el desarrollo local. En ese sentido conviene resaltar que Arequipa Metropolitana cuenta con una ubicación estratégica respecto a la región sur ya que encuentra situada en el centro geográfico de la misma.

En el ámbito de la región sur, Puno, Cusco y Moquegua representan importantes puntos de conexión para la ciudad a través de la vía nacional PE34, por actividades de tipo turística, comercial y de acceso a servicios. En el plano regional la ciudad de Arequipa, debido a por su escala y niveles de urbanización ejerce primacía respecto de las otras provincias articulándose a ellas mediante las vías de conectividad departamental AR 114, AR115, AR 123. AR 117 y AR118, hecho que asegura un flujo constante de personas en busca de mejores oportunidades.

La vía PE34 conecta además a la ciudad de Arequipa con el sistema portuario y la costa peruana, permitiendo la accesibilidad con la capital del Perú, Lima. Esta vía, a su vez, conecta a Arequipa con el ámbito internacional con Brasil a través de la Interoceánica del sur (IIRSA Sur) aún en proceso de consolidación.

Siendo la posición de Arequipa Metropolitana potencialmente geoestratégica ya que *se ha convertido en el principal lugar de paso y cruce fundamental de Latinoamérica, pues combina los flujos que devienen del Pacífico hacia el Atlántico por este paralelo, y sobre todo el tránsito panamericano por la costa pacífica.* (GR Arquitectos Perú, 2012)

La conectividad y jerarquía del área metropolitana de la ciudad ha favorecido flujos migratorios que han producido *en apenas un par de décadas la población se haya duplicado, rondando en la actualidad el millón de habitantes... Por otro lado ha supuesto la saturación de las prestaciones urbanas de la provincia y el Área Metropolitana de Arequipa, incapaz de absorber tan numeroso ingente de población en tiempo tan reducido.* (GR Arquitectos Perú, 2012)

Ilustración 22: Sistema Vial Regional



a) Unidad Geográfica Chachani.-

La recopilación anterior permite entender con mayor claridad la importancia y rol de la unidad geográfica Chachani desde la perspectiva vial y de conectividad, debido a la presencia de la vía PE 34 en el sector. En esta unidad se sitúan los principales accesos y salidas a la ciudad lo que trae consigo flujos de transporte de carga pesada y de pasajeros a nivel interprovincial, sin embargo y a pesar de ello ninguno de los terminales de buses ni zonas de hospedaje se encuentra en la zona. Por tanto la unidad geográfica Chachani actualmente solo es de paso y no capitaliza los flujos que recibe.

Ilustración 23: Análisis Vial

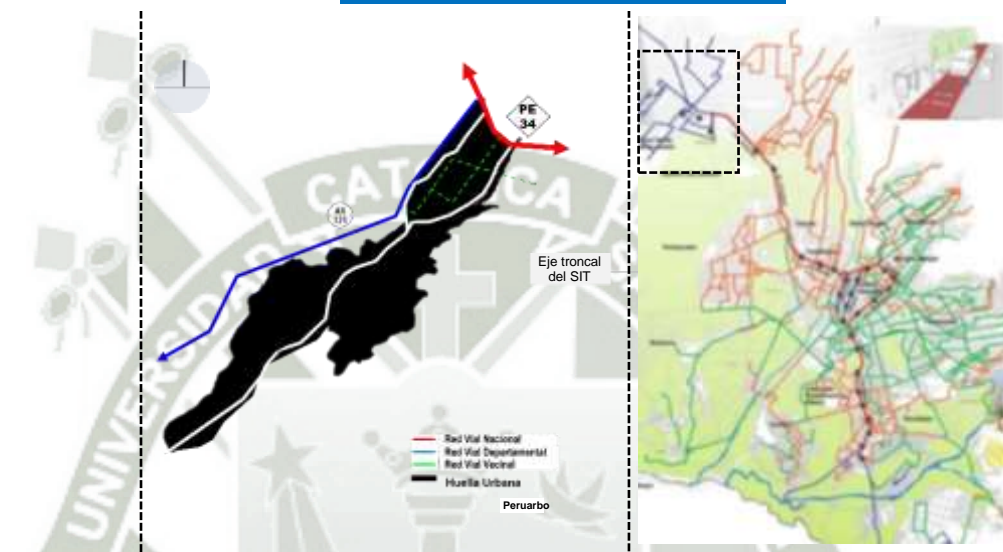


Fuente: Edición propia con información del PDM 2016-2025

La red viaria departamental mediante las carreteras AR 114 y AR 123 permite conectividad hacia las provincias costeras y especialmente a zonas agrícolas de la región como Majes, Vitor y la Joya, generándose un engranaje con las zonas agrícolas de la unidad geográfica. .

Desde la escala Metropolitana las áreas urbanas están conectadas mediante el eje vial principal de la ciudad que la articula de norte a sur. Esta comprende, en la unidad geográfica Chachani, las avenidas Aviación, Pumacahua y Ejército. La relevancia de esta vía está representada también por configurar la infraestructura del corredor troncal del Sistema integrado de transportes de Arequipa. SIT

Ilustración 24: Conectividad SIT



Fuente: Edición propia con información del MPA

b) Subsector Quebrada de Añashuayco

En la actualidad no dispone de una red vial consolidada, esta se limita, en el subsector, a la zona de Perúarbo ubicada al inicio de la quebrada de Añashuayco tal como lo señala la figura anterior. Esta estructura vial soporta, además, el funcionamiento de las rutas alimentadoras norte del SIT. Si bien la red vial es precaria, las posibilidades de conectividad están mejor aspectadas ya que el entorno noreste de la Quebrada de Añashuayco colinda tangencialmente con al eje vial principal de la ciudad.

Hacia el perímetro noroeste del sector, colinda con la carretera departamental AR 114, conocida como la vía Yura la Joya catalogada en el plan urbano como vía expresa: *Son los principales elementos de la estructuración del sistema vial, que conforma vertebral articulan el área metropolitana en su conjunto. Así mismo, articula a la ciudad con los ejes de articulación regional.*² Respecto a esta vía existe una contradicción respecto al tipo de transporte que transita la zona y la compatibilidad con la habilitación urbana entorno a esa, siendo que los flujos de vehículos pesados y la vivienda representan una respuesta en exceso contrastante que, a largo plazo amerita ser resuelto.

6.5.3.-Equipamientos urbanos:

La unidad geográfica norte, no representa aún una plataforma sólida de servicios y equipamientos urbanos, ya que la mayoría de estos están concentrados en el área central, unidad Geográfica Misti. El subsector Quebrada de Añashuayco forma parte de la zona menos favorecida de equipamientos Cono Norte -Cerro Colorado, en tanto que debido a esta situación para 2025 se requiere implementar mejoras sobre todo en equipamientos de Salud y educación como se verá a continuación:

- a) Educación: Como se puede observar en la **fig.**** los requerimientos de equipamiento educacional , resaltados en morado , amarillo y verde según el nivel educativo, se concentran en la cercanía de la Quebrada de Añashuayco, esto es una

² Memoria PDAM

evidente consecuencia de los procesos de urbanización sin planificación desatada en el sector.

Ilustración 25: Mapeo de Equipamientos educativos



Fuente: IMPLA

- b) Salud: en cuanto a salud la realidad es similar, el déficit de equipamiento de salud se expande con predominancia en la zona norte, sin embargo el entorno cercano a la quebrada de Añashuayco aún se encuentra en los límites de cobertura de los hospitales tipo III e institutos especializados, tal como se aprecia en la Ilustración 25 en cuanto a equipamientos de salud menores, la realidad es distinta respecto del sector de estudio, ya que existe un déficit en de puestos de salud tipo II.

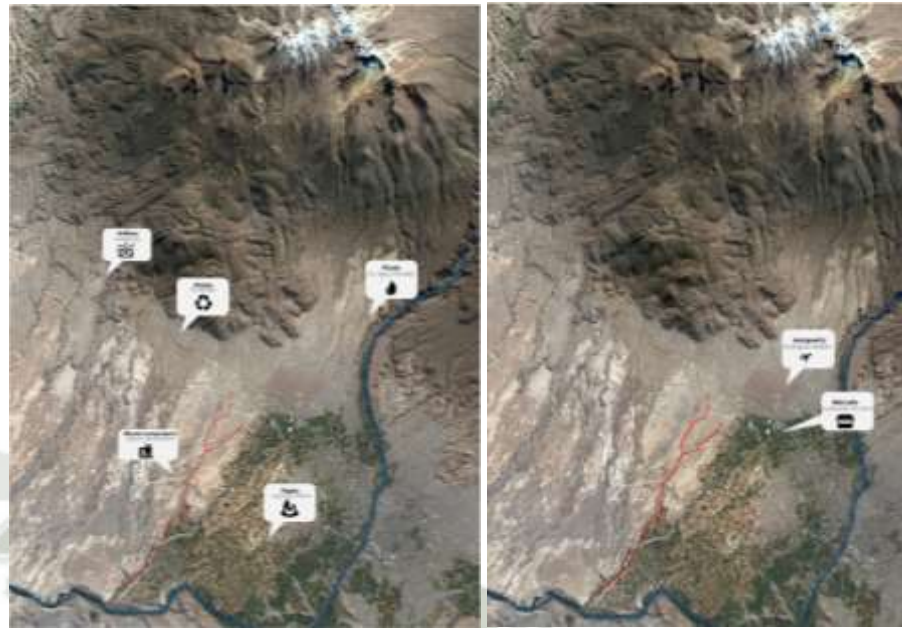
Ilustración 26: Equipamientos de Salud



Fuente: IMPLA

- c) Servicios de metabolismo urbano: En este aspecto el sector resulta mucho más favorecido ya que en su entorno cercano se ubican, Planta de tratamiento de Aguas Residuales, Planta regasificadora, Relleno Sanitario, Planta de tratamiento de residuos, planta de tratamiento de agua potable.
- d) Otros: Existen otros equipamientos urbanos que determinan al sector, la presencia del Aeropuerto Rodríguez Ballón que genera dinámicas de flujo de turistas que no son capitalizadas en el sector. El mercado mayorista de la Parada en Rio Seco, y la base de la fuerza aérea representan equipamientos representativos para la zona.

Ilustración 27: Equipamientos metabólicos



Fuente: Edición Propia

6.5.4.- Áreas de Expansión urbana:

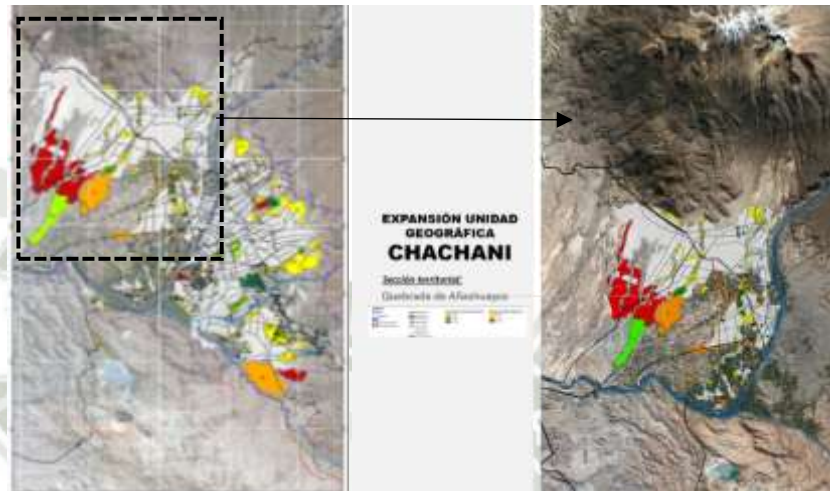
El PDM Arequipa establece una política de expansión urbana moderada ya que prioriza la densificación de la ciudad, que adolece de una bajísima densidad. Empero, es necesario prever áreas de crecimiento urbano, supeditadas a la factibilidad de dotación de servicios. El plan limita la expansión sobre zonas de riesgo y sobre áreas por encima de la dotación de agua de SEDAPAR, es decir más de 2600 msnm. Asimismo, el plan limita la expansión sobre áreas agrícolas, salvo en casos de islas rústicas o zonas ubicadas a vías de importancia metropolitana. (IMPLA, 2016)

a) Unidad Geográfica Chachani:

Al respecto, la unidad geográfica de estudio adquiere especial relevancia respecto a las otras, ya que en esta se prevé las mayores áreas de reserva para expansión hacia el 2025. Lo que representa

una gran oportunidad para la ciudad y la formulación del desarrollo urbano. Cabe resaltar que para viabilizar propuestas eficientes es necesario combatir efectivamente las invasiones y asentamiento informal.

Ilustración 28: Areas de expansión urbana en el Sector



Fuente: IMPLA

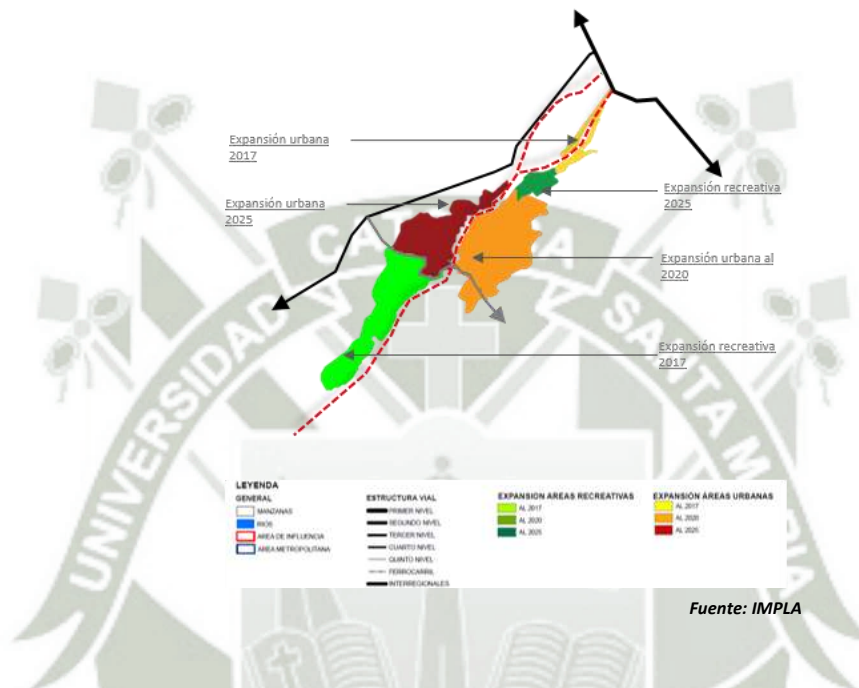
La localización de la expansión propuesta en el sector, vinculada al planteamiento de red viaria de la ciudad evidencia aún más lo expuesto en el tópico anterior, respecto a la vía departamental AR114 vía Yura, la Joya, pues en el proceso de consolidación de la ciudad flujos de transporte interprovincial y de carga pesada atravesarán la expansión urbana norte, deteriorando las condiciones habitacionales de vivienda planteada colindante a esa vía.

b) Subsector Quebrada de Añashuayco:

La situación que se presenta entorno a la quebrada es favorable ya que al estar dispuesta como área de expansión urbana es viable plantear un proyecto de desarrollo urbano real, sin embargo el presente estudio discrepa con el planteamiento de la etapabilidad

planteada. Esto debido a que en el corto plazo, para la puesta en valor del territorio que representa una ventaja competitiva para la ciudad urge la necesidad de definir el desarrollo urbano en el entorno inmediato a la quebrada para su gestión y aprovechamiento.

Ilustración 29: Expansión Urbana Sector PUPS



6.5.5.- Planes específicos:

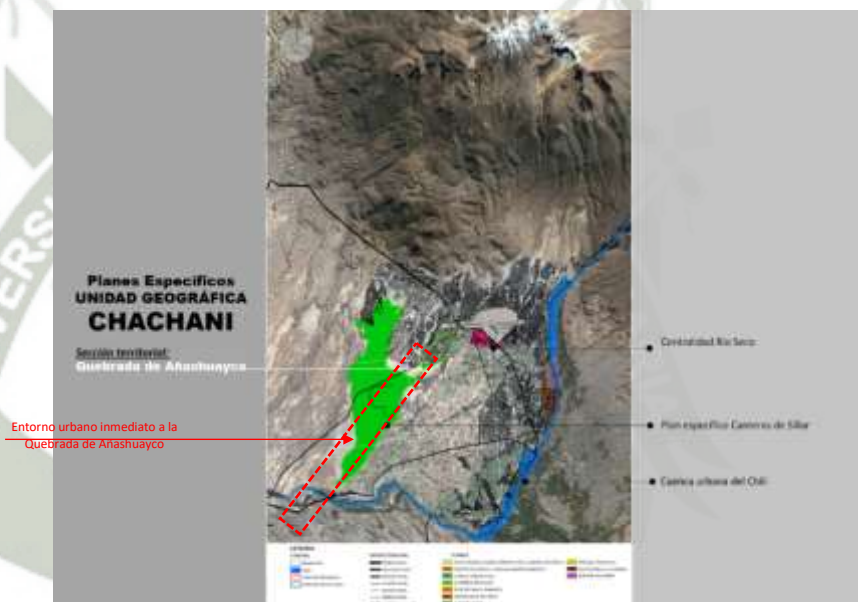
Un acápite positivo dentro del PDM es que se plantea el uso de instrumentos de planificación más específicos para la protección de territorios de valor particular en la ciudad, estableciendo de antemano la previsión de mayor análisis y estudio en los proyectos urbanos formulados en zonas de alto valor o impacto.

- Unidad Geográfica Chachani: En el ámbito de la ciudad se han planteado 10 intervenciones que deben responder a planes específicos, equivalentes en el marco de la teoría de los territorios inteligentes a los proyectos críticos de ciudad. Tres de los planes se

circunscriben en la unidad geográfica Chachani, estos son: Cuenca del Río Chili, Centralidad Río seco, Canteras de Sillar.

- b) Subsector Quebrada de Añashuayco: Como se sobreentiende, el subsector de Añashuayco responde al plan específico de las canteras de sillar, sin embargo el entorno urbano inmediato a la quebrada no figura como una unidad que requiera planificación integral.

Ilustración 30: Planes Específicos en la Unidad Geográfica Chachani



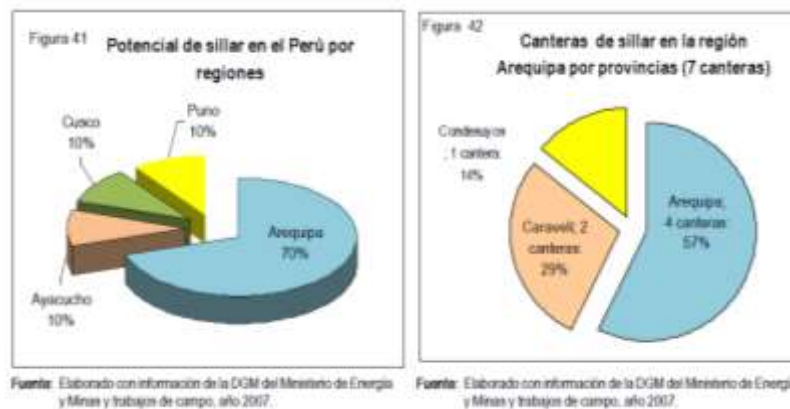
Fuente: IMPLA

6.5.6.- Usos Actuales y Características Económicas:

Debido a la composición y configuración del territorio destacan cuatro tipos de uso:

- a) *Extracción Minera no metálica:* Arequipa, con unas 7 canteras de sillar representa alrededor del 70% de las 11 canteras de ese tipo de roca registradas en el Perú. (INGEMET, 2010)

Ilustración 31: Potencial de sillar en el Perú



Fuente: IMPLA

Como se ha visto anteriormente la composición de los suelos pertenecientes a la penillanura de Arequipa forman la unidad geológica Volcánico de Sencca. Las características de la ignimbrita que la configura, ha posibilitado a lo largo de la historia la utilización del material para la construcción a partir de la extracción de piezas de sillar. A nivel regional, las canteras de Añashuayco representan, dentro del atlas minero peruano, uno de los cuatro yacimientos del recurso existentes en la provincia de Arequipa dentro de los cuales están: Calera, Capua, Huayco Añashuayco.

El subsector Añashuayco pertenece, a la Unidad Geográfica Chachani, *cuya explotación comenzó en el siglo XIX (Negro, s.f.)*, *el sillar que se puede extraer en este sector contiene un banco de 6m de potencia. El método de explotación es a tajo abierto y de manera artesanal e informal. Cabe señalar que mediante estos métodos se genera gran cantidad de desmontes y residuos, desperdiciando así materia prima y contribuyendo con la destrucción de recursos naturales.* (INGEMET, 2010)

Ilustración 32: Potencial Minero de sillar en Arequipa



Fuente: IMPLA

Las canteras más representativas son: Cortadores, Chavelina y la Paccha , ubicadas en los primeros cinco kilómetros de la quebrada de Añashuayco. Sin embargo hoy en día la actividad artesanal y a tajo abierto en la zona, representa un grave peligro para la población urbana asentada en torno al sector, la ampliación de este aspecto más adelante.

b) Turismo:

Las características paisajísticas del lugar lo han convertido en un importante paraje turístico dentro de la ciudad, en donde el atractivo va más allá de lo natural y converge también en las prácticas ancestrales que realizan los canteros, hecho institucionalizado según Acuerdo Regional N° 040-2014-GRA/CR-AREQUIPA, mediante el cual se establece “La Ruta Turística de Sillar, declaratoria de las Canteras de Sillar de Añashuayco Arequipa como paisaje cultural del Perú”

Ilustración 33: Ruta Turística del Sillar



Proyecto desarrollo inclusivo de la Ruta Turística del Sillar. Imagen tomada en la cantera Cortadores: Sandra Negro, 2015.

Fuente: IMPLA

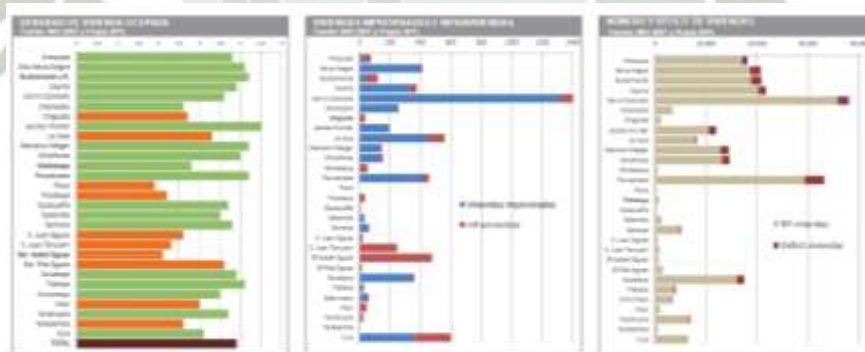
El gobierno regional de Arequipa reconoce la necesidad de promover el turismo sostenible en el sector tratando de mantener en lo posible la intangibilidad del lugar, sin embargo las dinámicas urbanas han absorbido el entorno de las canteras, de manera casi irreversible, de manera que urge replantear las vías a través de las cuales se puede potenciar las condiciones de unicidad que presenta el subsector Añashuayco. Hecho que para el presente

proyecto de tesis corresponde al planteamiento de una propuesta dinámica de desarrollo urbano en donde la necesidad de vivienda y el turismo pueden convivir en armonía y a su vez potencializarse.

c) Vivienda:

Cerro Colorado, distrito en el que se circunscribe la quebrada de Añashuayco, contiene la mayor cantidad de viviendas improvisadas e infraviviendas, en su mayoría ubicadas en la parte norte del distrito, cabe resaltar que en la parte central de Cerro Colorado de manera contrastante hay un predominio de áreas habitacionales de mucho mayor poder adquisitivo. El distrito presenta actualmente una de las menores densidades de vivienda de la ciudad a pesar de su amplia extensión territorial.

Tabla 3: Población en situación de Pobreza por distritos



Fuente: (GR Arquitectos Perú, 2012)

La precariedad surge en Arequipa Metropolitana a partir de dos escenarios, por un lado existe una alta demanda y necesidad de vivienda para los sectores socioeconómicos más bajos, insatisfechos por la falta de propuestas asequibles a su capacidad de pago, y por otro procesos de especulación inmobiliaria y

ocupación informal desatados por asociaciones de este mismo nivel socioeconómico, que poseyendo ya una vivienda, apelan a la colonización informal de lotes para comercializarlos a futuro.

Estos dos escenarios tienen cabida en el entorno inmediato a la quebrada de Añashuayco, en donde los niveles de urbanización se han desatado aún antes de ser consideradas como áreas urbanas dentro del plan urbano local, de manera que esta situación representa un verdadero reto para la puesta en valor del sector, ya que las condiciones de precariedad urbana desatadas limitan el aprovechamiento del potencial del sector.

La visita de campo al sector permite resaltar que, a pesar de los altos niveles de ocupación, el grado de consolidación urbana es bajo, esto representado en: viviendas precaria, ausencia de infraestructura pública, vial y de saneamiento, falta de equipamientos públicos, baja conectividad de transporte público y patrón de ocupación disperso. Siendo la zonas de mayor consolidación las zonas de Peruarbo y parque industrial Rio Seco, tal como se puede observar en la Ilustración 34. Se puede afirmar a partir de lo expuesto que el territorio de la quebrada de Añashuayco responde a tres usos desarticulados entre sí: Turístico, extractivo minero y urbano

Ilustración 34: Vivienda en el Sector



Fuente: Imágenes Propias

Peruarbo

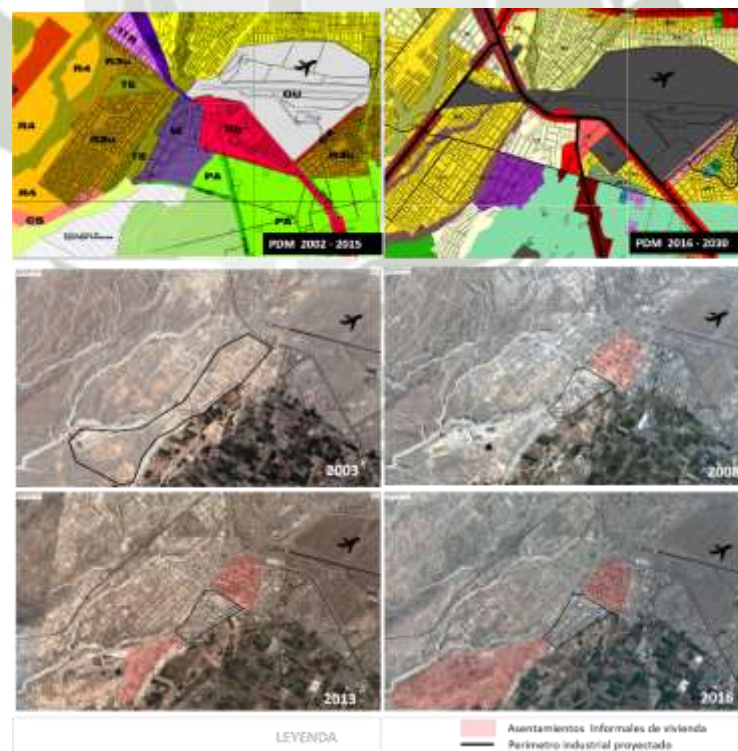
Siendo el ultimo, y como se ha visto en el capítulo anterior, una importante herramienta para promover el desarrollo. Por ello y habiendo identificado a la Quebrada de Añashuayco como un territorio con ventaja competitiva, sobre el cual desarrollar un proyecto crítico conviene a continuación evaluar las posibilidades urbanas que convergen entrono a este.

d) Industria:

El parque Industrial Rio Seco ocupa actualmente un área de 43 hectáreas de las 200 proyectadas inicialmente para su desarrollo, debido a que su prospección de crecimiento se ha visto estancada por las invasiones de vivienda que han tomado las áreas de expansión industrial. (Ver Ilustración 35).

La actividad industrial está ubicada tangencialmente al inicio de la quebrada de Añashuayco, su cercanía con esta y además con áreas urbanas afecta negativamente al desarrollo pleno de la actividad industrial y a su vez la cercanía y la baja regulación incentiva el deterioro de los ecosistemas presentes en la quebrada de Añashuayco al convertirse en un depósito de desechos industriales

Ilustración 35: Ocupación Industrial en el sector PUPS



Fuente: Imágenes Propias

7.- Características sociales del sector:

Para este aspecto se va hacer hincapié en la data jurisdiccional referente al distrito de Cerro colorado ya que este contiene a la sección territorial quebrada de Añashuayco y está circunscrito en la unidad Geográfica Chachani , por tanto corresponde para tener mayor precisión evaluar las características sociales de dicho distrito.

7.1.- Perfil social del sector:

Cerro colorado es un distrito, en términos generales de clase media y clase media emergente y pujante ubicados en la parte norte. Aunque también el distrito cuenta con zonas de clase alta mayormente ubicadas al sur del distrito. (CAPECO, 2014) Pese a ello Cerro colorado es también uno de los distritos metropolitanos con mayor incidencia de pobreza representando un 25,8% de la población. En cuanto a la condición etaria el distrito está constituido en su mayoría por población joven entre los 0 a 30 años

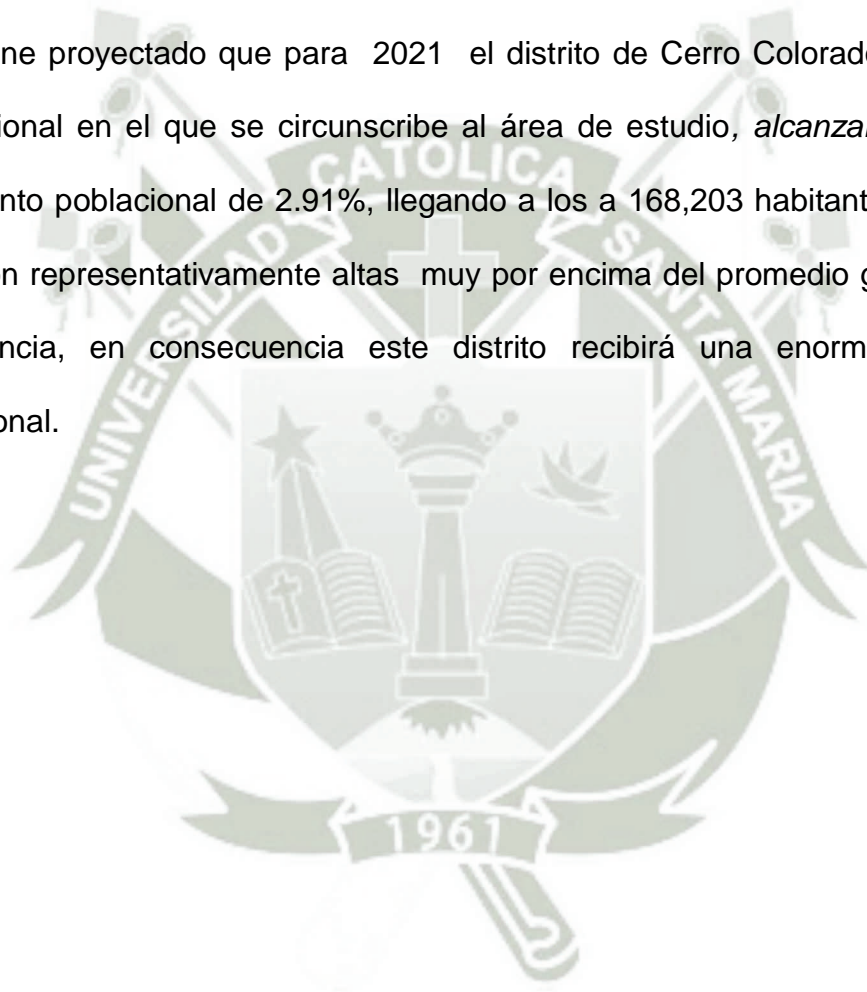


Lo expuesto implica que hay una importante tarea en el sector por incluir a los menos favorecidos al desarrollo, y desde ámbito urbano integrar oportunidades

que inciten a la formalización, ya que la pobreza está íntimamente ligada a los asentamientos informales, migración y falta de oportunidades de empleo y siendo que la segregación y falta de dinamismo en la zona norte es una de las principales causas por las que prevalecen condiciones de pobreza.

7.2.- Características Demográficas:

La población del distrito de Cerro Colorado es de 139 408 habitantes INEI tiene proyectado que para 2021 el distrito de Cerro Colorado, espacio jurisdiccional en el que se circunscribe al área de estudio, *alcanzará* tasa de crecimiento poblacional de 2.91%, llegando a los a 168,203 habitantes. Estas cifras son representativamente altas muy por encima del promedio general de la provincia, en consecuencia este distrito recibirá una enorme presión habitacional.



Bibliografía

1. Bielza de Ory, V., & Bohl Pazos, R. (26 de 05 de 2008). CAMBIOS EN EL TURISMO DEL CIRCUITO SUR PERUANO EN RELACIÓN CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: PROPUESTA. Barcelona. Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/445.htm>
2. CAPECO. (2014). *El mercado de Edificaciones urbanas en la provincia de Arequipa*. Arequipa.
3. GR Arquitectos Perú. (09 de 2012). Plan de Desarrollo Metropolitano Arequipa. *Memoria*. Arequipa.
4. IMPLA. (2016). *Memoria Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025*. Arequipa.
5. INGEMET. (2010). Estudio Geológico-Económico de Rocas y Minerales Industriales de Arequipa y Alrededores. *Serie B(22)*.
6. Mincetur. (2012). PPlan Estratégico Nacional de Turismo 2012-2021. Lima, Perú.
7. MVCS. (2016). Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. *SINCEP*. Lima, Perú.
8. Negro, S. (s.f.). Apreciaciones en torno a la ruta del sillar Arequipeño. Obtenido de <http://www.patrimonioculturalperu.com/wp-content/uploads/2015/10/APRECIACIONES-RUTA-DEL-SILLAR-AREQUIPE%C3%91O-VF.pdf>
9. Palza, H., Trujillo, C., & Zenteno, Y. (s.f.). Entidades del geosistema de las canteras de sillar de Arequipa. Obtenido de http://www.uap.edu.pe/Investigaciones/Esp/Revista_07_Esp_07.pdf
10. Trujillo, C. (10 de 01 de 2010). *Carlos Trujillo Vera*. Obtenido de Los Volcanes de Arequipa: <http://carlostrujillove.blogspot.pe/2010/01/los-volcanes-de-arequipa.html>
11. Wolfgang Griem. (s.f.). *Geología General*. Recuperado el 01 de 2016, de Las rocas volcanoclásticas (o piroclásticas): <http://www.geovirtual2.cl/geologiageneral/ggcap04g.html>