

**UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN**  
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
Escuela Profesional de Arquitectura



**La Epifanía de las fachadas y su autoconstrucción en  
Lurigancho, Lima.**

Tesis para obtener el Título Profesional de Arquitecto

**Autor:**

Daniel Flores Urbina

**Asesor:**

Arq. Paul Platón Churayra Flores

Lima, febrero 2024

## DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD DE TESIS

Yo Arq. Paul Platón Churayra Flores, docente de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura, Escuela Profesional de Arquitectura, de la Universidad Peruana Unión.

DECLARO:

Que la presente investigación titulada: **"LA EPIFANÍA DE LAS FACHADAS Y SU AUTOCONSTRUCCIÓN EN LURIGANCHO, LIMA"** del autor Daniel Flores Urbina tiene un índice de similitud de 4 % verificable en el informe del programa Turnitin, y fue realizada en la Universidad Peruana Unión bajo mi dirección.

Y estando de acuerdo, firmo la presente declaración en la ciudad de Lima, a los 21 días del mes de marzo del año 2024.



Arq. Paul Platón Churayra Flores  
Asesor

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En Lima, Ñaña, Villa Unión, a 26 día(s) del mes de febrero del año 2024 siendo las 19:00 horas se reunieron los miembros del jurado en la Universidad Peruana Unión Campus Lima, bajo la dirección del (de la) presidente(a)

Mg. Cristian Pedro Yarasca Aybar el (la) secretario(a): Mg. Ruth Yesenia Sosa Quispe

y los demás miembros: Arg. Wilfredo Ramos Quispe y el (la) asesor(a) Arg. Paul Platon Churayra Flores

con el propósito de administrar el acto académico de sustentación de la tesis titulado: "La epifanía de las fachadas y su autoconstrucción en Longancho, Lima"

del(los) bachiller(es): a) Daniel Flores Urbina b) c)

conducente a la obtención del título profesional de: Arquitecto (Denominación del Título Profesional)

El Presidente inició el acto académico de sustentación invitando al (a la) / a (los) (las) candidato(a)s hacer uso del tiempo determinado para su exposición. Concluida la exposición, el Presidente invitó a los demás miembros del jurado a efectuar las preguntas, y aclaraciones pertinentes, las cuales fueron absueltas por al (a la) / a (los) (las) candidato(a)s. Luego, se produjo un receso para las deliberaciones y la emisión del dictamen del jurado. Posteriormente, el jurado procedió a dejar constancia escrita sobre la evaluación en la presente acta, con el dictamen siguiente:

Bachiller (a): Daniel Flores Urbina

CALIFICACIÓN	ESCALAS			Mérito
	Vigesimal	Literal	Cualitativa	
Aprobado	14	C	Aceptable	Bueno

Bachiller (b):

CALIFICACIÓN	ESCALAS			Mérito
	Vigesimal	Literal	Cualitativa	

Bachiller (c):

CALIFICACIÓN	ESCALAS			Mérito
	Vigesimal	Literal	Cualitativa	

(\*) Ver parte posterior

Finalmente, el Presidente del jurado invitó al (a la) / a (los) (las) candidato(a)s a ponerse de pie, para recibir la evaluación final y concluir el acto académico de sustentación procediéndose a registrar las firmas respectivas.

\_\_\_\_\_  
Presidente/a

\_\_\_\_\_  
Asesor/a

\_\_\_\_\_  
Bachiller (a)

\_\_\_\_\_  
Miembro

\_\_\_\_\_  
Bachiller (b)

\_\_\_\_\_  
Secretario/a

\_\_\_\_\_  
Miembro

\_\_\_\_\_  
Bachiller (c)

\* Esta sustentación fue realizada de manera virtual e online sincrónica. Conforme al Reglamento General de Grados y Títulos.

# La epifanía de las fachadas y su autoconstrucción en Lurigancho, Lima

**Autor:** Daniel Flores Urbina / Universidad Peruana Unión

## **Resumen**

Actualmente la fachada en las viviendas urbanas desempeña un papel fundamental al presentar funciones demostrativas que se manifiestan a través de la arquitectura, lo que representa una nueva expresión arquitectónica del entorno. La interpretación de las fachadas en las viviendas proporciona a los residentes un sentido de pertenencia y un valor compartido, evidenciado de manera colectiva en todo el territorio de Lima. Esto da lugar a una novedosa concepción del acto de habitar, que se basa en la identidad y en la relación que se establece entre el elemento expuesto y el individuo. El propósito de esta investigación es destacar la importancia de la fachada como una manifestación arquitectónica que se revela en el proceso de diseñar, construir y habitar. Esto implica analizar la variabilidad en el entorno urbano con el fin de descubrir y ajustar las diversas acciones, manifestaciones constructivas cohesivas y elementos culturales que a menudo se plasman en las fachadas de las viviendas en la ciudad. Estas manifestaciones a veces se desvinculan de la relación entre la literatura y la comprensión de los parámetros arquitectónicos y urbanos, dando lugar a la creación de algo que pareciera ser "inmedible". Los resultados de la investigación exponen las nuevas realidades urbanas de Lima, mostrando cómo el territorio y sus viviendas se desenvuelven en contextos urbanos influenciados por el crecimiento poblacional y la migración urbana. Esto conlleva a la implementación de enfoques de construcción autónoma y sistemas autoconstructivos. En consecuencia, el uso de la fachada urbana refleja la adopción de la expresión artesanal contemporánea, que manifiesta su uso, función y arraigo mayormente relacionados con la autorrealización, a menudo ligados a la flexibilidad, la facilidad y la adaptabilidad que implica el informalismo comúnmente aplicado en la industria de la construcción.

*Palabras Clave:* Autoconstrucción, arquitectura endémica, epifanía, fachada, urbanismo, diseño, procesos de diseño

## **Abstract**

Currently the façade in urban homes plays a fundamental role by presenting demonstrative functions that are manifested through architecture, which represents a new architectural expression of the environment. The interpretation of the facades in the homes provides residents with a sense of belonging and a shared value, evidenced collectively throughout the territory of Lima. This gives rise to a new conception of the act of inhabiting, which is based on identity and the relationship established between the exposed element and the individual. The purpose of this research is to highlight the importance of the facade as an architectural manifestation that is revealed in the process of designing, building and inhabiting. This involves analyzing the variability in the urban environment in order to discover and adjust the various actions, cohesive construction manifestations and cultural elements that are often reflected in the facades of homes in the city. These manifestations are sometimes disconnected from the relationship between literature and the understanding of architectural and urban parameters, giving rise to the creation of something that seems to be "immeasurable." The results of the research expose the new urban realities of Lima, showing how the territory and its homes develop in urban contexts influenced by population growth and urban migration. This leads to the implementation of autonomous construction approaches and self-constructed systems. Consequently, the use of the urban façade reflects the adoption of contemporary artisanal expression, which manifests its use, function and roots mostly related to self-realization, often linked to the flexibility, ease and adaptability implied by the commonly applied informalism. in the construction industry.

*Keywords:* Self-construction, endemic architecture, epiphany, facade, urbanism, design, design processes

## **1. INTRODUCCIÓN**

En el Perú, desde tiempos remotos, las construcciones residenciales solían emplear materiales naturales como la quincha y el adobe, lo que confería propiedades térmicas y acústicas óptimas, aunque socialmente estas técnicas no se consideran adecuadas en la actualidad. A partir de la década de 1970, los procesos constructivos en el territorio peruano experimentaron una transformación, evolucionando de prácticas

naturales a sistemas esenciales, tal como lo indica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2007). Se introdujeron nuevos conceptos y materiales, conocidos como "materiales nobles", que llegaron a ser parte de las regulaciones nacionales de construcción. La adopción de esta tendencia, comúnmente aplicada en áreas urbanas del interior del país, convirtió este proceso en un símbolo de modernidad y estatus en las poblaciones menos privilegiadas. La modernización de la apariencia urbana de Lima en el siglo XX, en un principio influenciada por un estilo arquitectónico de tipo feudal, conllevó cambios significativos en la arquitectura y la planificación urbana. Esto se manifestó principalmente en la reestructuración de viviendas y quintas, reflejando el reordenamiento que imperaba en la época. La modernización trajo consigo un nuevo estilo arquitectónico nacionalizado y arraigado en una forma de vida más popular, un estilo que se vislumbraba principalmente en el desarrollo urbano y que dio lugar a sistemas de construcción adaptados, desvinculándose completamente de la influencia poscolonial francesa. Estos nuevos frentes de la época brindaron un sentido cultural y una experiencia distintos a la ciudad y sus habitantes (Burga, 2016), y simbolizaron el nuevo acto cohesivo de la autoconstrucción de Lima.

El crecimiento poblacional del 2.9% en la tasa nacional (INEI, 2017) incrementó rápidamente las acciones de asentamiento habitacional en la década de 1990, lo que trajo consigo fenómenos sociales como la migración, la adaptación y la influencia de culturas ajenas a los procesos centralizados de la ciudad (Sabrera, 2002). Estos procesos involucraron a un 80% de la industria de la construcción, de los cuales solo el 30% se consideraba de alguna manera formal. El fenómeno migratorio transformó radicalmente las prácticas de los artesanos y capataces españoles, que habían marcado y plasmado estilos coloniales de construcción. Los migrantes aprendieron, adaptaron y crearon un sistema y un patrón cohesivo que se manifestó en la ciudad de Lima, descentralizando el concepto colonial y extendiéndolo a los conos de la ciudad, lo que dio origen a una nueva forma de crear y edificar, con su propia identidad, modelo y estilo. Uno de los conceptos civilistas en ese período sostenía que existía una gran población indígena inmersa en una economía de subsistencia, con una falta de "vida civil" y una cultura mínima para integrarse en la vida nacional. Esta población representaba, según el censo del INEI de 1876, el 57% del total y para 1900, en cifras absolutas, alrededor de dos millones de habitantes de los tres millones que tenía el Perú. Para resolver esta situación, se planteó la llegada de inmigrantes europeos alfabetizados y trabajadores, con el objetivo de cambiar la proporción entre la población "útil" y la que se consideraba sin "espíritu de progreso". Sin embargo, en el inicio del siglo XX, se constató que estos avances eran muy lentos y que las condiciones del país no permitían competir con otras naciones sudamericanas que también buscaban atraer a estos inmigrantes.

Surge entonces la corriente del "autogenismo", que sostenía que, en lugar de traer extranjeros, los esfuerzos debían centrarse en mejorar las condiciones de la población autóctona. Esta corriente ganó influencia rápidamente y ejerció un fuerte impacto en la política estatal (Contreras, 1996).

### **1.1 Proceso adaptativo influenciado.**

El desarrollo de la vivienda (Fernández, 2015) ha conllevado un crecimiento en la necesidad de adquirir una propiedad. Este énfasis se ha centrado en la compra o alquiler de un lugar destinado a ser un hogar, un espacio donde se llevan a cabo las actividades familiares y sociales. Es en este entorno donde se moldean los valores y las dinámicas familiares y sociales. La valoración de una edificación adquiere relevancia en

este contexto, ya que influye en el sentimiento de progreso y adaptación en diversas situaciones, tanto rurales como urbanas. Este proceso se alinea con la llegada de nuevos residentes y el establecimiento de comunidades en crecimiento. La interpretación de la arquitectura en la vivienda y su fachada desempeña un papel fundamental en la presentación y avance de una localidad desde una perspectiva territorial. Los efectos del hábitat tienen implicaciones sociales y plantean cuestiones que buscan comprender cómo los habitantes perciben y valoran la edificación en la que residen. Esto implica analizar el valor y el sentido de pertenencia que se busca para generar nuevos proyectos de construcción o remodelación. Los objetivos se centran en establecer un orden, regularización y adaptación de las directrices constructivas adecuadas que puedan mejorar el confort, la habitabilidad estética y la expresión comunicativa que una vivienda refleja. La construcción es una de las actividades económicas que genera un gran número de empleos. Sin embargo, el crecimiento de la falta de viviendas en Lima Metropolitana ha impulsado la autoconstrucción, que en los últimos años ha experimentado un aumento significativo, especialmente en la ciudad de Lima.

## **1.2 Proceso de auto construcción.**

La autoconstrucción representa aproximadamente el 60% de las viviendas en el país y contribuye en un 3.6% al Producto Interno Bruto (PBI) nacional. Más del 50% de las unidades habitacionales construidas de esta manera son informales, lo que significa que carecen de planos y son edificadas por maestros de obra no capacitados. Solamente el 6% de los constructores consulta a un profesional para este proceso (Idensity Consulting, 2018). Este enfoque en la autoconstrucción a menudo da como resultado edificaciones de baja calidad y sin la debida supervisión técnica, lo que puede tener consecuencias graves, como lo ilustra el ejemplo de las viviendas en Pisco que colapsaron durante el terremoto de 2007 debido a problemas técnicos evitables (Hernando Carpio). El Consejo Departamental de Lima del Colegio de Ingenieros del Perú revela niveles alarmantes de autoconstrucción en Lima, alcanzando el 40% en el área metropolitana y llegando al 80% en algunos conos, especialmente en los distritos periféricos como San Juan de Lurigancho, San Martín de Porres, Comas, Villa el Salvador y Ate Vitarte. Estas ocupaciones se originaron principalmente a través de invasiones de terrenos.

El proceso de adaptación en esta actividad ha llevado a la evolución de las tecnologías constructivas, con un aumento en el uso de sistemas artesanales. Estos sistemas suelen ser ejecutados por un solo individuo conocido como "maestro" (Flores, 2021). Estos maestros, a menudo sin formación técnica formal, han influido en la creación de un estilo arquitectónico reconocido y aceptado por los nuevos habitantes de la ciudad, a pesar de su informalidad. Este estilo valora la adaptabilidad y la función técnica vivencial en aspectos básicos de la construcción y la fachada, creando una apreciación del hogar y su fachada como un logro deseado, pero que a menudo carece de atención adecuada en términos de estética y arquitectura. La autoconstrucción es más común en los estratos socioeconómicos más bajos, donde las limitaciones económicas a menudo impulsan a las personas a construir sus propias viviendas con la ayuda de maestros de obra, en lugar de profesionales de la construcción. Esto a menudo se traduce en ahorros económicos, pero a menudo se descuidan los acabados finales tanto en el interior como en el exterior de las viviendas y sus fachadas, priorizando la economía sobre la comodidad. La informalidad de la autoconstrucción es común en Lima, lo que evita el desarrollo urbano planificado y tiene un impacto negativo en la ciudad.

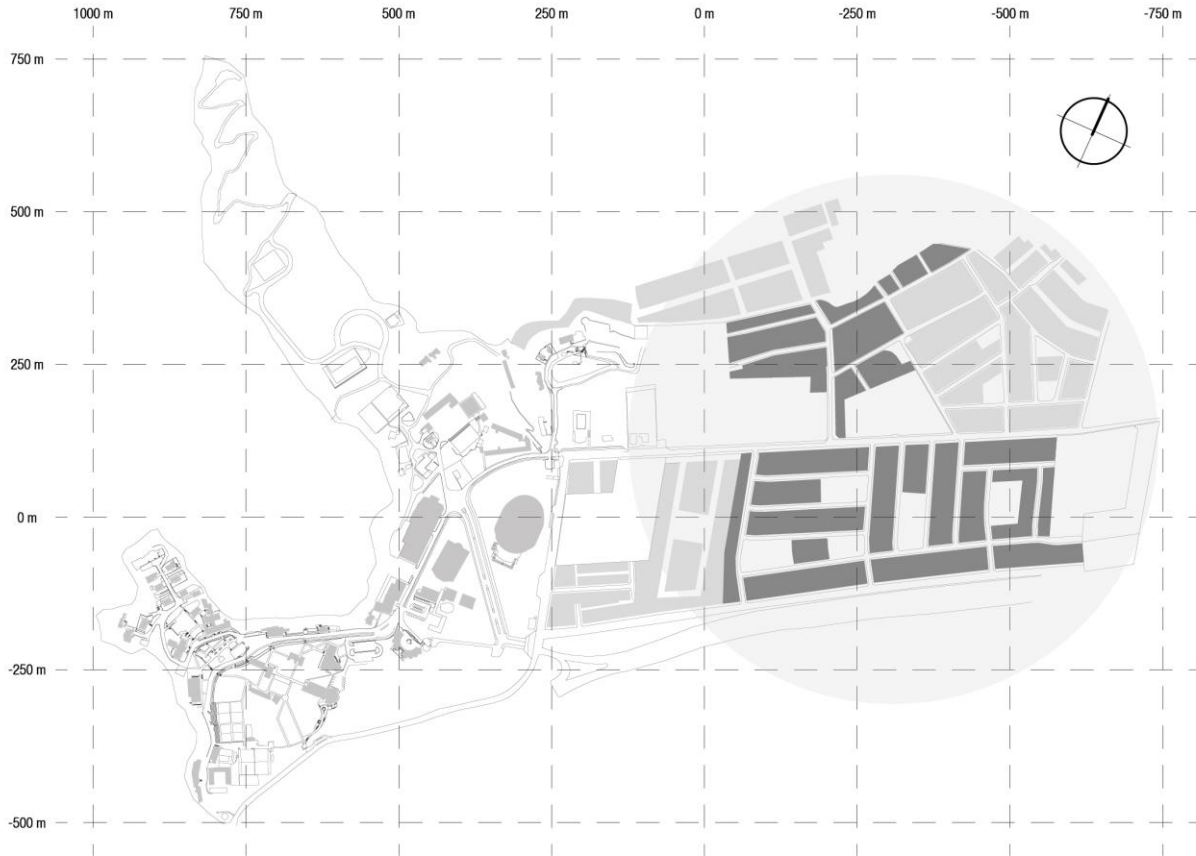
Los recursos económicos limitados del sector impulsan la autoconstrucción, lo que a menudo significa que

se omiten consideraciones arquitectónicas adecuadas y estructurales debido a restricciones presupuestarias. Esto no solo se traduce en deficiencias estructurales y arquitectónicas en las viviendas y sus fachadas, sino que también tiene un impacto en el valor estético de los distritos y afecta los precios de las viviendas y sus fachadas. Este fenómeno influye en el mercado inmobiliario y puede generar desorden urbano y condiciones de vivienda precarias. La autoconstrucción también pone a las familias y los usuarios en riesgo de perder su inversión en viviendas y fachadas potencialmente vulnerables.

## **2. MATERIALES Y MÉTODOS/METODOLOGÍA**

La metodología trata de un enfoque de investigación de desarrollo del concepto<sup>14</sup> (Van der Ma ren, 1996) utilizando modelos como el IntersTICES (Viens, J & Villa, G. 2012). Colocándolo dentro de una postura cualitativa inductiva, utilizando como herramienta el análisis de la matriz en las respuestas dadas por los participantes<sup>15</sup> con el principal objetivo de ver cuáles de los aspectos se podrían mejorar. La metodología aplicada no muestra principalmente una prueba de eficacia de la matriz, sino que trata de enriquecerla con nuevos aspectos y reflexiones que no hayan sido descubiertos antes. La información fue obtenida a través de cuestionarios con preguntas abiertas y cerradas de tipo preintervención. permitiendo obtener con esto un corpus general de datos analizados y concebidos para construir la primera versión de la matriz, en la que se pretendió precisar el enfoque del desarrollo, influencia, afectación y aceptación de los procesos autoconstructivos y las actividades de uso que desarrollan los usuarios en las edificaciones de tipo vivienda y sus fachadas, en el sector de Ñaña. Lurigancho Chosica. La fase de la acumulación de datos es consecuente con la actividad de observación manejada como un sistema instrumental (Van der Maren, 1996). El cual tiene como objetivo identificar un nivel cultural en el usuario, comprendiendo el contexto en el cual se fomentan las acciones autoconstructivas culturales dando “las conclusiones “de las relaciones de las acciones y el corpus de datos para llegar a una primera versión del análisis de la matriz, versión que se validó por medio de la observación y crítica de expertos quienes remitieron sus propios resultados adquiridos mediante la experiencia acompañados de sugerencias refiriéndose especialmente a las dificultades que puedan encontrarse al interpretar las diferentes ideologías constatadas en la matriz apoyándose también con entrevistas semidirigidas a los autores o usuarios de las viviendas y sus fachadas, procediendo con estos resultados a validar de críticas y teorías sobre la autoconstrucción.

### Límites del área de estudio



## 3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 3.1. Morfología y usos

En el área de estudio sectorizamos el territorio con el propósito de llevar a cabo un análisis y comparación de las fachadas que componen el entorno urbano. El área bajo análisis abarca una extensión territorial de 38.69 hectáreas, habiendo atravesado un proceso prolongado de consolidación urbana que implicó la alteración de los lotes originales y la modificación del uso del suelo. El sector 1 "La Alameda", ocupa 13,42 hectáreas, se identificó un total de 363 lotes. Por otro lado, el sector 2 "El Inti", que abarca 8,12 hectáreas, se han contabilizado 205 lotes. Finalmente, el sector 3 es el barrio "La Era", en su primera etapa ocupa 15 hectáreas urbanas, a su vez cuenta con una expansión de 2.15 hectáreas hacia los cerros colindantes haciendo un total de 492 lotes. La ocupación urbana en este sitio tuvo lugar en el año 1939 como parte de la expansión urbana de Ñaña. Inicialmente, los lotes tenían dimensiones de 1,000m<sup>2</sup>, lo que conformaba la tipología de hacienda y/o casa huerta en los sectores mencionados previamente. En el año 1980, el crecimiento urbano experimentó un impulso significativo debido a la consolidación del equipamiento educativo Universidad Peruana Unión. Para el año 2020, el tamaño promedio de los lotes varía entre 120m<sup>2</sup> y 350m<sup>2</sup>. La dimensión de la fachada de los lotes presenta variaciones entre 6 metros lineales y 25 metros lineales, lo cual constituye la medida principal para la concepción y ejecución de las

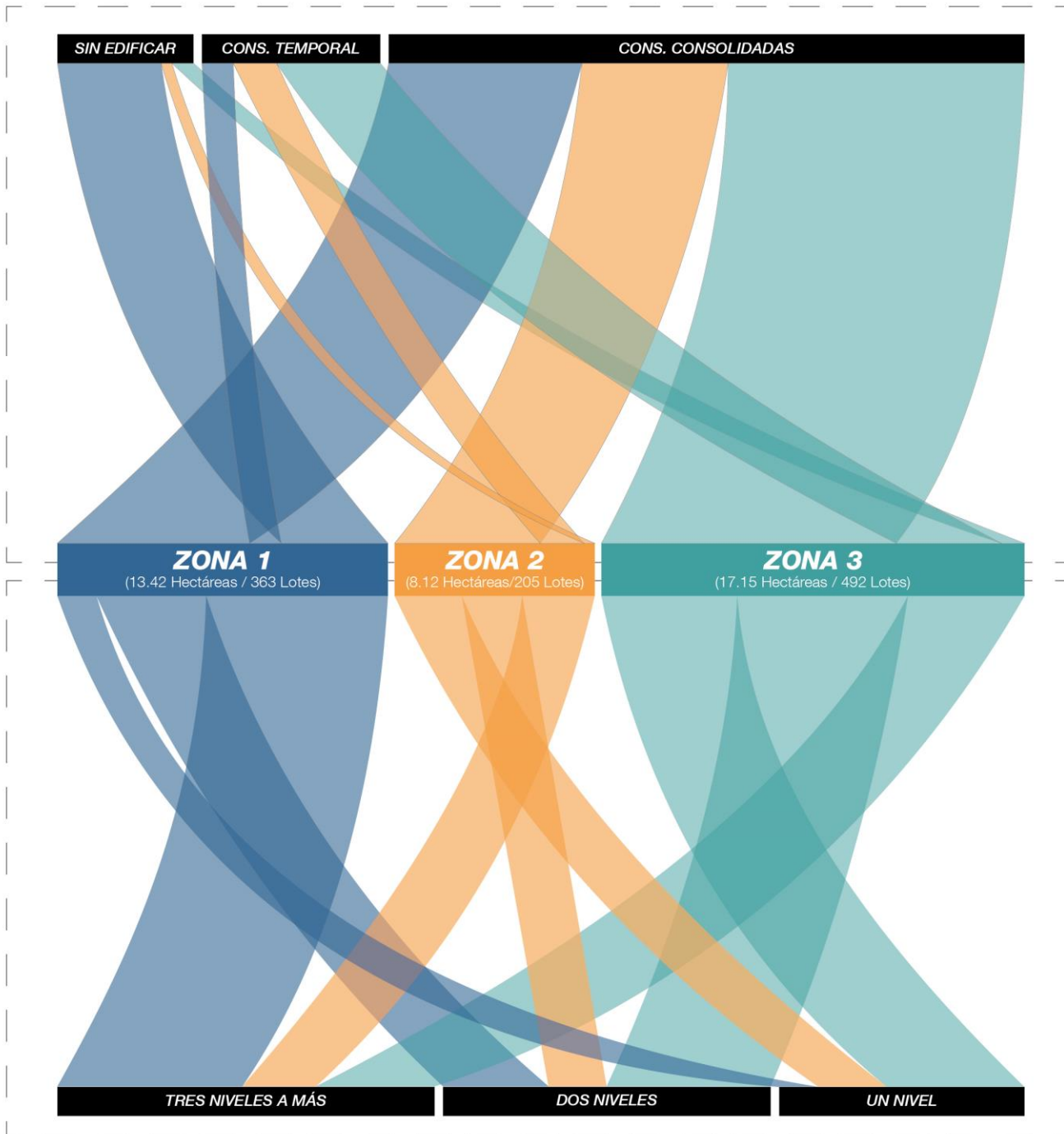


fachadas.

El desarrollo urbano resultó en la subdivisión de los lotes originales, mayormente debido a su venta como una oportunidad en aumento desde el punto de vista económico. Mientras tanto, algunos lotes permanecieron como herencia de los primeros residentes. En el Sector 1, del total de los lotes el 58.13% cuenta con edificaciones consolidadas, el 9.64% posee construcciones temporales y el 32.23% se encuentra vacío, resultando la dimensión promedio de la fachada entre 6 a 8 metros lineales aproximadamente. En el Sector 2, del total de los lotes el 72.68% cuenta con construcciones consolidadas, mientras que el 21.95% tiene construcciones temporales y el 5.37% está sin edificar. La dimensión promedio de la parte frontal es de 10 metros lineales. Por último, en el Sector 3, del total de lotes el 69.62% posee edificaciones consolidadas, el 24.89% cuenta con construcciones temporales y el 5.49% se encuentra sin construir. La dimensión promedio de la fachada es de 12 metros lineales. La existencia de edificaciones consolidadas o en proceso de consolidación desempeña un papel regulador en la morfología global de las fachadas por cuadras, lo que en última instancia determina la identidad de estas áreas.

La altura de las edificaciones constituye otro elemento influyente en la configuración de la morfología de las fachadas, la elevación de las construcciones se encuentra condicionada tanto por el sistema constructivo adoptado como por las consideraciones económicas de los propietarios. La consideración de la altura de las edificaciones desempeña un papel significativo en el análisis de la morfología de las fachadas, ya que influye en la coherencia de los elementos propuestos y facilita la uniformidad de la altura en el conjunto edificado. En el Sector 1 son 193 edificaciones consolidadas, el 11.92% consta de un solo nivel, el 33.16% de dos niveles y el 54.92% de tres niveles o más. En el Sector 2 son 149 edificaciones consolidadas, el 33.56% son de un solo nivel, el 30.20% son de dos niveles y el 36.24% tienen tres niveles o más. En el Sector 3 son 330 edificaciones consolidadas, el 32.12% son de un solo nivel, el 40.30% son de dos niveles y el 27.58% cuentan con tres niveles o más. La función de las edificaciones actúa como un factor motivador para la construcción. En los tres sectores predominan las edificaciones de 3 niveles haciendo un total de 251 edificaciones, de este grupo resaltan los edificios multifamiliares destinados al alquiler de departamentos, mini departamentos y dormitorios individuales y los edificios con departamentos de propietarios individuales.

Estado de los lotes en el área de estudio



Altura de edificaciones en área de estudio

### 3.2. Epifanía del diseño y construcción

Las fachadas reflejan la identidad de las edificaciones, siendo común que en numerosos casos el diseño de la fachada se desarrolle de manera orgánica y espontánea, en concordancia con el desarrollo de la estructura edificada. En conversaciones con colegas involucrados en procesos de diseño arquitectónico, se ha observado que la fachada tiende a ser el reflejo directo de la función arquitectónica. Las edificaciones en el área de estudio cumplen una variedad de funciones, albergando tanto habitantes permanentes como temporales, muchos de los cuales son atraídos por la Universidad Peruana Unión, que congrega a un gran número de personas anualmente. En el Sector 1, el 80.83% de las fachadas corresponden a edificaciones de

vivienda unifamiliar y multifamiliar, el 5.18% a fachadas comerciales y un 13.47% son fachadas híbridas con más de dos funciones en un mismo edificio. En el Sector 2, el 80.54% de las fachadas corresponden a edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar, el 2.01% a fachadas comerciales y un 16.78% son fachadas híbridas con múltiples funciones. En el Sector 3, el 75.54% de las fachadas corresponden a edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar, el 6.06% a fachadas comerciales y un 17.58% son fachadas híbridas con múltiples funciones. La tipología y las funciones específicas del edificio desempeñan un papel crucial en la formación de la identidad de las fachadas. En ocasiones, la combinación de diferentes funciones puede afectar la composición global del edificio, llevando a distorsiones en su configuración.

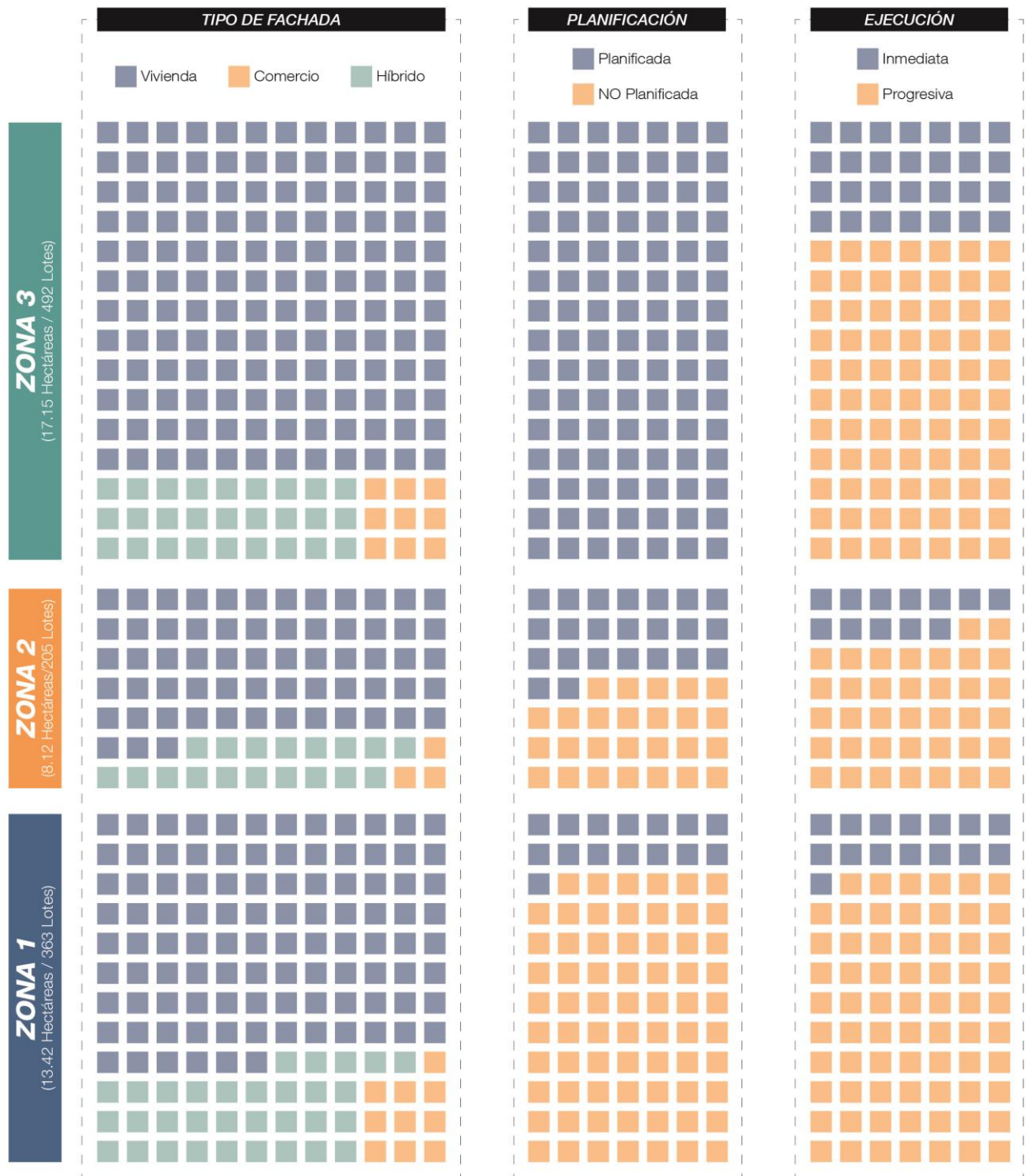
Durante el proceso de construcción, la planificación es fundamental en la continua evolución de la fachada, ciertos proyectos se llevan a cabo en su totalidad, permitiendo así la creación de una fachada más cohesionada y consolidada. El término "planificación" se aplica en los siguientes contextos: la planificación anterior a la construcción y la planificación de las etapas de construcción. En el primer caso, se espera que, en los procesos de diseño en sus diversas especialidades, los profesionales pertinentes sean involucrados para maximizar el aprovechamiento de las propiedades del terreno de acuerdo a las necesidades de los propietarios. En algunos casos, se observa la omisión de la opinión y el trabajo de profesionales, optando por recurrir al maestro de obra que, de manera simplista, omite los procesos de diseño y procede con la construcción. En este contexto, en el Sector 1, el total de las edificaciones son planificadas por profesionales, debido a una mayor intervención municipal por ser el sector mayor urbanizado y articulado por dos vías, una principal y una metropolitana. En el Sector 2, el 42.28% son planificadas por profesionales y el 57.72% no lo son. En el Sector 3, el 14.55% son planificadas por profesionales y el 85.45% no lo son. En los tres sectores predominan la omisión de profesionales especializados en diseño, los propietarios eluden la implicación de profesionales debido a costos adicionales, limitaciones presupuestarias o falta de conocimiento.

La planificación de las etapas de construcción está vinculada al presupuesto disponible del propietario, durante ciertos periodos, muchas edificaciones lograron acceder a subsidios estatales que proporcionaban apoyo económico o materiales. La mayoría de las edificaciones se han desarrollado de manera gradual. Inicialmente, se construyeron viviendas de un solo piso destinadas a uso personal o alquiler con mayores ingresos o préstamos personales, se agregaron los pisos superiores. Este proceso de construcción ha influido en la composición y el diseño de las fachadas, que varían en función de las etapas de construcción y la disposición arquitectónica de cada nivel. En el Sector 1, el 76.68% de las edificaciones se erigen de forma progresiva, mientras que el 23.32% se construye de manera inmediata. En el Sector 2, el 89.26% se edifica de manera progresiva, y el 10.74% de manera inmediata. En el Sector 3, el 89.09% se construye de forma progresiva, y el 10.91% de manera inmediata. Esta transformación ha sido impulsada en parte por la afluencia de personas atraídas por la universidad. Muchas viviendas han modificado su estructura interna durante su proceso de construcción para dar cabida a espacios de habitación, tales como la subdivisión de departamentos en mini departamentos o habitaciones destinadas a estudiantes residentes. En el Sector 1, el 63% de las edificaciones experimentaron un cambio en su configuración original, mientras que en el Sector 2 esta cifra es del 62% y en el Sector 3, del 81%

La fachada es el componente arquitectónico que refleja la identidad del edificio. Su composición y diseño desempeñan un papel crucial para comprender la función inherente de la edificación. La

composición de una fachada desde una perspectiva arquitectónica incorpora elementos clave que contribuyen a su forma. Estos elementos incluyen, principalmente, puertas y ventanas, así como también salientes que aportan relieve a ciertas áreas y jerarquizan la fachada, balcones e iluminación artificial. Todos estos elementos se distribuyen en tres cuerpos según la propuesta arquitectónica. El primer cuerpo corresponde a la base, principalmente en el primer nivel, compuesto y organizado por puertas y ventanas peatonales y vehiculares. El cuerpo es la sección que abarca los pisos anteriores al último, donde se disponen volados en conformidad con las regulaciones locales, así como balcones, puertas y ventanas de acuerdo a criterios de diseño. Finalmente, la coronación se refiere al último piso y se trata de compactar el diseño de la fachada utilizando elementos como iluminación artificial y vegetación. En este contexto, el diseño de las fachadas en el área de estudio refleja una combinación de autogestión y planificación, junto con funciones arquitectónicas específicas y decisiones espontáneas. Estos diseños también son influenciados por la distinción entre espacios urbanos y rurales, así como la subdivisión de lotes, algunos amplios y otros segmentados.

## Desarrollo de la fachada: Planificación y ejecución



## 4. CONCLUSIONES

En el contexto actual, la arquitectura y la construcción se enfrentan a desafíos que han propiciado el crecimiento de la informalidad en el diseño y la construcción de viviendas. Esta informalidad se manifiesta a través de la carencia de estándares apropiados para garantizar la habitabilidad y la comodidad. En su búsqueda de una sensación personal de arraigo, los usuarios han fomentado una cultura de apropiación en

lugar de seguir los diseños y procesos constructivos tradicionales que suelen observarse en las fachadas de las viviendas en todo el territorio. Esta tendencia no es exclusiva de Perú, sino que se observa en otros países de América Latina, donde se aprecia una nueva cultura de vivienda que a menudo se apropia de paisajes y lugares que no son necesariamente idóneos para el desarrollo urbano humano. Sin embargo, debido al valor personal que cada usuario otorga a su vivienda, estas invasiones informales a menudo evolucionan de asentamientos precarios a grandes áreas urbanas, dando forma a ciudades emergentes de carácter metropolitano. En este contexto, la autoconstrucción se convierte en una manifestación que simboliza un arraigo personal y una identidad única. Los usuarios desempeñan un papel central en la definición del lenguaje urbano mediante sus elecciones y parámetros constructivos, a veces superando la planificación y la dirección técnica profesional adecuada durante el desarrollo urbano. Los usuarios adaptan los patrones de asentamiento y las prácticas de construcción de acuerdo con esta nueva tendencia.

Las viviendas y sus fachadas se convierten en elementos clave para comprender esta nueva corriente arquitectónica y urbanística. La morfología y el estilo de estas viviendas reflejan el concepto contemporáneo que prevalece en la actualidad. Para comprender mejor esta evolución, es importante destacar el tiempo que lleva a los nuevos habitantes y sus familias desarrollar un núcleo de vivienda, que normalmente abarca unos 5 a 6 años. Durante este período, se construye una convivencia que reúne a una población generalmente joven, con edades que rara vez superan los 30 o 35 años, lo que contribuye a la creación de un entorno para las próximas generaciones. Esta tendencia también está relacionada con la adaptabilidad migratoria, que a menudo influye en los modelos de fachadas y en la elección de elementos de construcción. Los usuarios se adaptan a menudo en función de la facilidad y el costo económico del trabajo de autoconstrucción, utilizando recursos mínimos para crear nuevas edificaciones. Esto refleja tanto su situación económica como su aceptación de un diseño que a menudo no cumple con los estándares profesionales necesarios para diseñar o remodelar una vivienda.

Los resultados de este estudio, basados en la observación y el trabajo de campo, revelan un interés compartido por parte de la comunidad en esta nueva tendencia. Se destaca la preferencia por una sola tipología de vivienda, que a menudo se caracteriza por su simplicidad y economía en los materiales utilizados en las fachadas. La ubicación en Ñaña se encuentra en un contexto que mezcla elementos rurales y urbanos, lo que genera variaciones significativas en los usos económicos de las viviendas. Por un lado, se observa un enfoque exclusivo en el uso de la vivienda como un arraigo al hábitat y al desarrollo familiar, con consideraciones básicas y económicas para la construcción y el mantenimiento de la propiedad. Por otro lado, se observa una tendencia hacia la implementación de tipologías de uso mixto, donde las viviendas también incluyen unidades de alquiler. Esta tendencia promueve un nuevo enfoque en la utilización de las viviendas y su función, lo que a menudo lleva a desviarse de los estilos de fachadas arquitectónicas clásicas y contemporáneas.

## REFERENCIAS

- Antequera, Y., Barreda, C., & Pinedo, L. (2021). Análisis de construcción de vivienda formal en lotes habilitados para competir con el sector informal. Caso de estudio: Urb. San Antonio de Carabayllo [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio institucional de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <http://hdl.handle.net/10757/622718>
- Arevalo, A. (2020). Evaluación de la vulnerabilidad sísmica en viviendas autoconstruidas de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones en el A.H. San José, distrito de San Martín de Porres [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio institucional de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <http://hdl.handle.net/10757/648665>
- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. (23 de mayo de 2019). ADI: Se construyen unas 50 mil viviendas informales en Lima todos los años. <https://adiperu.pe/noticias/adi-seconstruyen-unas-50mil-viviendas-informales-en-lima-todos-los-anos/>
- Burga, J. (2016) La arquitectura "chicha" es la única esperanza para redimir la arquitectura vernácula. Revista ArchDaily, Cita: Fabio Rodríguez Bernuy. "Jorge Burga Bartra: 'La arquitectura 'chicha' es la única esperanza para redimir la arquitectura vernácula'" 01 feb 2016. ArchDaily Perú. Consultado el 18 Dic 2021.
- Bouillon, C. P. (Ed.), Blanco, A., Fretes, V., Boruchowicz, C., Herrera, K., Medellín, N., Muñoz, A. y Azevedo, V. (2012). Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado de: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Un-espacio-para-eldesarrollo-Los-mercados-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Bustamante, D. (2014). *La profundidad de la envolvente. Tesis de Maestría. Medellín: Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de: http://bdigital.unal.edu.co/44367/*
- Carlucci, S., Bai, L., de Dear, R., y Yang, L. (2018). Review of adaptive thermal comfort models in built environmental regulatory documents. *Building and Environment*, 137, 73-89. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.03.053>
- CEPAL. (2018). Plan de Acción Regional Nueva Agenda Urbana Plan de Acción Regional Nueva Agenda Urbana. Santiago: Naciones Unidas. Recuperado de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/42144-plan-accion-regionalla-implementacion-la-nueva-agendaurbana-america-latina>
- Contreras, Carlos (1996). Maestros, mistis y campesinos en el Perú rural del siglo XX. Documento de Trabajo, 80. Serie Historia, 16. Lima: Instituto de Estudios Peruanos.
- Cubillos González, R. A., Trujillo, J., Cortés Cely, O. A., Rodríguez Álvarez, C. M. y Villar Lozano, M. R. (2014). La habitabilidad como variable de diseño de edificaciones orientadas a la sostenibilidad. *Revista de Arquitectura*, 16, 114-125. DOI: 10.14718/RevArq.2014.16.13
- Claudio C. A (2018) Comunidad universitaria permacultura en relación al paisaje y demanda residencial sector 27 de Ñaña. Universidad peruana unión. <http://hdl.handle.net/20.500.12840/1819>
- Cruz, C. (2018). Arquitectura moderna adaptada al lugar. Caso Borrero, Zamorano y Giovanelli. En: Galindo, Vargas y Villate (Eds.): Primer coloquio colombiano de historia de la construcción. Manizales: Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/journal/1251/125165763009/125165763009.pdf>
- Diario Gestión. 3 de agosto 2013. <http://gestion.pe/inmobiliaria/sencico-60-viviendas-autoconstruidas-peru-2073005>
- Devet, L. (1995). La fachada como medio de legitimación y cohesión en la vivienda social. *Revista INVI*, 10(25), agosto, 42-52.
- Del Castillo, J. M. (2015). Lima Biotopo: Ecosistemas de montaña, patrimonio arqueológico indígena y activismo en los intersticios urbanos de la megalópolis andina. VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Universidad de la República de Uruguay, Montevideo; Universidad Politécnica de Barcelona, España. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/80488?show=full>
- Díaz-Osorio, Myriam Stella Arquitecturas colectivas y participación como estrategias para la construcción de la ciudad latinoamericana *Revista de Arquitectura*, vol. 21, núm. 2, 2019, pp. 3-11 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CIFAR)
- José Hidalgo Arellano (2016) Universidad Politécnica de Madrid. Recuperado de [https://oa.upm.es/39915/1/JOSE\\_ANGEL\\_HIDALGO\\_ARELLANO.pdf](https://oa.upm.es/39915/1/JOSE_ANGEL_HIDALGO_ARELLANO.pdf)
- Lima Cómo Vamos: Noveno Informe de Percepción sobre Calidad de Vida, Editado por: Asociación Unacem / HECHO EL DEPOSITO LEGAL EN LA BIBLIOTECA NACIONAL DEL PERU N° 2018-16886. Ludeña Urquiza, Wiley (1996). Lima. Städtebau und Wohnungswesen. Die Interventionen des Staates 1821-1950, Verlag Dr. Köster, Berlin.
- Mejía-Escalante, Mónica La vivienda adecuada financiada según el ingreso. El discurso de las Naciones Unidas *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, vol. 23, núm. 1, 2021, enero-junio, pp. 43-53 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CIFAR). DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.3330>
- Mendoza, W. & Miranda, J. (2019). La inmigración venezolana en el Perú: desafíos y oportunidades desde la perspectiva de la salud. *Revista Peruana de Medicina Experimental y Salud Pública*, 36(3), 497-503. <https://doi.org/10.17843/rpmesp.2019.363.4729>
- Morel Corrêa, S., Anzolch, R., & Fonseca Pedrotti, R. (2016). El brise-soleil o la doble fachada de Le Corbusier. *Arquisur Revista*, 6(10): 108-123. Recuperado de: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/ARQUISUR/article/download/6190/9160/>
- Murray y Larry. (2005) ¿Cómo

determinar el tamaño de la muestra de una investigación de mercados? Recuperado de: <https://www.questionpro.com/blog/es/como-determinar-el-tamano-de-una-muestra/> Municipalidad Metropolitana de Lima, Ordenanza N° 1099-MML (12.12.07), Reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana (Ordenanza N° 620-MML), plano de zonificación de lima metropolitana Lurigancho Chosica, Área de tratamiento normativo I – IV. Nancy Velásquez Pérez (2016) arquitectura de límites difusos recuperado de: <https://medium.com/@nancyvelazquezperez/arquitectura-de-l%C3%ADmites-difusos-716e484a3c84>

Organización Mundial de la Salud. (1946). Recuperado de: <https://apps.who.int/gb/bd/PDF/bd48/basic-documents-48th-edition-sp.pdf?i=1#page=7> DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2019.21.2.2670> Fernandez, A. (2015). Las barriadas de Lima como estímulo a la reflexión urbana sobre la vivienda. Revisitando a Turner y de Soto. Revista de Estudios sobre Vivienda (WASI), 2, 2 – 20. <http://resolver.tudelft.nl/uuid:53578ab9-d734-4d1c-b257-cbc81248cc4c> Flores, D (2021) Fachadas. Consultado el 10 de

octubre del 2021. [https://www.youtube.com/watch?v=HZzIcjXoHjM&ab\\_channel=Massarik](https://www.youtube.com/watch?v=HZzIcjXoHjM&ab_channel=Massarik)

Foro Andino E tex (2021):” El futuro de las fachadas en Latinoamérica. 11 de octubre del 2021 Recuperado de: <http://construir.com.pe/1-foro-andino-etex-el-futuro-de-las-fachadas-en-latinoamerica>. Galindo-Díaz, J., Osuna-Motta, I., & Marulanda-Montes, A. (2019). De componer la fachada a diseñar la envolvente. El ejemplo del arquitecto Juvenal Moya en Cali. Revista de Arquitectura (Bogotá), 22 (1), 94-106.<https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2776>

Giraldo-Castañeda, Walter; Czajkowski, Jorge Daniel; Gómez, Analía Fernanda Confort térmico en vivienda social multifamiliar de clima cálido en Colombia Revista de Arquitectura (Bogotá), vol. 23, núm. 1, 2021, enero-junio, pp. 115-124 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CI-

FAR) DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.2938> Golda, K. (2010) Inscripciones, Incrustaciones, palimpsestos de cifrando la Lima poscolonial contemporánea. Revista AUT, 3 (25). Grupo la Republica. (25/11/2013). Se descubre fortaleza preinca en el cerro Cuncacucho de Ñaña. Obtenido de la república. Pe: <http://larepublica.pe/cultural/754205-se-descubre-fortaleza-preinca-en-el-cerro-cuncacucho-de-ñaña>.

Idencity Consulting. (21 de junio de 2018). El alto riesgo de las viviendas informales en Perú. <https://www.idencityconsulting.com/viviendas-informales-en-el-peru/> Janoschka, M. (2012). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana. Investigaciones geográficas, 0(76),

118-132.<http://dx.doi.org/10.14350/rig.29879> John F.C y William Magín (2021) Visión relacional de la vivienda. Revista PUCP, 2 (58).

Períes, Lucas; Kesman, María Cecilia; Barraud, Silvina de Lourdes El color como componente paisajístico en los catálogos de paisaje urbano Revista de Arquitectura (Bogotá), vol. 22, núm. 1, 2020, enero-junio, pp. 58-66 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CIFAR)

DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2824> Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. Cuadernos Metrópole, 31(16), 37-60. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102> Reglamento Nacional de Edificaciones (2014). Norma G0.40 Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA. Recuperado de: <https://lexsoluciones.com/wp-content/uploads/2021/01/Norma-Tecnica-R.-M.-029-2021-Vivienda.pdf>

Reyes-Guarnizo, Andrea Bibiana Comprensión del territorio para la construcción de apropiación e identidad en el municipio de Soacha Revista de Arquitectura (Bogotá), vol. 22, núm. 1, 2020, enero-junio, pp. 44-57 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CIFAR)

DOI:<https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2651>

Rigotti, A.M. (2014). Estructura, espacio y envolvente: autonomía y especificidad de medios. Cuaderno del Laboratorio de Historia Urbana 5. Universidad Nacional de

Rosario. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/2133/4405> Vergara, J + Álvarez, D+ Dintrans, D+ D. Asenjo Sobre la Revista de Arquitectura Vol. 25 · N° 39 · diciembre 2020 Incommensurabilidad: La negación del lugar ISSN 0716-8772 · ISSNé 0719-5427 pp. 14-21 Vergara-Peruchich, J. y Boano, C. (2020). El derecho a la ciudad financierizada. Bitácora Urbano Territorial,

30(3), 123-135. DOI:10.15446/bitacora.v30n3.82437. Uribe C. (2004). Desarrollo social y Bienestar. Unversistas Humanística, vol. XXXI, núm. 58, pp. 11-25. Universidad Peruana Unión. (2013). LAFORTALEZA DEL CERRO: CUNCACUCHO en Ñaña, VALLE MEDIO DEL

Rímac (1ed). Lima Perú: Imprenta Unión. Van der Maren, J.-M. (1996). Méthodes de recherche pour l'éducation. Montréal: Presses de l'Université de Montréal/De Boeck Université Viens, J., & Villa, G. (2012). IntersTICES: A systemic model to support educational innovation with ICT. Proceedings of the 15th International Conference on Interactive Collaborative Learning (ICL). Villach, Autriche, 26-28 septembre. Weibel-Fernández, Hugo Paisaje construido y sustentabilidad urbana: huellas identitarias del paisaje moderno. El Plan de



Transformación de Osorno Revista de Arquitectura (Bogotá), vol. 23, núm. 1, 2021, enero-junio, pp. 86-96 Universidad Católica de Colombia, Facultad de Diseño y Centro de Investigaciones (CI-

FAR) DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.2711> Wieser, M. (2011). Consideraciones bioclimáticas en el diseño arquitectónico: el caso peruano. Lima: Centro de Investigación de la Arquitectura y la Ciudad. PUCP. Recuperado de: <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/28699> DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2020.2633>

Wieser, M., Onnis, S. y Meli, G. (2018). Conductividad térmica de la tierra alivianada con fibras naturales en paneles de quincha. SIACOT 2018 Tierra, Cultura, hábitat resiliente y desarrollo sostenible, 18° Seminario iberoamericano de arquitectura y construcción en tierra. Ciudad de La Antigua, Guatemala: Pro Terra. Recuperado de: [http://files.pucp.edu.pe/facultad/arquitectura/2019/11/27173426/2018-SIA-](http://files.pucp.edu.pe/facultad/arquitectura/2019/11/27173426/2018-SIA-COTWieser-Onnis-Meli.p)

*COTWieser-Onnis-Meli.p*