

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO
FACULTAD DE ARQUITECTURA URBANISMO Y ARTES
ESCUELA DE ARQUITECTURA



LOS COMPONENTES DE ESTUDIO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN PIURA--
2019-2020

AUTOR:

MS. ARQ. ÁNGEL ANÍBAL PADILLA ZÚÑIGA

Trujillo, MAYO 2019

TÍTULO DEL PROYECTO

Los componentes de estudio para la Vivienda Social en Piura 2019-2020

SIGLAS

LCEVSP

TIPO DE PROYECTO

Aplicada

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Asentamientos humanos y desarrollo sostenible

Escuela Profesional: ARQU

ÁREA DEL CONOCIMIENTO

Arquitectura Urbanismo y Artes

DURACIÓN ESTIMADA

11.13 meses

Fecha de inicio: 01/08/2019

Fecha de término: 30/06/2020

FINANCIACIÓN

N°	Convocatoria	Financiación	Monto Financiado(S/.)	Monto Proyecto(S/.)
1	FONDO DE APOYO A LA INVESTIGACIÓN (FAIN) 2019	Financiación de FAIN	20000	19650

INSTITUCIÓN(ES) DONDE SE EJECUTARA EL PROYECTOS

Empresa y Área	Contacto	Correo	Teléfono
UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO - UP AO Asentamientos Humanos y Teoría de la Investigación de Arquitectura	ROSA PEREGRINA GONZALES MARTINEZ	rgonzalesm@upao.edu.pe	975793834

PARTICIPANTES

Código	Nombres	Tipo de Integrante
000034276	PADILLA ZUÑIGA ANGEL ANIBAL	COORDINADOR(INV. PRINCIPAL)

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Aproximadamente la superficie de la tierra es de 510'000,000 km², de lo cual el 70% es agua y 30% tierra, de este 30% que es aproximadamente 153'000,000, solo el 2% está dedicado a las ciudades ósea 3'060,000 km². A partir del 2008 más del 50% población mundial paso a vivir en ciudades, esta tendencia ha ido creciendo, hasta llegar al 64% en la actualidad, en América Latina el 80% de la población vive en ciudades, es decir de cada 100 habitantes, 80 viven en ciudades.

En el Perú, hay ciudades como Lima que tienen el 98% de población urbana, Trujillo el 80% y Piura el 80%, la pregunta que salta es: ¿Cómo y dónde va a vivir tanta población?

El estudio de la vivienda en Piura está ligado a diferentes componentes, que se establecen desde el conocimiento del sitio, hasta la posible intervención de áreas nuevas y consolidadas de la urbe. Esto teniendo en cuenta los retos y oportunidades que involucra el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad que establece la ONU, en especial el número 11 que establece que: **LOGRAR QUE LAS CIUDADES Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS SEAN INCLUSIVOS, SEGUROS, RESILIENTES Y SOSTENIBLES**

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) posee un Sistema de Monitoreo y Seguimiento de los Indicadores de Los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en donde se comprueba que según el indicador donde la población urbana que vive en barrios marginales, asentamientos improvisados o viviendas inadecuadas en Piura asciende a más del 50% esto sumado al déficit habitacional según la misma institución lo establece en dos campos tanto cuantitativamente en 14.3% pero lo más alarmante es el campo cualitativo que llega al 85.7% de las viviendas en Piura.

Hoy el 50% de hogares no cuentan con una conexión adecuada de aguas servidas, lo cual incide directamente en la salud de los habitantes y en su calidad de vida. En toda América Latina, en áreas urbanas y rurales, para el año 2030 se pronostica que la demanda por electricidad se duplique y la demanda por agua se multiplique por 25. Los riesgos ya se están viviendo, Piura no es ajena a este proceso de urbanización acelerado según los datos recogidos del INEI desde 1940 de tener 35.6% de población urbana pasar al 2007 a representar el 74.2%, y comenzar a tener tasas de crecimiento negativo en áreas rurales, podemos entender que el crecimiento de las ciudades que conforman Piura metropolitana, así como el proceso de consolidación de los distritos aledaños avanza a un ritmo acelerado en comparación con los planes urbanos y con la necesidad básica de la vivienda y de servicios básicos los cuales no atiende la demanda requerida.

En tal sentido se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuáles son los componentes determinantes del estudio de la vivienda social en Piura?

II. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

El proceso de evolución urbana en Piura como todo proceso urbano, ha generado diferentes implicancias, la ciudad se funda bajo un patrón o una traza colonial algo improvisada producto de su refundación, luego su crecimiento se hace de manera poco ordenada, hasta su desarrollo básicamente empírico consolidando ejes importantes primero el río y luego de manera transversal ejes viales que son salidas de conexión con otros centros poblados cercanos a Piura.

Como se ve recién a partir de 1972 recién se plantea la necesidad de un plan director para ciudad de Piura, en ese entonces debemos precisar que el país está atravesando por una situación de golpe militar, existe inestabilidad política, pero sin embargo en Lima se está viviendo dos situaciones importantes, la primera es la consolidación del concurso internacional de PREVI que pretendía ser el paradigma de la solución de la vivienda social y por otro lado está naciendo una forma de urbanización autogestionaria más grande tal vez de Latinoamérica llamada Villa el Salvador una especie de ocupación guiada o invasión controlada, esta forma de ocupación sería la portada de muchas revistas de arquitectura y urbanismo, por sus características únicas en el mundo, además de servir de ejemplos de varias barriadas a nivel Nacional, lo que también sucedió en muchos asentamientos humanos Piuranos.

Esta situación de crecimiento urbano ha derivado que a pesar de los diferentes planes urbanos que se plantearon para la ciudad (Plan Director de Piura 1972, Plan Regulador de Piura 1982, Estudio de Pre – Inversión. INADUR 1989, Plan Director Piura-Castilla al 2010 de 1992 y el último aprobado con observaciones y vigente el Plan de Desarrollo Urbano de los Distritos de; Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032) estos planes se han visto superados por el crecimiento urbano especulativo del privado surgiendo nuevos centros atrayentes del comercio, la residencia y la recreación que por un lado descongestionan el centro fundacional de Piura, pero que a la vez promueven informalidad al no ir acompañado de un plan o instrumento de planificación adecuado y su control urbano respectivo.

Los instrumentos de planificación deben generar las reglas de juego claras para los actores, sin embargo esto en el contexto piurano no se ha dado, existe un plan de desarrollo urbano al 2032

que a pesar de estar aprobado se encuentra en serios cuestionamientos por el Ministerio de Vivienda, siendo sus observaciones más importantes las siguientes:

- No existe una síntesis del diagnóstico que explique de manera concisa la problemática.
- No consolida un modelo de desarrollo urbano para la ciudad de acuerdo a sus necesidades
- El área de expansión urbana es casi la misma que el área urbana actual (esto si es una observación grave)

Según el decano del colegio de arquitectos del Perú Región Piura, *“El primer problema del crecimiento urbano de Piura es que carece de un documento guía, base. Esto es lo que se conoce como plan de desarrollo urbano. No se puede construir, por ejemplo un mercado, si no se tiene ese documento. Las autoridades no le dan la debida importancia y por eso es que tenemos este caos”*

Según la últimas normativas, los instrumentos con los que contamos son los siguientes:

- Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) – Provincial
- Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) – Metrópoli > 500,000 HAB
- Plan de Desarrollo Urbano (PDU) – de 20,000 a 500,000 hab.
- Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU) – 2,500 a 20,000hab.

Según esta normativa peruana actualmente Piura debería contar con un Plan de Desarrollo Metropolitano el cual no posee, ya que el actual plan vigente está desactualizado y solo llega al rango de plan de desarrollo urbano, en tal sentido este instrumento es indispensable en el crecimiento sustentable de la ciudad, así como en la recuperación de zonas deterioradas como el centro histórico a través de instrumentos que se pueden implementar como los INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO, que aparece en el Título VII del reglamento y que incluye dos propuestas una es DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLES y la otra es BONIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN INCLUSIVA, que son herramientas para generar mayor densidad y recuperar zonas mediante la densificación haciendo una ciudad más compacta.

El estudio de la vivienda y los servicios básicos no puede ser un tema aislado por eso se involucra estos dos componentes del proceso urbano de Piura y sus instrumentos de planificación, para tener el antecedente necesario para disertar sobre el tercer componente que es: Las políticas de vivienda, como es ya conocido existe un déficit habitacional en vivienda a nivel latinoamericano teniendo dos características tanto cualitativamente y cuantitativamente, cada uno de ellas tiene sus características especiales.

La importancia de la vivienda para una ciudad es fundamental por ejemplo según los estudios del BID unas condiciones habitacionales adecuadas impactan positivamente la salud, el desarrollo cognitivo, incluso el ingreso de las personas. Por ejemplo, acceso a agua potable disminuye en 8 % la mortalidad infantil, acceso a pisos de cemento disminuye en 78 % las infecciones parasitarias y aumenta en 59 % la satisfacción de las familias con sus viviendas. Hay otros estudios que demuestran como localizaciones, como viviendas en localizaciones adecuadas aumentan las posibilidades de empleo de las familias.

Por otro lado, también debemos tener en cuenta el financiamiento de la vivienda en el Perú estas son las primeras instituciones en aportar formalmente en este aspecto:

- Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Fomento, y luego,
- Corporación Nacional de Vivienda.
- Junta Nacional de la Vivienda, Fernando Belaunde Terry en el 1963-1968.
- Banco de la Industria de la Construcción.
- Banco Hipotecario del Perú.
- Banco de la Vivienda y el sistema mutualista.
- Hacia los 90's se da lo opuesto, cuando el estado convierte al ente encargado de este tema en un Viceministerio y se cierran y/o liquidan: FONAVI, ENACE, Banco Central Hipotecario, Banco de la Vivienda, Mutuales de Vivienda, Cooperativas de Crédito para Vivienda

En términos de la planificación urbana, ésta se descuida al ser delegada a los Gobiernos Locales desde el año 1983 sin el correspondiente desarrollo de capacidades y dotación de recursos.

El 53% del PBI del país se focalizaba en Lima, en donde habitaban solo el 30% de la población. Los Proyectos de Vivienda se focalizaron en los segmentos alto y medio. El segmento autoconstrucción fue auspiciado por BANMAT (morosidad a Julio del 2001: 86%), asimismo el Estado entregó títulos de propiedad a través de COFOPRI, lo cual facilitó el proceso de autoconstrucción.

Al año 2001:

- Déficit habitacional ascendía a 1'233,000.
- Déficit Cuantitativo: 326,000 (26%).
- Déficit Cualitativo: 907,000 (74%).

Adicionalmente el 44% de la Población Urbana vivía en Barrios Urbano Marginales (BUM). Es por eso que este sería nuestro cuarto componente a tener en cuenta

Tras la Reactivación del MVCS 2001-2006 se plantearon 4 estrategias a seguir:

- Nuevo Modelo de Gestión Habitacional. Rol del Estado Promotor y facilitador de la iniciativa privada.
- Nuevo Marco Institucional. Se declaró de Interés nacional promover el acceso de toda la población a la vivienda digna y se creó el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS (Asimismo el Fondo MIVIVIENDA y promover la actividad del Banco de Materiales).
- Nuevo Marco Normativo. Flexibilizo las condiciones de diseño y construcción de vivienda social.
- Elaboración de un Plan Nacional. Vivienda para Todos (dio las pautas para el planeamiento urbano y como gestionar las nuevas políticas habitacionales con miras al 2007).

Otro hecho adicional que nos ayuda a entender una de las razones por las que la colocación de créditos habitacionales ha caído, es que el mercado de soluciones habitacionales cuenta aún con una alternativa que permite la ocupación Informal del Suelo y que ha sido soportada por el Estado Peruano para los segmentos de ingresos bajos, el Programa de Subsidios Techo Propio (que otorga el Bono familiar habitacional), el cual comprende tres aplicaciones:

- Adquisición de Vivienda Nueva (AVN).
- Construcción en Sitio Propio (CSP).
- Mejoramiento de Vivienda (MV).

De la evolución de las operaciones podemos ver que la modalidad de CSP viene creciendo en los últimos años de manera sostenida. Vale la pena recalcar que éste producto ofrece un bono a todo aquel que posea un terreno propio, que debe tener un valor menor a 4.1 Unidades Impositivas Tributarias (UIT). Esta modalidad ha ido tomando más relevancia en la medida que, resuelve el mayor mercado (Déficit Cualitativo – 1.4 Millones de Viviendas) casi exclusivamente en ocupaciones de origen informal que se han ido formalizando a través de COFOPRI y las mismas Municipalidades, esto dentro del componente de las políticas de vivienda vendrían a ser la vivienda progresiva.

Hay algunos productos de financiamiento que otros países como Chile ofrece y que en el Perú aún no se ha implementado pero que podría ser una alternativa de la mejora en la habitabilidad cualitativa de las familias sobre todo de la población joven, por ejemplo en Chile existe un producto subsidiado a favor del alquiler de la vivienda donde las familias previamente calificadas acceden a viviendas que por diferentes motivos conviene más alquilarlas que comprarlas, este producto aun no aparece en nuestro contexto nacional.

Finalmente adicionalmente de existir una caracterización de la tipología de la vivienda se debe estudiar la vivienda desde el punto de vista de "hacer ciudad" esto involucra tener que revisar principios urbanos como son: la escala, conectividad, los espacios públicos, el programa, la organización espacial y la tipología de vivienda, esto nos permitirá analizar qué tipo de intervenciones son más convenientes para cada sector, teniendo en cuenta que en concordancia con las últimas normas publicadas necesitamos viviendas sustentables que respondan a estrategias en su ubicación, su materialidad y su consumo de recursos, lo cual aún es una deuda tanto para el sector privado como para el Estado.

El último componente es la informalidad y la regeneración urbana, donde como se dijo con antelación según el INEI más del 50% vive en barrios marginales, asentamientos improvisados o viviendas inadecuadas en Piura, en tal sentido las dimensiones y características de este problema tan grave, se necesita entender sus causas y analizar las estrategias para enfrentar el problema para posiblemente reducirlo a una menor escala.

Tenemos que hacer dos preguntas básicas acá, ¿por qué se forman los asentamientos informales?, y ¿por qué son tan comunes en los países en desarrollo como en Latinoamérica? En primer lugar, la definición de urbanización informal, para los gobiernos representa los barrios y viviendas que no tienen registro formal, que son de cierta manera, ilegales. Para las familias representa vivir en condiciones de vida muy difícil, muy precaria, sin servicios básicos de saneamiento, con inseguridad, expuestos a enfermedades, incluso marginalizados de la sociedad.

Es un problema muy importante en el mundo y en particular en Latinoamérica.

Según el ONU-HABITAT en cada 3 residentes de las ciudades latinoamericanas viven en un asentamiento informal. Eso representa cerca de 120 millones de personas viviendo en condiciones precarias.

Es más que un problema urbano, es un problema social, un problema económico porque afecta a la propia competitividad de las ciudades, y es un problema ambiental, habiendo tantas personas viviendo en condiciones precarias, expuestas a riesgos de inundaciones, riesgos de exposición a los desastres naturales, en fin, para las ciudades es un gran problema social.

Para enfrentar el problema tenemos que primero pensar en sus causas.

La primera causa realmente es la pobreza y los bajos ingresos en la región. El empleo y el sub-empleo son muy comunes siempre en la región, eso significa que gran parte de la población no tienen ingresos suficientes para adquirir una vivienda decente. La segunda causa sería la urbanización rápida o la migración rural urbana. La concentración de población de escasos recursos en los centros urbanos a resultado en un desbalance en la red nacional y regional de asentamientos urbanos. Hoy día 75 % de la población total de Latinoamérica vive en las ciudades, comparado con menos de 50 % hace 40 años. La tercera causa importante es la urbanización de la pobreza, o sea, el migrante que llega a la ciudad es realmente pobre, hoy en día las ciudades tienen la gran parte de la población pobre.

Estas tres causas que hemos visto son realmente la demanda que la población hace sobre los servicios públicos, pero por el lado de la oferta también hay casos importantes. Uno de ellos son las políticas gubernamentales o marcos reguladores insuficientes o ineficaces, la insuficiente política de vivienda, o sea, la construcción de viviendas en número significativo para las familias de bajos ingresos de la región es un dato bastante importante y ya es sabido que no existen fondos suficientes para atender tal demanda.

Pero hay también otra causa que son las regulaciones locales, municipales, otras que son muy exigentes y que hacen con que las familias tengan mayores dificultades de acceder a unas viviendas a precios accesibles.

Es importante también apuntar que la distribución desigual de infraestructura entre las áreas centrales y las áreas periféricas es otro factor que hace que las ciudades, los terrenos en áreas centrales tienen sobre valorizados y en las periferias estén no solamente desvalorizados, sino que sin servicios básicos necesarios.

Una causa adicional por el lado de la oferta es la falta de financiamiento de largo plazo. El sistema bancario que utilizamos y que financia hipotecas y préstamos para viviendas no llega realmente al sector informal, a los más pobres, hay una preferencia bastante nítida y clara por clientes que son del sector formal que tienen ingresos regulares y que pueden entonces dar un tipo de garantía al crédito hipotecario, así que en la ausencia de financiamiento normal o financiamiento bancario hipotecario normal, las familias pobres utilizan, un sector informal con pequeños micro créditos, utilizan también un proceso que es lo más común de construcción en las regiones, en las ciudades, que es la autoconstrucción, o sea, construir casas de poco a poco con sus pequeños ahorros, con pequeñas inversiones a la medida en que se pueda y eso es lo que llamamos vivienda progresiva, es una forma de construcción que a pesar de atender a prácticamente 80 % de las necesidades de la población más pobre no es la más barata y realmente termina costando más caro que si fuera por un sistema de financiamiento usual.

En síntesis, la urbanización informal puede ser vista como una falla de mercado o sea, un desajuste entre la oferta y la demanda por vivienda en las ciudades, una oferta que significa que hay productos que no son accesibles a una gran parte de la población que se encuentra en las ciudades que corresponden a la demanda, los asentamientos informales y las áreas urbanas realmente resultan de la capacidad de la gente pobre acceder a sitios adecuados para vivienda en el sector formal. Así, por ser una falla de mercado es que se justifica la intervención pública para corregir esta falla, y esto es lo que tenemos que enfrentar, proponiendo alternativas de solución.

(Municipalidad Provincial de Piura, 2014)

(Zegarra, 2018)

(MINISTERIO DE VIVIENDA, 2016)

(Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015)
Un requisito para obtener financiamiento es contar con "Título de Propiedad"
(Kahatt, 2015)
<http://onuhabitat.org.mx/>

III. FUNDAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES NO LECTIVAS

- Las actividades no lectivas serán el trabajo de campo y las entrevistas realizadas a los diferentes actores del presente estudio

III. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO (IMPORTANCIA, BENEFICIARIOS, RESULTADOS ESPERADOS)

1. El estudio se fundamenta como una visión holística de la vivienda social, y para eso se necesita analizar y comprender el antecedente, la evolución y el proceso urbano de la ciudad de Piura, para darnos una ubicación contextual, de partida que además pueda servir para otras posibles investigaciones sobre la ciudad.
2. Tiene un interés normativo vigente, porque pretende establecer la importancia y su utilización de los instrumentos de planificación que aún no son aplicados en la ciudad que está en constante crecimiento urbano, por ende este estudio beneficiaría a la ciudad de Piura y su comuna que hasta la fecha no ha sabido fortalecer sus instrumentos de gestión urbana.
3. El estudio se justifica en el conocimiento de las políticas de vivienda implementadas hasta la fecha y su evaluación de sus alcances y limitaciones teniendo en cuenta principios urbanísticos que establezcan conjuntamente con la normativa vigente una propuesta sostenible en la nueva vivienda social proyectada.
4. El estudio pretende ser un documento de consulta en la evaluación de la cultura informal que ha determinado el mayor crecimiento urbano de la ciudad de Piura planteando herramientas de regeneración urbana para cerrar el círculo de cómo se debe estudiar el tema de la vivienda y sus servicios básicos.
5. Finalmente tiene un interés académico, de alcanzar los objetivos de una explicación coherente con la realidad, aplicando conocimiento transversal para que un estudiante de arquitectura tenga el panorama completo del tema de la vivienda social.

IV. OBJETIVOS

- Identificar los componentes determinantes del estudio de la vivienda Social en Piura

IV. OBJETIVOS

- Analizar el proceso urbano de la ciudad de Piura, teniendo en cuenta las tendencias de crecimiento poblacional, las proyecciones y densidades.
- Identificar los instrumentos de planificación para la ciudad de Piura, teniendo en cuenta su contexto, así como su proyección y crecimiento habitacional.
- Analizar las políticas de Vivienda, su importancia, el financiamiento, la vivienda progresiva y sustentable y las estrategias para la vivienda sustentable en Piura.

- Describir la informalidad y la respuesta de regeneración urbana para los sectores de vulnerables de Piura

V. MARCO TEÓRICO EL PROCESO URBANO

Hace poco las Naciones Unidas señaló que el crecimiento de ciudades será el factor más influyente del desarrollo en el siglo 21, la importancia de la urbanización en América Latina y el Caribe radica en ser la región más urbanizada del planeta y sus implicaciones para la calidad de vida y desarrollo socio-económico son eminentes. Hay debates serios sobre la política urbana y cómo confrontaremos los déficits enormes de vivienda de agua, de alcantarillado y democracia. En contraste a los otros problemas de desarrollo como inmunización o construcción de calles es muy difícil llegar a una resolución completa al déficit de vivienda o tráfico, las mejores soluciones no son los mejores argumentos son los mejores acuerdos y compromisos entre varios intereses y grupos en una ciudad

En 2008 muchos hablaron que el mundo alcanzó un hito histórico, por primera vez más de la mitad de la población humana vivieron en zonas urbanas, los últimos años el campo de desarrollo urbano ha sido muy discutido globalmente y muchos dicen que el futuro de la humanidad está en ciudades, no obstante, América Latina pasó por este momento en los años 50 y 60 y tuvo una urbanización muy exagerada, entre 1950 y 1990.

Primero, varios historiadores tienen el argumento que América Latina siempre ha sido urbana. Autores como Jorge Hardoy¹ han escrito sobre las ciudades pre coloniales como Tenochtitlán y Cusco, ahora hay varios estudios arqueológicos en Brasil que revelan civilizaciones extensas en las Amazonas, la ciudad también fue la forma de vida que adoptaron los españoles y portugueses por razones administrativas comerciales y de seguridad y hay prueba de esta tendencia en muchos de los centros históricos hoy en día.

Estas últimas décadas ilustran una transición urbana que es uno de los más rápidos en la historia humana. América Latina y el Caribe crecieron de 40 %

¹ (Hardoy J. , La Construcción de las Ciudades de América latina a Través del Tiempo. Londres 1978)

urbanizada a 1950 hasta 80 % hoy en día, con está la figura la población urbana de América Latina creció de 70 millones en 1950 hasta casi 500 millones en 2010. Es decir, creció casi 7 veces en 6 décadas, esto puede ser posiblemente a dos factores, uno de demografía que se llama el modelo de transición demográfica y el segundo es de urbanismo, lo que se llaman los “push-pull factors”² de urbanización, es decir, los factores impelentes o derribados y las dificultades en el campo y los factores de arrastre o aquellos referidos a los atractivos de las ciudades.

Primero cuando hablamos de urbanización estamos hablando sobre el crecimiento poblacional en una ciudad, obviamente cuando hay crecimiento poblacional alto se ve el impacto en las ciudades porque el campo no puede soportar tanta gente, el modelo de la transición demográfica fue inventado por Warren Thompson³ y explica crecimiento poblacional por dos factores, el nivel de fecundidad y la tasa de mortalidad, debido a mejoras en salud pública, la tasa de mortalidad cae en sociedades y eso aumenta la población, de hecho, en América Latina, el promedio de vida creció de solo 29 años en 1900 hasta 74 años hoy en día.

Cuando la tasa de fertilidad mantiene niveles altos hay un auge poblacional, esto ocurrió en América Latina durante los años 50 y 60 cuando las mujeres tenían un promedio de 6 hijos, esta acumulación produjo un elevado nivel de crecimiento poblacional, la otra fase de la transición demográfica es la estabilización donde la población urbana que tienen un costo de vida más alto, tienen menos hijos, esto pasó en América Latina también, ahora una mujer tiene dos hijos en América Latina, y menos en países como Chile y Brasil donde tienen niveles de urbanización muy alta.

El auge poblacional causado por la migración hacia la ciudad fue muy notado en ciudades como Lima, como escribe José Matos Mar⁴ entre 1940 y 1984 la capital peruana aumentó su población en casi 10 veces, el área urbana también

² (Chaparro, Efectos Sociales y Políticos del Proceso de Urbanización 1972)

³ La teoría de la transición demográfica tiene su inicio en los estudios iniciados por el demógrafo estadounidense Warren Thompson en el año 1929. Thompson observó los cambios que habían experimentado en los últimos doscientos años las sociedades industrializadas de su tiempo con respecto a las tasas de natalidad y de mortalidad.

⁴ (Matos Mar, Desborde Popular y Crisis del Estado - El nuevo rostro del Perú en la década de 1980, 1986)

expandió dramáticamente creciendo 8 veces nuevos barrios y distritos fueron creados de la noche a la mañana.

Pero no fue solamente los cambios de demografía que generaba la transición, Patricio Chaparro⁵ por ejemplo explica los factores impelentes y los factores de arrastre detrás de la migración hacia ciudades. Los factores impelentes incluyen el auto desempeño del campo causado por los cambios en agricultura, el alto nivel de pobreza rural el desplazamiento y violencia en el campo que impulsaron a muchas personas a la ciudad especialmente en países como Colombia o Perú y también hubo una concentración de escuelas y hospitales en ciudades y muchos tuvieron que salir para acceder a esos servicios, los factores de arrastre incluían oportunidades de trabajo, oportunidades educacionales especialmente para mujeres, mejores servicios, agua, electricidad, alcantarillado y condiciones de vida y movilidad socio-económica.

La ciudad de Piura fue fundada por Francisco Pizarro el año de 1532 en el antiguo pueblo de Tangarará y trasladada en 1588 al emplazamiento actual. El departamento de Piura fue creado por ley del 30 de Marzo de 1861. Después de haber sido trasladada la ciudad de Monte de los Padres (Alto Piura) y posteriormente a las localidades actuales de Amotape y Paita, don Juan Pedro de Cadalzo y Salazar, por orden del Virrey Conde del Villar, determinó su actual ubicación en el Valle del río Piura, a la altura del lugar denominado "El Chilcal".

De acuerdo con esto, la fundación definitiva de la ciudad se llevó a cabo el 15 de agosto de 1588, con el nombre de "San Miguel del Villar de Piura", convirtiéndose automáticamente en cabeza del Corregimiento según estaba estipulado en el Decreto de 1572, dado por el Virrey don Francisco de Toledo.

De allí en adelante, en relación a las características principales como son la dirección y el sentido de la expansión física y crecimiento demográfico, se inicia hacia 1588, en forma incipiente. En 1700, se iniciaba la formación del casco central y expansión ribereña.

En 1850, se da la consolidación del casco central e integración de Tacalá (Castilla).

⁵ (Chaparro, Efectos Sociales y Politicos del Proceso de Urbanizacion, 1972)

En 1925, como producto del primer éxodo masivo de la población rural (Ayabaca-Morropón) hacia la ciudad de Piura, por uno de los graves problemas que sufría la población campesina (escasez del recurso agua), se formaron los primeros asentamiento marginal de esta ciudad (PP.JJ. Buenos Aires y Pachitea).

El crecimiento poblacional de Piura, a partir de 1940 fue acompañado de la ocupación física de tierras eriazas, debido a la saturación del casco central, iniciándose así, el establecimiento del corredor oeste.

Luego, sobreviene hacia 1950, la formación marginal de la ciudad y expansión hacia el oeste y comienzos de la expansión hacia el norte, que se mantiene hasta la década del 60, con la expansión reciente en el área de Piura.

La configuración que actualmente ofrece la ciudad de Piura, se enmarca gráficamente en un núcleo central seccionado por el río y 2 angostas franjas que se desarrollan en diferentes sentidos, con pequeñas deformaciones en sus extremos.

Una de estas franjas, con una longitud de 7 Km., ubicada en el distrito de Piura, se orienta hacia el oeste y otra con 4 Km. de largo, ubicada en el distrito de Castilla, se orienta hacia el sur. Las deformaciones mencionadas están constituidas en la franja oeste por el P.J. "Santa Julia" y en la franja sur por el P.J. "El Indio".

En la conformación física de la ciudad, es fácil observar el marcado desequilibrio entre las franjas mencionadas y su núcleo, no sólo atendiendo al sentido de las mismas, sino a la desproporción y dimensiones en que se desarrollan, propiciando en esta forma el uso irracional del suelo. Este uso irracional del suelo, se manifiesta en forma generalizada, al estar localizadas las zonas de servicios y equipamiento, tanto institucional como comercial, sin llegar a establecer las relaciones conexas que permitan un mejor funcionamiento del centro urbano, como así mismo el mayor aprovechamiento de sus servicios.

LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Como hemos visto, en los países de América Latina y el Caribe aproximadamente el 80 % de su población vive en ciudades, por la rapidez con la que han crecido las ciudades durante varias décadas sus procesos de transformación urbana se

han desarrollado en su mayoría de manera abrupta y desorganizada, marcadas por el deterioro del entorno y, sobre todo, por una profunda desigualdad social.

Este escenario propone un nuevo reto para enfrentar la transición urbana, cuyo objetivo no es acomodar una mayor cantidad de personas llegada del campo, sino más bien garantizar una mejora fundamental de calidad de vida en las ciudades, esto es debido a que el crecimiento urbano en la actualidad ha traído como consecuencia un alto grado de insostenibilidad marcado por inequidad, desigualdad y pobreza.

Entonces, ¿cómo enfrentar los procesos de expansión urbana? Ante nuestra realidad, el espacio edificado sigue en expansión, el problema ha estado en que este proceso no se ha desarrollado con los instrumentos de planificación urbana necesarias para la organización, estructuración, crecimiento y desarrollo de nuestra ciudad.

Con la construcción de nuevos complejos residenciales, zonas industriales y con la aparición de nuevos barrios informales, las ciudades se han expandido físicamente a un ritmo que puede llegar a ser dos o tres veces superior al incremento de población, lo que provoca una reducción de su densidad demográfica, o también, en lugar de crecer hacia afuera se planea crecer hacia arriba. Aquí es donde nace el debate entre expansión versus ciudad compacta, el resultado ha sido la aparición de áreas urbanas de grandes dimensiones territoriales o ciudades densas con infraestructuras complejas que pretenden ordenar a toda su población, pero, ¿cuál es la importancia de la planificación integral y adecuada con un plan territorial? Los procesos de urbanización son una excelente oportunidad para que las sociedades se reinventen a sí mismas, pero siempre de la mano de instrumentos y herramientas de planeación que permitan mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Para ello, los estados cumplen un papel fundamental en la gestión de un plan urbano que articule los usos del suelo con la provisión de infraestructura enfocada en la mejora de la accesibilidad a los servicios para todos los residentes, así se reduce en gran medida la vulnerabilidad urbana ante desastres naturales y se promueve la eficiencia en servicios públicos, haciendo los desarrollos urbanísticos modelos de sustentabilidad para nuestras ciudades.

Por todos estos factores es evidente que la organización de las ciudades y la planificación de sus procesos de expansión, son desafíos latentes en nuestro contexto, los instrumentos para planificar la urbanización deben apuntar a acciones incluyentes con planes de expansión que tengan suficientes y adecuados servicios de infraestructura, transporte, y espacios abiertos, agua potable, gas, vías arteriales, entre otros, que permiten el desarrollo con visión a largo plazo de ciudades sostenibles y más equitativas.

El ordenamiento territorial justamente se trata de asegurar que el crecimiento de una ciudad se haga de una manera organizada, vamos a tratar de hacer una definición o de tomar una definición que sea aceptada por todos en relación al ordenamiento del territorio.

Para ello vamos a tomar la definición que ha establecido la Carta Europea de Ordenamiento⁶ que define el ordenamiento territorial como *la manifestación o la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de una sociedad*. Eso es la primera parte, también dice que a la vez que es una *disciplina científica, es una técnica administrativa y es una política interdisciplinaria y global, cuyo objetivo último es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector*.

La misma carta nos ha definido objetivos principales, el primero de ellos es *el desarrollo socioeconómico y equilibrado de la región*, la segunda la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales y la preservación del medio ambiente

Si se quiere tener una buena calidad de vida se deberá entender el espacio en el que se crece, la forma en la que se crece y las actividades que se incluyen en ese territorio.

Resolviendo conflictos y problemas, actuales y potenciales, aprovechando las áreas de excelencia, básicamente las áreas de oportunidad que presentan las ciudades. Construyendo un modelo territorial armonizado, funcional y con calidad de vida.

El ordenamiento territorial tiene tres intervenciones. La primera tiene que ver con la definición de las líneas generales de política, esta definición de líneas generales de política son los objetivos macro que debe cumplir el ordenamiento

⁶ Aprobada el 20 de mayo de 1983 en Torremolinos (España) Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio

territorial, son las leyes de mayor jerarquía. La segunda tiene que ver con la elaboración de los planes, específicamente, que lo que harán es aterrizar estas definiciones de política o de orden superior. Y la tercera tendrá que ver con la ejecución de los planes⁷, esta es bastante importante porque es la concreción de estas políticas, estos bienes superiores, de la elaboración de los planes que son la concreción a partir de los diagnósticos y de los escenarios prospectivos en lo que es ya la materialización de ese modelo de ordenamiento planteado.

Solo para destacar, las líneas de política definirán el marco de actuación de los diferentes planes, también definirán los instrumentos con los que se lograrán esas líneas de política, a través de la elaboración de los planes de ordenamiento territorial, de los planes también sectoriales, de los planes urbanísticos y, a su vez, se definirán los elementos o los instrumentos para la ejecución de estos distintos planes, concretando así lo que sería el modelo de ordenamiento territorial esperado.

La ciudad de Piura a partir de los años 70 recién inicio su proceso de planeación, pero el crecimiento acelerado y la deficiente gestión en la implementación de los planes ha hecho que la ciudad crezca sin enmarcarse en estos planes de desarrollo.

Actualmente la ciudad de Piura cuenta con un plan que se encuentra aprobado, pero existe serios cuestionamientos al documento, a la par de esto en el año 2016 salió el decreto supremo 022, el cual estipula para Piura de acuerdo a su jerarquía poblacional un Plan de desarrollo metropolitano el cual aún está en proceso de elaboración.

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

La vivienda se refiere a un conjunto de servicios que atiende necesidades múltiples de sus habitantes, en nuestra realidad la desigualdad de ingresos es muy marcada entre la población y el contraste es aún más evidente en el sector de la vivienda donde es muy común encontrar barrios informales conviviendo en la misma área con barrios de mejores condiciones, en la región, el déficit de vivienda sigue siendo un problema latente, de acuerdo a los datos más recientes el 70 % de los hogares a nivel de Piura sufren algún tipo de carencia habitacional,

⁷ (Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015)

estas se pueden dividir en dos categorías, déficit cualitativo y déficit cuantitativo. El primero se refiere a los materiales, hacinamiento, infraestructura y títulos de tenencia, en promedio el 12 % de los hogares adolece de insuficiencias en cuanto a los materiales, 6 % tiene problemas de hacinamiento, 21 % presenta deficiencias en infraestructura, y el 11 % acusa carencias en títulos de tenencia.

La segunda categoría, el déficit cuantitativo, se refiere a la carencia habitacional o en el estado físico en las que éstas se encuentran. En Piura a casi 18,241 de hogares les hace falta servicio habitacional o sus viviendas son inadecuadas o irreparables.

Todas las personas desean una vivienda digna y asequible, sin embargo, uno de los problemas principales es que la demanda de vivienda sobrepasa en forma significativa su oferta, si dependemos únicamente de los gobiernos para cerrar esta brecha éstos debieran invertir en promedio 7.8 % del Producto Interno Bruto Nacional⁸, frente a este panorama que soluciones podemos tener.

Si bien el Fondo Mi Vivienda ha logrado mejorar el problema del déficit de vivienda y se ha preocupado en ciertas ocasiones por la calidad de las viviendas, aún queda mucho campo por desarrollar y entender en el tema de la vivienda social, que no atañe únicamente al aprovisionamiento de un techo donde vivir sino a temas como inclusión social, participación ciudadana, sentido de pertenencia, etc. Parámetros que deberían considerarse desde el planteamiento de políticas a fin de tener una base sólida para el desarrollo de éstos u otros programas de vivienda social que se lleven a cabo en el Perú.

Sobre el tema de la vivienda social, Julio Calderón (2013) analiza desde una perspectiva más económica, los alcances obtenidos por las políticas, a través del estudio del programa de vivienda social Techo Propio Adquisición de Vivienda Nueva, promovido por el Fondo Mi Vivienda. Él sostiene que estas políticas sólo han alcanzado a cumplir con el 30% de sus objetivos planteados, y que el problema principal para que éstas no funcionen como deberían es el incremento desmedido del valor de suelo urbano, lo cual se traduce en unos costes más altos de la vivienda, haciéndola inasequible para los sectores socioeconómicos más bajos.

⁸ (Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2015)

El autor proporciona una perspectiva de América Latina en general en el tema de la vivienda social para entender cómo han funcionado las políticas y programas en un ámbito más amplio. Explica que existen dos momentos en el desarrollo de la vivienda social, el primero entre 1940 y 1960, y el segundo a fines de los 90"s con un impulso estimulado por Chile. En el primer momento el Estado se encargaba de la planificación y compra de terrenos, y derivaba a las empresas privadas la construcción de los conjuntos de vivienda. El principal método de apoyo a las personas de menores recursos que no podían acceder a una vivienda era por medio de subsidios, lo cual funcionó hasta que los fondos públicos se agotaron y posteriormente se recurrió únicamente a la regularización de propiedades informales. Calderón argumenta que el fracaso visto en esta primera experiencia se dio principalmente por el elevado precio del suelo urbano, además del coste elevado de construcción y la mala gestión por parte del Estado, entre otros.

En un segundo momento, la vivienda social aparece como medida preventiva de los asentamientos informales con baja calidad arquitectónica y que requieren la posterior regularización, los cuales aparecieron como fenómeno en toda América Latina. Sin embargo, en este periodo tampoco se han dado los resultados esperados ya que nuevamente el valor de suelo se ha visto incrementado. Los promotores, en busca de una solución al problema y del suelo urbano más económico, comenzaron a desarrollar los proyectos de vivienda social en la periferia de las ciudades y a disminuir la calidad de diseño para abaratar costos de construcción. Es por ello que en la actualidad se ha optado por otorgar a las personas de menores recursos, viviendas de baja calidad, y se produce un proceso de segregación socio-espacial donde los ricos se agrupan en el centro de la ciudad y los pobres se dispersan en las periferias.

Dentro de las posibles soluciones que podemos plantear son las siguientes, **Mayor Acceso al Suelo Urbano**: entendido como la disponibilidad de suelo urbano con condiciones de Zonificación, Parámetros Urbanísticos, Servicios Públicos aptos para la ejecución de Proyectos de Vivienda para la Población Objetivo.

Mayor Planificación Urbana: Entendida como aquella que procure condiciones adecuadas para el desarrollo del Mercado Inmobiliario y que prevea la ejecución

de proyectos y programas vinculados a este desarrollo. Para la creación e implementación de estos planes se necesitará una participación real de los diferentes actores que intervienen en este proceso: Sociedad Civil, Instituciones Financieras, Promotores Inmobiliarios e Instituciones Públicas. Asimismo, existen en el país instituciones públicas y privadas que soportan, ya sea técnica o financieramente, la elaboración de dichos planes, siendo un requisito inclusive dispuesto por el Ministerio de Economía (MEF) para la transferencia de ciertas partidas.

Mayor Inversión en Saneamiento: entendida como aquella inversión alineada a los Planes Urbanos y de realización oportuna de manera que calcen con los requerimientos del Mercado de Viviendas Nuevas y permitan una mayor certeza sobre el retorno de las inversiones realizadas por desarrolladores inmobiliarios.

Mayor Acceso a Suelo Estatal: Si bien es cierto el gran potencial de desarrollo inmobiliario se encuentra en manos privadas, la provisión de este suelo, podrá ayudar en la etapa inicial a romper la inercia y atraer mayores inversiones.

Ejecución de Inversiones más ágiles: entendido como en una mayor velocidad en la ejecución de los proyectos y obtención de los retornos de inversión haciendo por ende más atractivo el Sector. **Celeridad y transparencia en los trámites:** entendido como la una mayor predictibilidad respecto a requisitos, plazos y actitud respecto a la inversión inmobiliaria. **Mayor seguridad en las obras:** entendido como una reducción y/o eliminación de hechos de extorsión y/o robo contra los activos y recursos del proyecto y/o la empresa. Como asimismo la exigencia de cupos de trabajadores⁹ En los últimos años el Ejecutivo había creado una brigada contra extorsiones dentro de la PNP pero no se había logrado eliminar esta actividad.

Mayor Acceso al financiamiento. Desarrollo de Canales: entendido como el desarrollo de capacidades, tanto técnicas, organizacionales (Gobierno Corporativo) como de Financiamiento para poder atender la demanda. **Mayor Conocimiento del Público Objetivo:** entendido un adecuado conocimiento del comportamiento de los prospectos de cliente distinto al tradicional.

⁹Se decía, según publicaciones de la prensa nacional y piurana, que se exigía entre un 20% a 50% de cupos, asimismo que este delito afectaba al 90% del total de obras / No existe data oficial porque la mayoría de estos hechos no se denuncian por temor a represalias.

Incremento de Líneas de Fondeo: entendido como una mayor capacidad de obtener fondeo con fines de vivienda, especialmente las del FMV, para aquellas IFI que presenten buenos indicadores financieros, una mora adecuada y cuenten con la organización adecuada pero que no pueden acceder actualmente por implicar un mayor riesgo.

Mayor Eficiencia en los Sistemas Estatales: entendida como el desarrollo de Mecanismos y Procesos que permitan el desarrollo de los canales tanto en su organización, su financiamiento como asimismo la atracción de nuevos actores al mercado local.

Mayor Capacidad de demostrar Ingresos: entendido como la posibilidad de que aquella persona con ingresos suficientes para poder cumplir con las obligaciones de un financiamiento pueda demostrarlo ante terceros. **Mayor cultura de**

Ahorro: entendida como la predisposición por parte de la población deficitaria de vivienda a reservar sus excedentes para poder ser utilizados como una mayor cuota inicial que permita efectivizar su demanda en el mercado inmobiliario.

Mayor formalidad de los Ingresos. Entendida como la posibilidad de que el Sistema Financiero pueda identificar las fuentes de ingresos del demandante como asimismo su frecuencia y estacionalidad, lo cual permitiría una mejor evaluación para el acceso a un financiamiento.

Mejorar capacidad de pago: entendido como la mayor posibilidad del demandante, ya sea por sus propios medios o por el soporte de un mecanismo de subsidio estatal que soporte y efectivice su demanda.

Ingresos suficientes: entendido por la mejora en la productividad de la población, al cambio y/o adición de una fuente generadora de ingresos que permita cumplir con las obligaciones del financiamiento necesario que le permita efectivizar su demanda.

Reducir el Descalce de los Subsidios Estatales: entendido como una mejor atención del diferencial de financiamiento, por parte del Estado, requerido por las familias para poder acceder a la compra de una vivienda.

A la par de esta visión de lo que se ha hecho hasta ahora con el tema del financiamiento de la vivienda debemos analizar **las unidades de vecinales**¹⁰ que fueron en su momento una respuesta al problema de vivienda, la cual tenía una

¹⁰ (Kahatt, 2015)

visión sostenible basado en 6 principios urbanos, la escala, conectividad, espacios públicos, programa organización Espacial y tipología de vivienda. Estos principios se convierten en nuestros indicadores de evaluaciones en los sectores donde intervenimos para evaluar cuanto de esos principios se han respetado en nuestra realidad

Dentro de estos principios sostenibles también debemos tener en cuenta el diseñar y construir una vivienda cómoda que provoque un menor impacto en el ambiente, implicando también que sea saludable y económica en su uso. Para lograr lo anterior, una vivienda sustentable debe enfocarse en el manejo de cinco aspectos: energía, agua, suelo, materiales y la vivienda en si misma a través del diseño bioclimático¹¹

LA INFORMALIDAD Y LA REGENERACIÓN URBANA

El constante cambio de la ciudad con el transcurrir del tiempo y acentuado en los últimos años, viene siendo un gran problema para todos pues la ciudad no está preparada para un crecimiento tan vertiginoso y desordenado.

En la perspectiva de que el tipo de vivienda con el que dispone un hogar así como el material predominante en su construcción y el grado de hacinamiento, constituyen indicadores que permiten medir el bienestar y el nivel de vida de la población, se advierte que en el departamento de Piura los dos principales problemas de los hogares son la posesión de viviendas inadecuadas (que refieren al material de las paredes: quincha, piedra con barro, madera, estera y otro material y al piso de tierra u otro material) y la condición de hacinamiento en que viven un importante número de hogares.

En efecto, el 65,5% de los hogares habitan en viviendas inadecuadas y el 43,0% viven en condición de hacinamiento, es decir, en 118,839 hogares, más de 4 personas comparten un mismo dormitorio.

Los valores de los 2 indicadores se sitúan en niveles cuyos promedios en las 7 provincias del departamento, fluctúan entre 53,5% en Huancabamba y 28,1% en Talara.

¹¹ (Arredondo Zambrano & Reyes Bernal, 2014)

El análisis de las carencias de servicios en los hogares, posibilita determinar los déficit y diferencias en la satisfacción de aspectos esenciales de la vivienda como son la disponibilidad de agua, desagüe y electricidad dentro de los hogares.

Una de las principales causas de problemas de viviendas es el encontrar terrenos adecuados para la construcción; pues ante la presencia de un evento natural como El Niño, muchas de las viviendas que fueron ubicadas en terrenos no aptos, se vieron grandemente afectadas por dicho fenómeno.

En efecto, en el área urbana, las lluvias torrenciales y continuas así como las inundaciones producidas por ríos y grandes corrientes de agua que se formaron, ocasionaron la caída y deterioro de miles de viviendas y malograron muchos edificios públicos, originando además la formación de enormes lagunas, que al mantener el agua empozada la llevaron al estado de descomposición, dando lugar a la aparición de millares de insectos y microbios que produjeron una peligrosa contaminación ambiental y enfermedades transmisibles.

Los sistemas de agua potable y alcantarillado se vieron afectados debido a la rotura de tuberías y colectores, el sistema de energía y comunicación fue dañado igualmente producto de la caída de postes, redes y daños en equipos electrógenos y transformadores. En cuanto al transporte, se destruyó la mayor parte de la red de carreteras y puentes, así también provocó la falla de los aeropuertos al quedar destruidas algunas partes de las pistas de aterrizaje.

Frente a esta situación existe posibilidades y oportunidades de plantear soluciones y estrategias de regeneración urbana, teniendo en cuenta dos posibilidades regenerar zonas precarias y planteando nuevas intervenciones de expansión con un planteamiento más denso para evitar alargar más la ciudad, procurando una ciudad compacta.

Por otro lado, tenemos la regeneración urbana que es un proceso que al actuar sobre las causas y factores específicos que dan origen al deterioro de un barrio o una zona urbana en concreto, afectan al desarrollo de las funciones, así como al mejoramiento de las condiciones de vida de la población y también del medio ambiente, tenemos ejemplos con el caso de Medellín en Colombia que con decisiones políticas a largo plazo se fue logrando mejoras en los sectores más vulnerables de la ciudad.

Regenerar nos hace volver al concepto de “generar” de nuevo algo (en este caso un espacio público o generar nuevas condiciones). La regeneración urbana debe ser un conjunto de acciones que deben orientarse a dar solución a todos los problemas que causan el deterioro urbano así como las causas y factores que lo originan. Una estrategia de regeneración urbana, puede abarcar acciones de rehabilitación, renovación o mejoramiento, pero no se limita a ninguna de ellas en concreto. Para poder lograr un proyecto integral es necesario que se tengan en cuenta aspectos urbanísticos y arquitectónicos, además también otros elementos como los sociales, culturales, climatológicos y económicos. Primero que todo debemos comenzar por un análisis minucioso de la zona y delimitar nuestro campo de acción, existen herramientas como Google Earth que nos permiten identificar el barrio o la zona en la que queremos ejercer una acción urbana. Una vez que ya tenemos delimitado el territorio se procede a realizar el diagnóstico, podemos clasificar las problemáticas de la siguiente forma:

Necesidad espacial. Poca conectividad e interacción del barrio o sector urbano con su entorno. En este caso lo importante es diseñar una estrategia de identidad y sentido de pertenencia que permita al ciudadano sentirse plenamente identificado con su espacio público y con ello generar una mayor interacción, al tener esto lograremos darle vida a nuestro espacio. Este caso lo podemos aplicar en la situación de que ya tengamos un espacio público y por falta de uso haya entrado en una fase de deterioro.

Dotación de servicios. En estos casos el resultado del diagnóstico nos plantea un déficit de servicios o equipamiento que cubra las necesidades del sector. Lo importante aquí es desarrollar una estrategia que permita mediante la inclusión de equipamiento favorecer a la población con la dotación de servicios que están demandando. Esto puede ir desde un espacio público hasta un equipamiento de servicios gubernamentales, por ejemplo.

Problemática social y económica. En este caso el planteamiento urbano debe estar acompañado de acciones sociales que permitan reducir los niveles de pobreza y exclusión, por lo general este tipo de zonas tienen un tipo desarrollo económico débil y un alto nivel de desempleo, lo cual permite que se descomponga el tejido social y se conviertan en zonas violentas o propicias para generar altos índices de delincuencia. El objetivo en estos casos debe centrarse en generar una economía local y diversificada que se pueda integrar al contexto del barrio o sector. Para esto es necesaria la participación activa del factor social y que los vecinos o representantes locales colaboren para llevar a cabo estas acciones de estrategia.

VI. HIPÓTESIS

El Proceso Urbano, los instrumentos de planificación, sumado a las políticas de vivienda, así como la informalidad y regeneración urbana son los componentes determinantes en el estudio de la vivienda social en Piura en el 2018-2019

VII. METODOLOGÍA

El presente estudio se realizará en la ciudad de Piura, donde se aplicará el análisis de una matriz previamente elaborada teniendo en cuenta los 4 componentes en el estudio de la vivienda social.

La Metodología Planteada, consiste en recoger y analizar datos de distintos ángulos para compararlos y contrastarlos entre sí. El estudio es de Tipo Descriptivo que comprende:

- Una etapa Cualitativa, la cual permitirá mediante las entrevistas a profundidad, la observación, el análisis documental, el enfoque del poblador mediante encuestas y la visión de los órganos de gobierno local, establecer un análisis real del crecimiento y desarrollo urbano del área de estudio. Esta etapa se dará durante el proceso de toda la investigación y enriquecerá toda la etapa cuantitativa.

- Una Etapa Cuantitativa, donde se recogerá información estadística de la situación actual de la vivienda en Piura, levantando información documentaria de usos de suelo, alturas de edificación, calidad de las edificaciones, tipo de material de la edificación, característica jurídica de la propiedad, cobertura de servicios básicos, costo del metro cuadrado y análisis histórico de la norma y el crecimiento urbano de Piura

VIII. BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de Medellín. (2011). *Laboratorio Medellín, Catálogo de diez prácticas vivas*. Medellín: Alcaldía de Medellín.

Alvariño Guzman, M., & Burga Bartra, J. (1990). *Vivienda Popular en la Costa Peruana*. Lima: Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda.

Arredondo Zambrano, C., & Reyes Bernal, E. (2014). *Manual de Vivienda Sustentable*. Mexico: Trillas.

Arteaga Zavaleta, P., Serrano Hernandez, M. C., & Mendo Campos, C. (19 de AGOSTO de 2018). Silabus de la Asignatura de Asentamientos Humanos I. *Silabus Asentamientos Humanos I*, 9. Trujillo - Piura, Trujillo - Piura, PERU: Universidad Privada Antenor Orrego - FAUA.

Arteaga Zavaleta, P., Serrano Hernandez, M. C., & Padilla Zuñiga, A. (19 de Agosto de 2018). Silabus de la Asignatura de Asentamientos Humanos II. *Silabus Asentamientos Humanos II*. Trujillo - Piura, Trujillo - Piura, Peru: Universidad Privada Antenor Orrego - FAUA.

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2015). *Desarrollo Urbano y Vivienda en Latinoamérica y el caribe*. MEXICO: BID.

Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz, A. F. (2014). *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo BID - División de Gestión Fiscal y Municipal.

Castells, M. (2001). La ciudad de la nueva economía. *Papeles de Población*, vol. 7, núm. 27, enero-marzo, 207 - 221.

Chaparro, P. (1972). Efectos Sociales y Politicos del Proceso de Urbanizacion. *EURE*, 101 - 113.

Cumpa Alayza, D. (2002). *CRITERIOS PARA EL PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE PIURA*. Universidad de Piura, Facultad de Ingenieria. Piura: Universidad de Piura.

Europa, C. d. (1983). Carta Europea de Ordenación del Territorio. *Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio* (pág. 7). Torremolinos: Consejo de Europa.

Fioretti Carrera, L., Madrid Tataje, M., & Pérez del Solar Tola, D. (2014). *Intervención de Espacios Urbanos en la Ciudad Consolidada Considerando Criterios de Sostenibilidad para el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios*. Universidad ESAN - Master en Gestión y Desarrollo Inmobiliario. Lima: Universidad ESAN - Master en Gestión y Desarrollo Inmobiliario.

Fondo MIVIVIENDA S.A. (2009). *Estudio de Mercado de la Vivienda Social en Piura y Sullana*. Fondo MIVIVIENDA - Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Peru , Lima. Lima: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gonzales Arrieta, G. (1997). *Acceso a la Vivienda y Subsidios Directos a la Demanda: experiencias Latinoamericanas*. Santiago de Chile: Comision Economica para America Latina y el Caribe.

Hardoy, J. (1978). La Construcción de las Ciudades de America Latina a Travez del Tiempo. *Centro de Estudios Urbanos-cEu, Buenos Aires. International Institute*, 83-118.

Hardoy, J. E. (1974). *Proceso de Urbanizacion en America Latina*. La Habana: Oficina Regional de Cultura para America Latina y el Caribe.

(2010). *Informe Regional sobre Desarrollo Humano para América Latina y el Caribe 2010*. Nueva York: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo – PNUD.

Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI. (2017). *COMPENDIO ESTADÍSTICO PIURA 2017*. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática INEI.

Kahatt, S. (2015). *Utopias Construidas*. Lima: PUCP.

Le Corbusier, & Sert, J. L. (1942). Carta de Atenas. *IV Congreso de Arquitectura Moderna* (pág. 30). Paris: CIAM.

Lynch, K. (1985). *La Buena Forma de la Ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili S.A.

Matos Mar, J. (1986). *Desborde Popular y Crisis del Estado - El nuevo rostro del Peru en la decada de 1980*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos.

Meza Parra, S. (2016). *La vivienda social en el Perú*. Universidad de Cataluña - Máster Universitario de Investigación en Gestión y Valoración Urbana, Escuela Superior de Arquitectura - Barcelona. Barcelona: Universidad de Cataluña - Máster Universitario de Investigación en Gestión y Valoración Urbana.

MINISTERIO DE VIVIENDA. (24 de DICIEMBRE de 2016). DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DS N° 022-2016-VIVIENDA. *DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DS N° 022-2016-VIVIENDA*. LIMA, LIMA, PERU: EL PERUANO .

Miranda Sara, L., Neira Avalos, E., Torres Mendez, R., & Valdivia Siniegas, R. (2015). *Peru: Hacia la Construcción Sostenible en Escenarios de Cambio Climático*. Lima: Universidad Ricardo Palma.

Municipalidad Provincial de Piura. (24 de septiembre de 2014). Ordenanza n°122-02-CMPP Plan de Desarrollo Urbano de Piura. *Plan de Desarrollo Urbano de Piura*. Piura, Piura, Peru: Municipalidad Provincial de Piura.

Municipalidad Provincial de Piura. (2014). *Plan de Desarrollo Urbano de los Distritos de; Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032*. Piura: Municipalidad Provincial de Piura.

Munizaga Vigil, G. (2015). *Diseño Urbano Teoría y método*. Bogotá: Alfaomega.

Nelia Gonzalez, J. (2013). *Acondicionamiento Ambiental y Habitabilidad del Espacio Arquitectónico*. Madrid: Munilla-Leria.

Paredes Portella, L., & Palomino Rojas, Y. (2014). *La Vivienda en el Perú: Acceso y Perspectivas*. Congreso de la Republica del Peru, Departamento y Documentacion Parlamentaria. Lima: Congreso de la Republica del Peru - Departamento y Documentacion Parlamentaria.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat. (2012). *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012 Rumbo a una nueva transición urbana*. Brasilia: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat.

Rapoport, A. (1978). *Aspectos Humanos de la Forma Urbana, hacia una confrontación de las Ciencias Sociales con el diseño de la forma urbana*. Barcelona: Gustavo Gili S.A.

Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Washington DC: BID - Desarrollo Social. Documento de Estrategia.

Sánchez del Solar Mogollón, J. C. (2004). *ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PERÚ: LAMBAYEQUE UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN*. UNIVERSIDAD DE PIURA, PIURA. PIURA: UDEP.

Santa María Razzeto, R., & Tijero Pajuelo, B. (2016). *Limitado Acceso a La Vivienda En El Perú: Caso Piura*. Lima: Universidad de Piura - PAD Escuela de Dirección.

Sassen, S. (2003). Localizando ciudades en circuitos globales. *EURE (Vol. XXIX, N° 88) diciembre*, 5-27.

Satterthwaite, D. (15 de Enero de 1990). *La transición a un mundo predominantemente urbano. Tendencias y fundamentos*. Obtenido de www.iied.org: www.iied.org/pubs/display.php?o=10550IIED

SilvaUyen, E. (7). La vivienda Multifamiliar en el PERU. *A7, Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo*, 38-43.

Smolka, M. O. (2013). *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

Suárez Olave, D. C. (2003). *INDICADORES E ÍNDICES EN EL ÁREA DE VIVIENDA*. Manizales: BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO - Universidad Nacional de Colombia - Sede Manizales.

Zegarra, P. (26 de Mayo de 2018). La ciudad de Piura debe seguir un plan de desarrollo urbano. *El Tiempo*, pág. 5.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD	INICIO	TERMINO	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN
1.- Trabajo de Campo y Bibliográfico	01/08/2019	29/11/2019		--	--	--	--	--	--				
2.- Informe Parcial del Proyecto	01/08/2019	29/11/2019		--	--	--	--	--	--				
3.- Entrevistas, Focus Group	02/12/2019	27/03/2020	--	--	--	--					--	--	--
4.- INFORME PARCIAL DEL PROYECTO	02/12/2019	30/04/2020	--	--	--	--						--	--
5.- Informe Final del Proyecto	01/05/2020	30/06/2020	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
6.- INFORME FINAL DEL PROYECTO	01/06/2020	30/06/2020	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

PRESUPUESTO

N°	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNIT.	SUBTOTAL(S./.)
1	VIATICOS			
1.1	HOSPEDAJE - Hospedaje en Piura y Lima	10 UNI	120	1200
1.2	PASAJES - Movilidad local	10 UNI	50	500
1.3	ALIMENTACION - Alimentación en Piura y Lima	10 UNI	100	1000
2	Servicios			
2.1	Fotocopiado y/o Impresiones - Planos e impresiones	1 UNI	200	200
2.2	Cursos de Capacitación - Cursos de capacitación Nacional o Internacional	3 UNI	2000	6000
3	Bibliografía			
3.1	Libros y/o revistas - Libros y Revistas especializadas sobre urbanismo y vivienda	15 UNI	120	1800
4	RECURSOS HUMANOS			
4.1	CONSULTOR - Urbanista y especialista en el tema de Vivienda social	1 UNI	3000	3000
4.2	APOYO - Cadistas, y personal de levantamiento de informacion	8 UNI	500	4000
5	Transporte			
5.1	TRANSPORTE NACIONAL - Traslado a Piura y Lima	10 UNI	150	1500

6	MATERIALES DE ESCRITORIO			
6.1	FOTOCOPIAS - Copias de bibliográfica y planos	200 UNI	1	200
6.2	Marcadores - Para trabajo de gabinete	10 UNI	15	150
6.3	PAPEL BOND - Papel para el trabajo de campo	10 UNI	10	100
TOTAL				19650