



Fotografía tomada por Jimena Lucía Aguilar Marchan.

¿El nuevo Comas? Trayectorias residenciales de los residentes de los edificios multifamiliares de altura en El Retablo, Comas

Diego Ignacio Huaroto Casas

ignacio.huaroto@pucp.edu.pe

Pontificia Universidad Católica del Perú

 <https://orcid.org/0009-0001-3725-2952>

Resumen

La presencia de viviendas multifamiliares de altura en las zonas céntricas de las ciudades latinoamericanas es un proceso que ha venido ocurriendo desde la década de los 80 como consecuencia de la liberalización de la economía a nivel mundial. En Lima Metropolitana, este auge se puede ver reflejado en la construcción de dichas viviendas en distritos céntricos como Jesús María, Lince, Breña, San Isidro, Miraflores, entre otros. Sin embargo, en los últimos 15 años, su auge se ha extendido hacia las periferias de la ciudad. Comas es uno de los distritos en los cuales han aparecido los departamentos de altura, especialmente por los proyectos que se han venido ejecutando en la zona de El Retablo, en lo que era el terreno del ex Aeroclub de Collique. Esto sugiere cambios tanto en el desarrollo urbano en el distrito, como en las expectativas y experiencias de los ciudadanos en torno a este nuevo tipo de vivienda. El presente trabajo aborda el segundo punto, en específico, se profundiza en las trayectorias residenciales de los ahora residentes de los condominios de El Retablo, Comas, y cómo se configuran expectativas y deseos en torno a la decisión que tomaron para trasladarse a este nuevo tipo de vivienda. La metodología es de enfoque cualitativo: se realizó entrevistas a residentes de los distintos condominios de la zona para su posterior análisis. Se halló que los principales motivos de las mudanzas a los condominios fueron el bajo precio de los departamentos y el anhelo de tener algo propio. Estos motivos fueron influenciados por sus trayectorias residenciales previas.

Palabras clave

Comas, condominios, trayectoria residencial, urbanismo



The new Comas? Residential trajectories of residents of high-rise multifamily buildings in El Retablo, Comas

Diego Ignacio Huaroto Casas

ignacio.huaroto@pucp.edu.pe

Pontificia Universidad Católica del Perú

 <https://orcid.org/0009-0001-3725-2952>

Abstract

The presence of high-rise multifamily housing in the central areas of Latin American cities has been a trend since the 1980s, driven by the global economic liberalization. In Metropolitan Lima, this boom is evident in the construction of such housing in central districts like Jesús María, Lince, Breña, San Isidro, Miraflores, and others. However, over the past 15 years, this trend has extended to the city's periphery. Comas is one of the districts where high-rise apartments have appeared, particularly due to projects in the El Retablo area on the former Aeroclub de Collique site. This suggests changes in both urban development in the district and in the expectations and experiences of citizens regarding this new type of housing. This study will focus on the latter, specifically investigating the residential trajectories of current residents of the El Retablo condominiums in Comas and how their expectations and desires influenced their decision to move to this new type of housing. The methodology is qualitative: interviews were conducted with residents from various condominiums in the area for subsequent analysis. The main reasons for moving to these condominiums were found to be the low cost of the apartments and the desire to own something. These reasons were influenced by their previous residential trajectories

Keywords

Comas, Condominiums, Housing, Residential Trajectory, Urbanism

1. Introducción

Los procesos de cambio en las ciudades alrededor del mundo se han acelerado debido a las dinámicas económicas que se han venido desarrollando desde los años 80 con la crisis fordista y la liberalización de la economía. Uno de los principales cambios de todo este proceso es lo que De Mattos (2008) denomina “mercantilización del desarrollo urbano”. El autor afirma que, en los últimos años, las gestiones ligadas al desarrollo urbano de las ciudades han desplazado a la planificación racional del territorio para dar paso a un enfoque de rentabilidad. En otras palabras, el objetivo principal de las instituciones encargadas de la gestión urbana de las regiones y distritos es la atracción de capital privado para su localidad, la cual se logra a través de los mismos instrumentos de planificación, pero con otro enfoque.

Debido a estos cambios, en las ciudades latinoamericanas hubo un auge de construcciones de viviendas multifamiliares de altura a partir de la década de los 90. La característica principal de estas edificaciones es que en su mayoría se encuentran ubicadas en las zonas céntricas de las ciudades. Esto se debe a que la mayor parte del plusvalor urbano y del capital privado se moviliza por esta zona, lo cual se debe a la presencia de centros financieros, económicos y laborales; Lima Metropolitana es un ejemplo claro de ello. Sin embargo, Bensús y Vilela (2014) señalan que la oferta de este tipo de viviendas está empezando a expandirse hacia los distritos periféricos, como ocurre en el caso de Comas, que ya pasó de tener una oferta de 16 departamentos en 2008 a más de 1000 en 2018 (Capeco, 2020) debido a los condominios en la zona de El Retablo, Comas.

Este tipo de edificaciones tiene impactos en el desarrollo urbano de la ciudad, sobre todo en un distrito que ha tenido una lógica de crecimiento informal, prueba de ello es la gran cantidad de Asentamientos Humanos registrados en esta zona (Torres y Ruiz Tagle, 2019). Sin embargo, también genera efectos en las expectativas alrededor de estas viviendas por parte de los residentes (antiguos y nuevos) del distrito de Comas, lo cual puede configurar el perfil de los nuevos habitantes comeños influenciados por su Trayectoria Residencial previa.

El presente documento estudia la trayectoria residencial (TR desde ahora) de los residentes de estos edificios ubicados en Retablo. De esta manera, se podrá entender cómo la decisión de mudarse a este nuevo tipo de vivienda en Comas responde a la construcción de expectativas y motivaciones a partir de su experiencia en las viviendas que habitaban previamente. Al mismo tiempo, se toma en consideración la nueva oportunidad de vivienda brindada por la construcción de proyectos inmobiliarios en el distrito comeño. En este sentido, la pregunta de investigación que se busca responder en este artículo es: ¿Cómo se han desarrollado las TR de los residentes de los nuevos condominios de El Retablo, Comas? La comprensión de las TR ayudará a comprender los motivos por los cuales las personas decidieron mudarse, ya sea como propietario o como inquilino, a estos nuevos departamentos.

1.1 Contextualización y planteamiento del problema

A partir de la neoliberalización de la economía peruana en la década de los 90, se han originado cambios en la ciudad, sobre todo en lo que respecta a la gestión urbana de

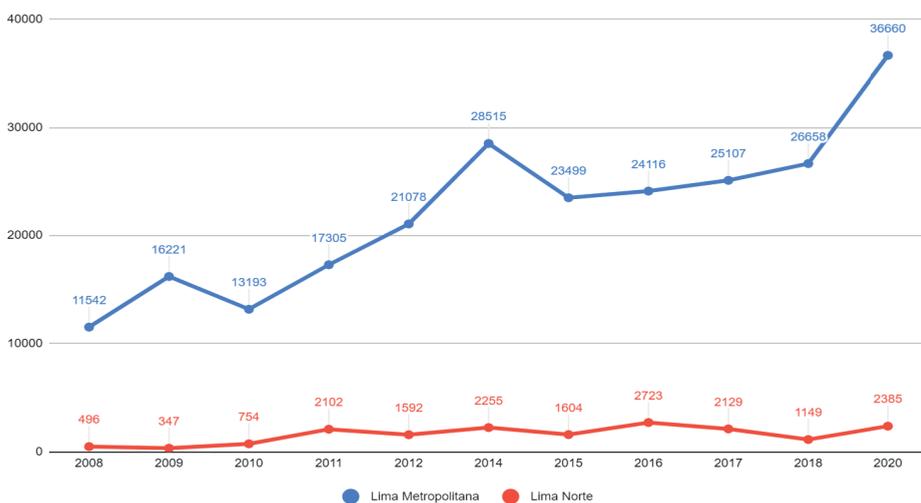
los distritos. Esto se ve reflejado en el trabajo realizado por Bensús y Vilela (2014), que demuestran que solo un 14% de los distritos de Lima Metropolitana cuentan con algún tipo de planificación urbana. A su vez, los autores notan que hay un aumento de la actividad inmobiliaria vertical en toda la ciudad, especialmente en la zona céntrica, que responde a un interés por parte de los municipios de atraer inversión privada a sus distritos. Todo esto lleva a que se concluya que la gestión urbana de Lima Metropolitana se ha mercantilizado: pasó de una urbanización racional a un empresarismo urbano.

Asimismo, ambos autores destacan que las zonas construibles en el centro de la ciudad están escaseando, al mismo tiempo que los precios del m² han aumentado considerablemente, lo cual ocasiona que la verticalización del desarrollo urbano se extienda a las periferias. Estos dos factores mencionados explican la aparición de la oferta de estas viviendas en Lima Norte.

En la Figura 1 se aprecia que, en menos de 15 años, ha habido un aumento considerable de la oferta de departamentos en Lima Metropolitana por parte de empresas inmobiliarias. Asimismo, se puede apreciar también un aumento de la oferta de departamentos para el sector de Lima Norte: de 496 a 2385 en este mismo lapso de tiempo. Por otro lado, en la Figura 2 se aprecia que el precio por m² del suelo en Lima Norte es el más bajo en toda la ciudad; lo cual puede explicar el porqué del aumento de las viviendas multifamiliares de altura en esta zona de Lima: beneficia a los usuarios, además de que cuenta con acceso a programas de crédito hipotecario brindados por el Gobierno.

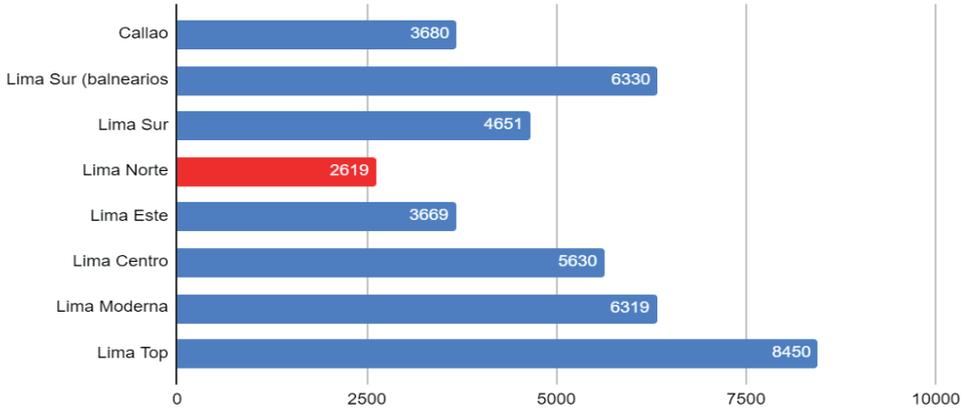
Para el caso del distrito de Comas, también ha ocurrido un aumento de construcción y oferta de viviendas multifamiliares de altura, lo que respondería del mismo modo a un aumento de la demanda. Como se observa en la Figura 3, ha habido un aumento considerable de la oferta de departamentos en el distrito de Comas desde el 2008. A partir del 2014, la oferta aumentó considerablemente, para luego decaer hacia 2018.

Figura 1. *Oferta total de departamentos en Lima Metropolitana y Lima Norte 2008-2020*



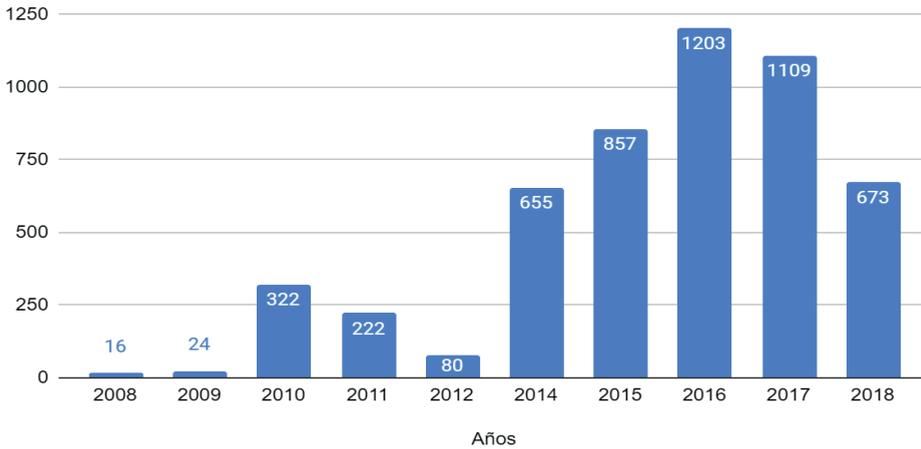
Fuente: Adaptado de CAPECO (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2020).

Figura 2. Precio promedio del m² en Lima Metropolitano y Callao 2020



Fuente: Adaptado de Capeco (2020).

Figura 3. Oferta total de departamentos en Comas 2008-2018



Fuente: Adaptado de CAPECO (2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018).

Las estadísticas mostradas demuestran que, en Comas, en los últimos 15 años, ha aparecido el desarrollo inmobiliario vertical, ya sea por medio de viviendas de interés social —como ha sido el megaproyecto Ciudad Sol El Retablo— o por la aparición de otros proyectos netamente privados en el distrito. Como se ha mencionado anteriormente, la aparición de este tipo de viviendas tiene cambios en el tejido urbano, pero también en la experiencia y expectativas de los ciudadanos (en su mayoría “nuevos”) que habitan en estas viviendas. En este sentido, la pregunta principal que guía el artículo es: ¿Cómo se han desarrollado las trayectorias residenciales de los residentes de los nuevos condominios de El Retablo, Comas? Se propone que las TR involucran las condiciones previas de lugares residenciales, los discursos y las percepciones sobre su decisión de mudarse a estos

condominios. Para este artículo, también se tiene en cuenta la experiencia y las relaciones vecinales que han tenido hasta ahora en su actual vivienda, entendiéndose “espacio vivido” en términos lefebvrianos.

El objetivo principal de esta investigación es describir y analizar la TR de las personas que habitan en estos proyectos inmobiliarios. Esta investigación se centra en este aspecto ya que permite entender de manera más precisa los motivos por los cuáles se han mudado a este tipo de vivienda, puesto que se tiene en cuenta las experiencias previas en lo que respecta a residencia. El ejercicio de analizar las TR también incluye comprender los motivos de sus mudanzas y cómo éstas van cambiando e influenciando una sobre otras.

2. Metodología

En razón del objetivo propuesto, la presente investigación es de tipo cualitativo exploratorio. Se realizaron 12 entrevistas a partir del método de bola de nieve; es decir, las personas entrevistadas proporcionaron el contacto de otras que cumplían el requisito, y así se llegó a conseguir el total de entrevistas. El requisito principal para la selección y la realización de la entrevista es que sean personas mayores de edad residentes, ya sean propietarios o inquilinos, de cualquier edificio que forme parte de los proyectos inmobiliarios ubicados en el terreno del ex Aeroclub de Collique en la zona de El Retablo. Si bien los entrevistados no fueron precisamente los jefes de familia y/o las personas que tomaron la decisión de mudarse, las preguntas sí están enfocadas a saber la decisión, ya sea de la persona encargada o en conjunto con los miembros de las familias. No es excluyente el tema de la nacionalidad ni el tiempo en el que han estado habitando dicho departamento.

Tabla 1. *Perfil de entrevistados*

# de entrevista	Pseudónimo	Edad	Ocupación	Tiempo viviendo en el condominio	Lugar previo de residencia
1	Roberto	39	Bibliotecario	5 años	Los Olivos
2	Elena	27	Estudiante	1 año	Surco
3	Sibylla	23	Estudiante	8 años	Comas
4	María	36	Médico	6 años	Rímac
5	Adrián	26	Estudiante y trabajador	1 año	Los Olivos
6	Magdalena	54	Ama de casa	1 año	Carabayllo
7	Sofía	25	Estudiante	4 años	Comas
8	Samantha	22	Estudiante	2 años	Comas
9	Bryan	42	Trabajador	2 años	Callao
10	Carlos	68	Profesor de EBR	4 años	Comas
11	Karina	23	Estudiante y practicante	7 años	Comas
12	Estefany	24	Estudiante y trabajadora	1 año	Comas

Fuente: Elaboración propia.

3. Estado del arte

En primer lugar, un grupo de estudios enfocados en este fenómeno señalan que estas nuevas dinámicas de vivienda tienen una estrecha conexión con el modelo de acumulación y la dinámica mundial de una economía financiarizada (De Mattos, 2008; Harvey, 2011; Cuenya, 2016; Pérez, 2016; Delgadillo, 2014; Aquino y Aguilar, 2022). La ciudad como tal se vuelve en un objeto clave para el capitalismo y sus flujos económicos, ya que aquel absorbe los capitales excedentes que se producen en los territorios. La lógica de acumulación toma fuerza en la gestión urbana, primando los intereses de las empresas privadas en la planificación urbana y territorial, así como de la clase dominante, lo cual impulsa a que el desarrollo de las ciudades tenga un enfoque netamente empresarial, dejando de lado la planificación racional que anteriormente guiaba este proceso (Harvey, 2011; De Mattos, 2008). Los mismos autores señalan que el impacto más importante es que el interés principal que prima sobre las decisiones, las políticas y las ordenanzas que elaboren y planifiquen los municipios será el económico. Esto es un reflejo de la contradicción de este modelo, ya que el objetivo principal de los municipios es el bien común y, por el contrario, con este modelo, el objetivo se traslada a la rentabilidad junto a obtener más inversión y capital. Esto es el resultado de lo que Harvey (2011) señala como la contradicción del valor de uso y el valor de cambio. Por otro lado, también afecta a la población en términos de vivienda, ya que este tipo de construcciones puede generar procesos de segregación y gentrificación, lo que obliga a las personas que no puedan acceder a una vivienda en esta zona a tener que mudarse a otra con condiciones de vida debajo del promedio.

La planificación y el ordenamiento territorial está orientado e influenciado directamente (e indirectamente) por los entes privados y el capital extranjero, que en estos casos están destinados a la “renovación urbana”, la cual comprende, entre otras cosas, la edificación de viviendas multifamiliares de altura (Aquino y Aguilar, 2022; Cuenya, 2016). Los patrones de consumo y la variación constante del precio del suelo a favor del mercado son los métodos de cómo el plusvalor en la ciudad modifica el tejido y desarrollo urbano en las ciudades latinoamericanas. Esto se logra a partir de una gestión empresarialista del desarrollo urbano (Harvey, 2011) que luego impulsa a que los municipios promulguen leyes y políticas siguiendo esta línea; estas leyes y políticas tienen como objetivo mantener y alentar tales dinámicas, dejando de lado la planificación racional que presenta al ciudadano y su calidad de vida como el principal eje de trabajo en dichos municipios (Delgadillo, 2014; Pérez, 2016).

Además, otra parte de los estudios de este tipo señalan que el auge de estas nuevas dinámicas residenciales son las políticas de atracción impulsadas por los municipios de las ciudades/regiones/distritos (Vicuña del Río, 2013; Rodríguez y Rodríguez, 2012, 2013; López-Morales et al., 2012; Peresini, 2021; Salerno, 2014; Salinas-Arreortua, 2017). Existe un poder compartido entre la esfera del gobierno regional o distrital y las empresas privadas a la hora de tomar decisiones que conciernen al desarrollo urbano de su respectivo territorio. Esto hace referencia a un cogobierno entre la gestión pública y los actores inmobiliarios (Vicuña del Río, 2013; Rodríguez y Rodríguez, 2012, 2013; Peresini, 2021;

Salerno, 2014). Asimismo, dicho tipo de gestión, que se alienta en los últimos años en las ciudades latinoamericanas, genera a su vez competencia y ciertos conflictos entre territorios usualmente aledaños (López-Morales et al, 2012; Salinas-Arreortua, 2017).

Las políticas sociales de vivienda y su relación con la construcción de edificios multifamiliares de altura también se encuentran como una de las respuestas a la aparición de este tipo de hogares en las ciudades latinoamericanas (Tapia, 2011; Rolnik, 2015; Montejano et al, 2018; Ballén, 2009). Los estudios señalan que esto genera problemas porque, en primer lugar, buscan aprovechar el máximo de espacio en pequeños m² (Ballén, 2009; Rolnik, 2015). Asimismo, estas viviendas están construidas de materiales baratos debido al precio al que se ofrecen, con lo cual la calidad de vida no es la adecuada; con todo ello, las personas terminan invirtiendo más dinero en tener que arreglar estos detalles de las viviendas (Rolnik, 2015). La ubicación de estas viviendas también ocasiona problemas de rechazo y exclusión social: están construidas en las zonas periféricas de las ciudades (Tapia, 2011; Montejano et al, 2018). Desde este tipo de investigaciones se llega a concluir que tal tipo de viviendas, orientadas a personas de bajos recursos, crea una nueva disyuntiva: del problema de “los sin techo” al problema de “los con techo” (Rolnik, 2015).

Los argumentos y conclusiones de los estudios presentados anteriormente son útiles para entender las razones de la proliferación de las viviendas multifamiliares de altura en las diferentes ciudades latinoamericanas. En resumen, los motivos se dan por el modelo acumulativo y la financiarización, por las políticas de atracción de capital de los gobiernos y por las políticas sociales relacionadas a viviendas en diversos países. Sin embargo, estas investigaciones están orientadas en su mayoría en lugares de zona de baja renta o en analizar estas viviendas como producto de políticas sociales en torno a este sector. Hace falta una mirada complementaria desde la experiencia a partir de la TR de los mismos habitantes de estas edificaciones, lo cual es el objetivo principal de este artículo.

Un ejemplo claro de este tipo de enfoque metodológico y teórico al que se adhiere la presente investigación es el trabajo de Caldeira (2007) en “Ciudad de muros”. En este trabajo analiza los edificios multifamiliares verticales y horizontales construidos en Brasil, y hace comparaciones con la situación de Estados Unidos. Este estudio es novedoso ya que propone analizar los efectos de estas viviendas en torno a las experiencias de sus residentes, las cuales son construidas por su trayectoria, su clase y el discurso que construyen las mismas inmobiliarias en sus publicidades en los periódicos. La metodología de este libro es clave porque esta tesis se apoya mucho en este marco para su realización.

Sin embargo, estos trabajos están enfocados en analizar el contexto brasileño, en especial énfasis en el tema de la construcción de una identidad de la élite al momento de trasladarse a estas viviendas, porque estas se encuentran ubicadas en sectores fuera de la ciudad para que las personas de la clase alta brasileña puedan ubicarse. En el caso de la presente investigación, está orientada en un nuevo tipo de vivienda en un distrito que tiene una lógica de crecimiento informal en la mayoría de casos. En este sentido, es enriquecedor el aporte de Caldeira (2007), pero al mismo tiempo se estudia un caso del que se ha trabajado poco desde las ciencias sociales y el urbanismo.

La revisión de literatura en el contexto latinoamericano indica que la proliferación

de viviendas multifamiliares en las ciudades de esta región se encuentra relacionada con la financiarización de la economía y las políticas urbanas que priorizan los intereses privados sobre el bienestar de los ciudadanos. Estos cambios en el desarrollo urbano han provocado fenómenos como la gentrificación, afectando las experiencias residenciales de los individuos. Sin embargo, como señala Caldeira (2007), las interacciones dentro de este tipo de viviendas son diferentes debido a la novedad misma. El concepto de TR se emplea para analizar cómo las personas se adaptan a estos cambios y para entender cómo se dan estas nuevas experiencias residenciales en la sociedad; explorando cómo las mudanzas y ajustes habitacionales reflejan la interacción entre las políticas urbanas y el mercado inmobiliario.

Por otro lado, se ha revisado literatura más orientada a este tipo de estudios realizados en el contexto peruano, especialmente el limeño, que es el caso que más se ha estudiado en los últimos años. Uno de los trabajos más relevantes en este sentido ha sido el de Bensús y Vilela (2014), el cual analiza la situación de la gestión metropolitana de Lima en el contexto neoliberal en el que se encuentra la ciudad. Lo que proponen los autores es que la ciudad ha dejado el rol planificador que tenía, al mismo tiempo que han adoptado una política para atraer inversión privada. Asimismo, dicho trabajo hace mención de un proceso que el presente estudio busca analizar a través de uno de los enfoques con el cual se puede observar esto: la ampliación de la construcción y de la oferta de este tipo de viviendas en las zonas periféricas de la ciudad.

Otro estudio que pertenece a esta línea de investigación es el de Calderón (2022), en donde se analiza un nuevo fenómeno que se ha venido desarrollando en los últimos 20 años en Lima Metropolitana y que ha podido ser demostrado a través de los resultados de los censos de Población y Vivienda realizados en 2007 y 2017 por el INEI. La verticalización de la ciudad empezó a desarrollarse en la zona céntrica de Lima por medio de condominios privados y, posteriormente, se edificaron en la periferia como vivienda social o de interés social. Aunque este nuevo tipo de vivienda fue impulsado inicialmente por el Fondo MIVIVIENDA, las empresas inmobiliarias asumieron posteriormente el control del mercado. Esto tuvo el efecto inicial esperado: el aumento de viviendas en Lima, que ya tenía un déficit habitacional y que, en teoría, debía reducir los precios del suelo. Sin embargo, en el tiempo tuvo un efecto totalmente opuesto: los precios aumentaron e hizo difícil conseguir viviendas accediendo al fondo antes mencionado.

La tesis de Diana Bernales (2017), por su parte, se enfoca en la transición de la experiencia residencial de un barrio a un condominio compuesto por torres de viviendas multifamiliares, con especial atención en el uso de espacios comunes ubicados alrededor de los condominios. En ese sentido, la investigación realiza el análisis del impacto urbanístico de los edificios en este barrio a partir del perfil de los residentes y la publicidad de este condominio, además del uso y apropiación de los espacios públicos y áreas comunes de los residentes. Lo interesante de esta investigación es cómo se formula la idea de barrio y cómo se invita a dejarla de lado para pasar a un nuevo tipo de vida urbana. Esto se logra particularmente por la publicidad y el ofrecimiento a espacios y recursos que deberían ser de uso público, pero que, lamentablemente, han sido privatizados o no están bien equipados.

Otro trabajo también centrado en la experiencia del ciudadano limeño respecto a estas construcciones es el de Vargas y Cuevas (2022) en su análisis de los condominios de un sector del distrito limeño de Lince, ubicado en la zona céntrica de la región de Lima Metropolitana. Este trabajo en primer lugar analiza de manera general el enfoque que ha tomado el municipio limeño a partir de las ordenanzas y planes metropolitanos realizados por las gestiones pasadas. Por otro lado, analiza el efecto de estas viviendas en las experiencias residenciales de los vecinos que se ubican a los alrededores de las torres multifamiliares. Se observa que ha habido efectos negativos ya que, por ejemplo, la bulla de los edificios afecta a las viviendas aledañas, existe limitación de luz natural y se dificulta el acceso a parques y espacios públicos.

La literatura enfocada en el caso peruano destaca los avances y efectos de la política neoliberal en el ámbito urbano, especialmente en lo que respecta a la gestión municipal y la verticalización de Lima Metropolitana. También analiza los problemas de esta verticalización: a quiénes está destinada la oferta y a quiénes afectan. Los hallazgos de estas lecturas permiten comprender que los resultados del desarrollo de estas políticas tienen efectos prácticos en la constitución de espacios físicos, pero también en cómo se desarrollan las relaciones sociales dentro de estos. Sin embargo, la mayoría de estudios se han centrado en analizar el alcance de estas políticas en la gestión y el desarrollo urbano de la ciudad, mas no en las experiencias que se constituyen dentro de estos edificios y/o condominios, lo cual resulta importante indagar al ser una nueva forma de vivencia en el distrito.

En consecuencia, el presente artículo aporta una base inicial para estudiar las TR y relaciones sociales dentro de estos nuevos espacios físicos en la ciudad, sobre todo en los proyectos declarados de interés social. Asimismo, servirá también como base para los estudios en torno a los condominios de El Retablo en Comas, el cual es importante estudiar debido a los cambios que ha habido en el uso del suelo en sus proximidades, en el desarrollo económico de la zona y en la relación con lo ya construido.

4. Marco Teórico

La TR se compone por los distintos cambios residenciales y de ubicación del hogar en un medio urbano determinado (Di Virgilio, 2009). Es decir, contempla todas las mudanzas y movilizaciones que las personas realizan, junto con los factores del tiempo y las características de la experiencia y vivienda en esos hogares. Con respecto al tiempo, esta se refiere a la cantidad de meses y/o años que una persona se mantiene en una vivienda. Las características de la vivencia contemplan la relación de la persona con el territorio, su espacio, su geografía y también con sus pares que viven tanto dentro de su vivienda como fuera de ella. En este sentido, como lo señala Najman (2021), la TR se puede entender como el conjunto de movilidades residenciales, tanto intraurbanas como interurbanas, a los que se sujetan los individuos.

Es necesario rescatar lo que señala Di Virgilio (2009): “el término trayectoria sugiere que una serie de posiciones sucesivas no se concatenan entre sí por casualidad, sino que encadenan según un orden inteligible” (p. 2). El conjunto de cambios residenciales, así

como de hogares, no responden a una estructura aleatoria ni mucho menos sin sentido, sino que tiene una secuencia que se construye a partir de las experiencias, motivaciones y expectativas de la vivencia y la vivienda que las personas han habitado anteriormente.

Este concepto, que también es utilizado como un enfoque metodológico, permite:

[R]econstruir por intermedio de los relatos subjetivos los modos de vida y las opciones habitacionales que se presentan a través del tiempo mediadas por restricciones estructurales, como el mercado inmobiliario, el mercado de trabajo y, en sentido amplio, la política habitacional. (Del Río, 2012, p. 67)

A través del análisis que brinda el estudio de estas trayectorias, es posible analizar las vivencias de los sujetos a partir de las opciones reales que ellos tienen a partir de las políticas de vivienda y mercado de vivienda presentes en tal contexto determinado.

En esta línea, Di Virgilio (2009) afirma que “las trayectorias residenciales y estrategias habitacionales se definen en el cruce entre la lógica de actores y las determinantes estructurales” (p.2). Las necesidades de las personas, entendidas en este caso como la necesidad de conseguir una vivienda para formar su hogar, se cruzan con las opciones de vivienda, tanto del mercado como las brindadas por el Estado a través de políticas sociales, que son las determinantes estructurales. Esta ecuación define y configura las TR de los sujetos.

A partir de este concepto, la presente investigación busca entender y construir estas TR a partir de las necesidades, motivaciones y expectativas de las personas alrededor de la vivienda y sus características. A su vez, se plantea identificar la estructura de oportunidades de vivienda en el distrito, la cual se ha ampliado y renovado con la aparición de estos departamentos en edificios de altura, que podrían haber generado un cambio en la continuidad de las TR.

5. Hallazgos

5.1 *Movilidades residenciales previas: flujos y decisión de las movilidades residenciales*

En primer lugar, se expone información general sobre las trayectorias residenciales. Es importante recalcar que toda la información que se señala, incluida la de las tablas, son datos que se han considerado sin tomar en cuenta su actual vivienda; es decir, no se ha considerado la mudanza hacia los condominios en Comas, sino solo las movilidades residenciales previas. De acuerdo con la información obtenida mediante las entrevistas, el número de mudanzas de este público ronda entre 2 y 4. En este sentido, 4 de los entrevistados se han mudado 2 veces, otros 3 entrevistados se mudaron 3 veces y los 5 restantes se mudaron 4 veces.

En la Tabla 1 se puede apreciar la cantidad de viviendas en las que han vivido las personas entrevistadas según la zona. En total, entre las 12 personas que se entrevistó, han sido 37 viviendas en las que han vivido a lo largo de su vida. En términos prácticos, se podría afirmar que, en promedio, cada entrevistado ha vivido aproximadamente en 3 viviendas (sin tomar en cuenta su nueva vivienda, como se ha mencionado). Se destaca,

asimismo, la gran proporción de viviendas en Comas en las que ha habitado el total de entrevistados: 14. Si se le suma a los de Lima Norte, suman más de la mitad: 19. Esto indica que dichas personas han vivido en la misma zona de Lima anteriormente.

Tabla 1. Ubicación de viviendas previas de los entrevistados

	Comas	Lima Norte	Lima Este	Lima Sur	Lima Centro	Lima Moderna	Otros	TOTAL
Roberto	0	1	0	0	0	0	1	2
Elena	0	0	1	1	0	0	1	3
Sibylla	1	0	1	0	0	0	1	3
María	1	0	0	0	1	0	2	4
Adrián	0	1	0	1	0	1	1	4
Magdalena	1	2	0	0	0	0	1	4
Sofía	2	0	0	0	0	0	0	2
Samantha	3	0	0	0	0	0	0	3
Bryan	0	0	0	0	0	1	3	4
Carlos	2	0	0	0	0	0	0	2
Karina	2	1	0	0	0	0	0	3
Estefany	2	0	0	0	1	0	0	3
TOTAL	14	5	2	2	2	2	10	37

Fuente: Elaboración propia.

5.1.1 Flujo de movilidad residencial

A partir de los movimientos residenciales de los entrevistados, se analizó el tipo de casa al que se mudaban. Para dicho ejercicio, se tomó en cuenta 3 ejes: Casa - Departamento, Alquilado - Propia y Familiar Extensa - Familiar Nuclear. Con Familiar Extensa nos referimos a que la persona compartía la casa con miembros de la familia más allá de sus padres y hermanos: tíos, abuelos, primos, entre otros. Por otro lado, con Familiar Nuclear nos referimos a una familia formada por madre o padre, e hijos/as. Este análisis se realizó con el objetivo de identificar si existía un patrón en el cambio del tipo de vivienda y cuál es su tenencia. Como resultado, se puede ver el mencionado flujo en la Figura 4.

Respecto a la primera vivienda, la gran mayoría de los entrevistados señalaron que la primera casa en la que vivieron fue una propia familiar, es decir, en la que pertenecía ya a sus padres o abuelos, por lo que solían vivir con sus tíos y primos. Llegaron a vivir en esta casa a lo largo de su niñez, hasta los 5 y 10 años. De acuerdo con este análisis, la siguiente vivienda a la que se mudaban era una Casa Alquilada Familiar Nuclear. Las principales características, como lo indica su nombre, es que dejaban a la Familia Extensa para agruparse en la Familia Nuclear: se mudaban ya sea solo con padre o madre e hijos/as, o a lo mucho con alguno de sus abuelos (maternos o paternos). De acuerdo con el flujo, se mudaban a una casa, pero como inquilinos. Finalmente, la última mudanza antes

Figura 4. *Flujo de movilidad residencial*

Fuente: Elaboración propia.

de llegar a los condominios tiende a ser a Departamentos Alquilados Familiar Nuclear. Es importante remarcar que en esta última movilización pasan de un tipo de casa a uno nuevo, lo cual implica cambios en el uso de espacios y en la experiencia residencial, lo cual se pone en evidencia en las siguientes secciones del presente documento.

Las motivaciones para pasar de convivir con la familia extensa a la familia nuclear se deben a que, como señala Bernaldes (2017) y Caldeira (2007), el vivir en condominios y edificios multifamiliares es una forma de búsqueda de ascenso social y status, aspectos promovidos por los ideales de la modernidad y el modelo económico de este siglo. Si bien esto no está mencionado directamente por los entrevistados, sí destacan, como se verá en la siguiente sección, el hecho de optar por una vivienda que les dé tranquilidad e independencia. Se infiere que estos deseos encubren los aspectos mencionados, ya que buscan encontrar espacio propio para sí mismos y para su familia cercana; buscan que en estos puedan desarrollarse con plenitud, al mismo tiempo que lograr ser independiente o dejar de vivir en la casa de la familia extensa está estrechamente relacionado con el ascenso social.

5.1.2 Motivación, expectativas y decisión: ¿por qué se mudan?

El siguiente paso en el análisis de las TR fue entender los motivos de las decisiones que tomaron para mudarse de una vivienda a otra en el pasado. Con dicha información se puede comprender cuáles son las expectativas de los entrevistados con respecto a lo que esperan de una vivienda. A partir de esta actividad, se identificó 4 tipos de motivaciones que es transversal en la mayoría de casos: tranquilidad e independencia; cercanía al centro de labores, al de ocio y al de estudios.

5.1.2.1. Tranquilidad e independencia.

Una de las principales razones por las cuales las personas deciden mudarse de una vivienda a otra es debido a la sensación de tranquilidad e independencia que ellos desean (y esperan) tener en la siguiente vivienda en la que habitarán los siguientes años. Con tranquilidad e independencia, los entrevistados se refieren a vivir en armonía y sin tener que estar presentes en un ambiente de conflictividad o problemas familiares típicos de una casa en donde viven varias familias. Asimismo, esta sensación también la describen en estar en un espacio en donde puedan desarrollarse y que tenga los medios necesarios.

A pesar de que las ideas de tranquilidad son bastante distintas, pues estas se formulan en razón de experiencias en viviendas previas, se encuentran estrechamente ligadas a la toma de decisiones y privacidad en la vivienda. La toma de decisiones se refiere a que, al vivir en una casa de familia extensa, en donde no son dueños de tal vivienda, no tienen

el poder de elegir lo ideal para ellos, sino que dependen de sus otros familiares con lo que conviven o del que es dueño de la casa. La misma situación sucede cuando las personas son inquilinas en un piso de una casa: sienten esta limitación en la toma de decisiones, al mismo tiempo que entra a tallar la idea de privacidad, pues todo lo que hagan está siendo observado o escuchado por las personas que también viven ahí. Es por esto que la tranquilidad e independencia son elementos centrales en la decisión de mudarse y en la búsqueda de su siguiente vivienda.

Elena, por ejemplo, una de las entrevistadas, es uno de los reflejos de este último ejemplo. Ella vivía en Trujillo, pero decidió mudarse de nuevo a la capital porque, si bien le gustaba vivir ahí, no había los recursos educativos necesarios para su progreso, al mismo tiempo que no vivía con su mamá, solo con sus abuelos. Por lo tanto, esto generaba que no se sintiera cómoda en donde estaba, lo cual ocasionó que se volviera a mudar a Lima. El caso de Magdalena, por otro lado, ejemplifica lo primero: la necesidad de cambiar de vivienda en búsqueda de tranquilidad y, posteriormente, de privacidad. Magdalena se muda de su segunda casa por problemas con su ahora ex esposo. En el tiempo que estuvo ahí, se sentía cohibida y restringida de muchas cosas, al igual que sus hijos, lo cual llevó a tomar la decisión de mudarse. En esta siguiente casa, ella carecía de privacidad: era un cuarto en donde se podía ver y oír las discusiones de la familia propietaria de la casa, al mismo tiempo que ella sentía que no podía tener privacidad para realizar sus actividades con sus hijos. Aquello fue un detonante también para movilizarse a otra vivienda. Carlos tiene un caso similar: vivió en la casa de sus padres junto con la familia de sus hermanos, por lo que no tenía un espacio propio para él, su esposa y su hija.

La posibilidad de encontrar un espacio en donde puedan vivir con tranquilidad e independencia, tal y como los mismos entrevistados lo han descrito, se vuelve un motivo contundente para decidir el traslado hacia otra vivienda. Esto puede llevar a la necesidad de dejar ciertas comodidades, como lo es una casa propia y familiar, y tener que soportar ciertos aspectos para lograr cierta tranquilidad e independencia, al menos de manera parcial, como sucedió con Carlos y Magdalena. Sin embargo, nuevamente la búsqueda de esta sensación volvió a ser el detonante para la mudanza. De esto se puede afirmar que, para satisfacer ciertos deseos o cumplir expectativas respecto a la vivienda, las personas suelen incluso arriesgar otras características y comodidades con tal de cumplir su objetivo inicial.

5.1.3 Cercanía al centro de labores, estudios y ocio

Otro de los principales motivos por los cuales las personas decidieron mudarse es porque tenían la necesidad de buscar un nuevo domicilio que se encuentre cerca a los centros de labores y estudios de la familia. El tiempo y la distancia hacia estos puntos son factores claves a la hora de decidir el nuevo lugar de residencia al que las personas quieren ir, especialmente en una ciudad como Lima, que cuenta con uno de los peores tráficos del mundo.

Sibylla, por ejemplo, indica que ella vivía en Santa Anita. Sin embargo, su padre decidió emprender un negocio ubicado en el distrito de Comas, por lo que tuvieron que comprar un terreno y mudarse hacia allá. Si bien se mantuvo con su familia y se mudó

por el tema de la distancia al nuevo negocio de su padre, ella sintió que la relación con su entorno se modificó porque la zona era más peligrosa, por lo cual evitaba salir. Sin embargo, el hecho de que podía vivir con sus padres y cerca de su nuevo centro de estudio pesaba más al momento de poner en balanza lo positivo y negativo de esta mudanza.

Elena también, al mudarse a Surco luego de que quisiera salir de Trujillo por su comodidad, valoró mucho el hecho de vivir cerca al trabajo de su mamá y a su nuevo colegio, pero también cerca a equipamientos urbanos como parques, centros comerciales institutos, universidad, entre otros. Bryan, en la misma línea, valoró el hecho de encontrar una casa que se ubique a pocos metros de los colegios de sus hermanas. Él vivía en el Callao; entonces, el tema de la seguridad era un factor importante que sus padres siempre tomaban en consideración. En ese sentido, ubicarse en una casa céntrica de los diversos puntos a donde se movilizaban los miembros de su familia fue un elemento crucial al momento de la toma de decisiones con respecto a la mudanza. El caso de Bryan es interesante porque él comentó que regresó al distrito de la Perla por este motivo, pero que también tuvo en cuenta que el precio de alquiler era mucho mayor al de Bellavista, distrito donde vivía previamente.

El último caso resulta interesante, pues se mencionan otros motivos por los cuáles las personas decidían realizar sus movilizaciones residenciales: por el tema de seguridad y por el tema económico. Sin embargo, los dos motivos presentados y explicados en esta sección muestran cuán importante fueron estos y cómo sacrificaban algunos otros aspectos que también eran importantes, pero que pasaban a segundo plano en la toma de decisiones. Tanto la tranquilidad e independencia como la cercanía a lugares de interés fueron las razones que influenciaron en las mudanzas de los entrevistados. Para mudarse a los condominios, ¿seguían respondiendo a los mismos motivos o surgieron otros? Esto se verá en la siguiente subsección de hallazgos.

5.2 Mudanza a los condominios de El Retablo: ¿nuevas expectativas?

Los hallazgos de esta sección corresponden a los motivos por los cuáles las personas se mudaron a su actual vivienda, ubicada en los proyectos inmobiliarios en la zona de El Retablo, Comas. En primer lugar, se mostrará el tipo de tenencia de estas viviendas de las personas entrevistadas y si accedieron a algún bono hipotecario ofrecido por el Gobierno mediante programas sociales. En la Tabla 2, se puede observar que solo 3 personas de las 12 han obtenido estas viviendas a través del alquiler. Por otro lado, de las 9 personas que son propietarias de su vivienda, solo 1 no la compró con la ayuda de algún bono del Gobierno.

Tabla 2. *Tipo de tenencia y Bono de Gobierno*

# de entrevista	Pseudónimo	Tipo de tenencia	Bono de Gobierno (MiVivienda, Techo Propio u otros)
1	Roberto	Propietario	Si
2	Elena	Propietario	No
3	Sibylla	Propietario	Sí
4	María	Propietario	Sí
5	Adrián	Inquilino	-
6	Magdalena	Inquilino	-
7	Sofía	Propietario	Sí
8	Samantha	Propietario	Si
9	Bryan	Propietario	Si
10	Carlos	Propietario	Si
11	Karina	Propietario	Si
12	Estefany	Inquilino	-

Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a las razones por las cuales se mudaron a este condominio: ¿son las mismas que antes o han aparecido nuevas? De acuerdo con la información proporcionada por los entrevistados, la tranquilidad e independencia, además de la cercanía a puntos de interés, siguen siendo factores que se toma en cuenta al momento de decidir mudarse; sin embargo, pasan a un segundo plano frente a otros nuevos dos motivos: el deseo de tener algo propio y el bajo precio del departamento. Estas fueron las principales razones para comprar o alquilar un departamento en la zona; sin embargo, no resultan excluyentes de los anteriores motivos, sino que, por el contrario, están estrechamente vinculados.

5.2.1. El deseo de tener algo propio

Uno de los motivos principales por el cual las personas optaron por comprar una vivienda en estos condominios fue el hecho de desear tener algo propio. Este anhelo está vinculado tanto a la necesidad de estabilidad y seguridad como a la aspiración de poseer una vivienda que les brinde comodidad e independencia, una experiencia que muchos no habían tenido debido a las frecuentes mudanzas como inquilinos. Como se observa, el sentimiento de tranquilidad e independencia nuevamente vuelve a ser un factor importante, como en las TR previas, pero ahora se ve configurado en este anhelo.

Un ejemplo que ilustra este deseo es el de Sofía: ella ha vivido siempre con sus abuelos en una casa familiar nuclear. Tras el fallecimiento de su abuelo, tanto Sofía como su abuela sintieron la necesidad de mudarse a un lugar más pequeño y personal. Su abuela, quien nunca había sido propietaria de una vivienda, decidió que era momento de adquirir algo propio, lo que las llevó a comprar un departamento en un condominio. Esta decisión fue motivada por el deseo de tener su propio inmueble y por la necesidad de superar el dolor

emocional por la pérdida del abuelo, a lo que se sumaba la incomodidad de permanecer en una casa que les recordaba su ausencia.

Otro caso es el de Bryan que menciona que estaba cansado de los constantes aumentos en los alquileres y la incertidumbre de no poseer una propiedad, por lo que decidió que era más conveniente invertir en una vivienda propia. Esta decisión fue facilitada por el acceso a un bono gubernamental, lo que le permitió adquirir un departamento en El Retablo. Para Bryan, la propiedad ofrecía no solo estabilidad económica, sino también un refugio emocional y un sentido de pertenencia que no había experimentado en sus años de mudanzas. Del mismo modo, Samantha vivió una experiencia similar: estuvo viviendo como inquilina y, en razón de ello, sus padres decidieron que es mejor invertir en algo que será suyo a futuro a seguir gastando en algo que solo será momentáneo. Es por esto que surgió la posibilidad de comprar una vivienda en El Retablo.

Estos testimonios reflejan un patrón común entre los entrevistados: la transición de inquilinos a propietarios se percibe como una meta importante en sus TR. Asimismo, consideran que este paso es una manera de mejorar la calidad de vida y asegurar un futuro más estable para ellos y sus familias. En el contexto de Comas, esta meta y deseo se materializa gracias a la aparición de estos proyectos dentro del mercado inmobiliario limeño, en especial de Lima Norte, lo cual marca un antes y después en la TR de las personas entrevistadas.

5.2.2. Bajo precio del departamento

El siguiente motivo destacado en relación con el traslado residencial hacia la nueva vivienda por parte de las personas entrevistadas es el bajo costo de los departamentos en comparación con otras opciones que inicialmente contemplaban. Dado que la oferta inmobiliaria formal en Lima Metropolitana es limitada, especialmente para los estratos medios, medios bajos y populares, el aspecto económico se convierte en un factor clave, que en algunos casos supera las expectativas o motivaciones originales de los entrevistados, como la ubicación o el tipo de vivienda. En este contexto, y considerando la situación actual del mercado en la capital peruana, el bajo precio de estos departamentos, junto con la posibilidad de acceder a bonos para la compra, se convierte en uno de los principales incentivos para obtener una vivienda, como en la zona de El Retablo, Comas.

Por ejemplo, Sofía y Bryan, cuya TR se presentó previamente, mencionan que originalmente no planeaban mudarse a Comas. Sofía pensaba trasladarse a San Miguel, mientras que Bryan quería quedarse en Bellavista, donde vivió antes de mudarse a los condominios de El Retablo. Sin embargo, el bajo costo de los departamentos y los recursos familiares disponibles fueron factores decisivos para ubicarse en estos edificios.

Sofía menciona que su familia consideró mudarse a San Miguel, pero finalmente decidieron que, por el mismo precio, obtendrían un departamento más grande en Comas. Bryan, por su parte, señala que los precios en Bellavista eran demasiado altos, por lo que optó por Comas, donde los departamentos eran más asequibles. Aunque las TR de ambos entrevistados fueron diferentes, lo que los llevó a residir en Comas fue el factor económico, especialmente al comparar precios con otras zonas.

Otros entrevistados también mencionan el bajo precio en comparación con departamentos en Comas y Los Olivos, ambos en la zona norte de Lima. Adrián, quien ha tenido constantes cambios residenciales debido a factores económicos y laborales, señala que la razón por la cual empezó a vivir en estos condominios como inquilino fue el bajo precio del alquiler en Comas. Magdalena, otra inquilina, menciona que hay una variedad de precios en la misma zona de El Retablo, y que optaron por una de las opciones más económicas que cumplía con sus expectativas.

El factor precio sigue siendo un motivo principal para escoger los condominios de El Retablo, tanto para propietarios como para inquilinos. Esto refleja una tendencia en el mercado inmobiliario limeño, donde alquilar un departamento se convierte en una opción viable para aquellos que aún no tienen los recursos para comprar una vivienda. Sin embargo, el aumento de los alquileres contribuye a la especulación urbana, lo que afecta los precios de las viviendas y agrava la burbuja inmobiliaria en Lima.

Este fenómeno también afecta la TR de las personas, como se ha visto en la mayoría de los entrevistados que llegaron a habitar una vivienda en El Retablo. Muchos de ellos han experimentado múltiples cambios residenciales, con una tenencia predominantemente de inquilinos antes de acceder a una vivienda propia gracias a las facilidades que ofrecen los proyectos inmobiliarios en esta zona. Sin embargo, el hecho de alquilar viviendas destinadas a la venta puede influir en la especulación inmobiliaria y dificultar el acceso a la propiedad.

El caso de Elena ilustra cómo el precio bajo fue un factor decisivo para adquirir propiedades en Comas, no solo para vivir, sino también como una inversión. Ella y su madre sabían que el valor de la zona aumentaría con el tiempo, por lo que decidieron vender su departamento en Surco y comprar dos en Comas, uno para vivir y otro para alquilar. Esto subraya cómo las viviendas en esta área son vistas no solo como residencias, sino como oportunidades de negocio a largo plazo, lo que podría tener un impacto significativo en el futuro del mercado inmobiliario en Comas.

En resumen, el bajo costo de estos departamentos atrae a personas que originalmente no planeaban vivir en esta zona, pero que, debido a las limitaciones del mercado formal de vivienda, encuentran en esta opción una solución viable. A pesar de no cumplir con todas sus expectativas, el precio asequible hace que estos departamentos sean una opción real para muchos.

6. Conclusiones

El estudio de las TR ha servido para brindar las primeras luces en lo que respecta a los estudios de estos condominios en el distrito de Comas. En primer lugar, se esbozó el flujo de movilidad residencial, que muestra la tendencia de dejar la casa propia familia extensa a un departamento familiar nuclear. Asimismo, se observó cuáles fueron las mudanzas previas de los entrevistados. Teniendo en cuenta que las personas que participaron de la investigación pertenecen a una clase media/media-baja, los resultados no concuerdan con lo propuesto por Di Virgilio (2009), quien señala que las personas de dicha clase suelen pasar de inquilinos a propietarios de forma más rápida que los estratos más bajos. Esta

investigación ha demostrado que el mayor cambio de residencias ha sido como inquilinos, hasta llegar a la compra de la actual vivienda.

Por otro lado, para complementar la información, se presentaron los distintos motivos por los cuales las personas se mudaron de las viviendas previas: tranquilidad e independencia, y cercanía a los centros de labores y estudios. Asimismo, las principales razones por las que se mudaron a su actual vivienda son: el deseo de tener algo propio y el bajo precio del departamento.

Como se planteó, estos motivos están entrelazados y se retroalimentan para la configuración de cada uno. El deseo de tener algo propio se relaciona con la tranquilidad e independencia, y también con el bajo precio del departamento. Esto permite concluir que las experiencias previas por medio de las TR configuran expectativas y deseos que se buscarán cumplir en la siguiente vivienda a la que van.

Asimismo, tal y como señala Di Virgilio (2009), las TR se incrustan dentro de una estructura en específico, en este caso, en el mercado inmobiliario. Al modificarse esa estructura para el caso comeño, con la aparición de los condominios, las TR de las personas se van a modificar, como sucedió con la mayoría de los entrevistados. En este contexto, los condominios materializaron la mayoría de sus deseos con respecto a la vivienda, los cuáles se desarrollaron después de una serie de experiencias negativas siendo inquilinos en diversas casas o departamentos.

Los condominios de El Retablo se convierten en una posibilidad real para satisfacer las necesidades de las familias en términos residenciales. Sin embargo, queda pendiente analizar esta nueva aparición desde otras aristas: su efecto en el tejido urbano, el tipo de publicidad, si ha ocasionado algún otro fenómeno social esperado o no esperado. El análisis de las TR puede brindar un panorama general de estos condominios, pero, sobre todo, de las personas que lo habitan.

Referencias bibliográficas

- Aquino, V. y Aguilar, A. (2022). La Verticalización Corporativa del Espacio Urbano en la Ciudad de México (1940-2018). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 161-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100161>
- Ballén, S. (2009). Vivienda Social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24(67), 95-124. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62306>
- Bensús, V. y Vilela, M. (2014). La mercantilización del desarrollo urbano en el Área Metropolitana de Lima. Mercado inmobiliario formal y gestión de la densidad urbana 2008-2012. En F. Carrión y M. Dammer (coord.), *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina* (pp. 381-403). CLACSO.
- Bernales, D. (2017). *Del Barrio al condominio: Cambios y continuidades en el modo de vida de los habitantes de un condominio en zona urbana periférica de Lima: El caso de “Los Parques del Agustino”* [tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de Tesis PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/9548>
- Caldeira, T. (2007). *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. Editora 34/Edusp.
- Calderón, J. (2022). Densificación en altura y mercado inmobiliario en la ciudad de Lima (Perú) 2007-2017. *Revista de Sociología*, 1(35), 255-31. <https://doi.org/10.15381/rsoc.n35.24371>
- Cámara Peruana de la Construcción (2008). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 12° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2009). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 14° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2010). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 15° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2011). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 16° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2012). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 17° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2014). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 19° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2015). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 20° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2016). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 21° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2017). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 22° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2018). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 23° estudio*. CAPECO.
- Cámara Peruana de la Construcción (2020). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao: 25° estudio*. CAPECO.

- Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno urbano*, 21(21), 167-194. <https://doi.org/10.30972/crn.21211183>
- De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En M. Córdova (coord.), *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina* (pp. 35-62). FLACSO. <https://www.flacsoandes.edu.ec/agora/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-mercantilizacion-del-desarrollo-urbano>
- Del Río, J. (2012) *El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes* [tesis de doctorado, Universidad Nacional de La Plata]. Repositorio Institucional de la UNLP. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/35922>
- Delgadillo, V. (2014). Ciudad de México: Megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social. En R. Dattwyler y M. Janoschka (coords.), *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 199-215). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Di Virgilio, M. (2009). Trayectorias residenciales y estrategias habitaciones entre familias de sectores populares y medios residentes en el Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. En J. Erazo (coord.), *Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (pp. 233-257). FLACSO. <https://www.flacsoandes.edu.ec/agora/trayectorias-residenciales-y-estrategias-habitaciones-entre-familias-de-sectores-populares-y>
- Harvey, D. (2011). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, (53), 23-39. https://www.observatoridesc.org/sites/default/files/david_harvey.pdf
- López-Morales, E., Gasic, I. y Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582012000300003>
- Montejano, J., Caudillo, C. y Cervantes, M. (2018). Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010. *Estudios demográficos y urbanos*, 33(1), 187-224. <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v33i1.1639>
- Najman, M. (2021). ¿Todos los caminos conducen a la vivienda social? Trayectorias residenciales como factor de diferenciación. *Revista INVI*, 36(102), 157-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000200157>
- Peresini, N. (2021). La consolidación de la gobernanza empresarialista en la gestión urbana local. Un recorrido a través de las adaptaciones normativas e institucionales en la ciudad de Córdoba, Argentina. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, e20200116. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200116>
- Pírez, P. (2016). Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana. *Sociologías*, 18(42), 90-118. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004204>
- Rodríguez, A. y Rodríguez, P. (2012). Santiago, una ciudad neoliberal (Experiencias latinoamericanas). *Questiones Urbano Regionales*, 1(1), 101-126. <http://hdl.handle.net/10469/6377>

- Rodríguez, A. y Rodríguez, P. (2013). Políticas neoliberales en Santiago de Chile: políticas contra la ciudad. *Questiones Urbano Regionales*, 2(2), 9-28. <http://hdl.handle.net/10469/6455>
- Rolnik, R. (2015). *Guerra dos lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boi Tempo.
- Salerno, B. (2014). Neoliberalismo, políticas urbanas y disputa por el área central en Buenos Aires.: El caso de la Villa de Retiro. En R. Hidalgo y M. Janoschka (coord.), *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 129-149). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Salinas-Arreortua, L. A. (2017). Gestión metropolitana en la Zona Metropolitana del Valle de México: entre la legalidad y la voluntad política. *Papeles de población*, 23(91), 143-169. <https://doi.org/10.22185/24487147.2017.91.007>
- Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile: análisis de su comportamiento locacional, periodo 1980-2002. *Revista INVI*, 26(73), 105-131. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582011000300004>
- Torres, D. y Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE (Santiago)*, 45(136), 5-29. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>
- Vargas, J. y Cuevas, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71-97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>
- Vicuña del Río, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Revista INVI*, 28(78), 181-219. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62532>