

**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS HISTÓRICO SOCIALES Y**  
**EDUCACIÓN**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE SOCIOLOGÍA**



**Tesis**

**Condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.**

Presentado para obtener el Título profesional de Licenciada en Sociología

**Investigadora:** Jimenez Cieza, Sofia Yarelith

**Asesor:** Dr. García Caballero, Rafael Cristóbal

**Lambayeque - Perú**

**2023**

**Condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.**

Trabajo de investigación presentado para obtener el Título profesional de Licenciada en Sociología.



---

Bach. Sofia Yarelith Jimenez Cieza  
Investigadora

  
MANUEL TAFUR MORAN

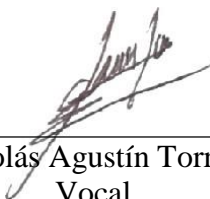
---

Dr. Manuel Tafur Morán  
Presidente



---

Dra. Martha Ríos Rodríguez  
Secretaria



---

M. Sc. Nicolás Agustín Torres Castro  
Vocal



---

Dr. Rafael Cristóbal García Caballero  
Asesor

## RESULTADO DEL INFORME DE SIMILITUD

Tesis de grado			
INFORME DE ORIGINALIDAD			
18%	18%	2%	%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
FUENTES PRIMARIAS			
1	revistainvi.uchile.cl Fuente de Internet		4%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet		2%
3	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet		1%
4	repositorio.unc.edu.pe Fuente de Internet		1%
5	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet		1%
6	ddd.uab.cat Fuente de Internet		1%
7	www.cvp.gov.co Fuente de Internet		1%
8	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet		1%
9	www.tdx.cat Fuente de Internet		1%



RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO  
DNI: 16423540  
ASESOR

10	revistas.pucp.edu.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
11	repositorio.unprg.edu.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
12	www.unprg.edu.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
13	esnuestralaciudad.org	<1 %
	Fuente de Internet	
14	www.conadisperu.gob.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
15	www.scielo.org.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
16	www.scribd.com	<1 %
	Fuente de Internet	
17	revistas.pedagogica.edu.co	<1 %
	Fuente de Internet	
18	doaj.org	<1 %
	Fuente de Internet	
19	repository.unipiloto.edu.co	<1 %
	Fuente de Internet	
20	docplayer.es	<1 %
	Fuente de Internet	
21	cybertesis.unmsm.edu.pe	<1 %
	Fuente de Internet	



RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO  
DNI: 16423540  
ASESOR

22	<a href="https://dspace.ucuenca.edu.ec">dspace.ucuenca.edu.ec</a> Fuente de Internet	<1 %
23	<a href="https://revistas.unal.edu.co">revistas.unal.edu.co</a> Fuente de Internet	<1 %
24	<a href="https://repositorio.unu.edu.pe">repositorio.unu.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
25	<a href="https://vsip.info">vsip.info</a> Fuente de Internet	<1 %
26	<a href="https://www.colibri.udelar.edu.uy">www.colibri.udelar.edu.uy</a> Fuente de Internet	<1 %
27	<a href="https://repositorio.uct.edu.pe">repositorio.uct.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
28	<a href="https://cdn.www.gob.pe">cdn.www.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
29	<a href="https://geisonfuentesarguedas.blogspot.com">geisonfuentesarguedas.blogspot.com</a> Fuente de Internet	<1 %
30	<a href="https://www.redaccionlinea.com">www.redaccionlinea.com</a> Fuente de Internet	<1 %
31	<a href="https://emprendedores.tv.pe">emprendedores.tv.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
32	<a href="https://1library.co">1library.co</a> Fuente de Internet	<1 %
33	<a href="https://repositorio.unsa.edu.pe">repositorio.unsa.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %



RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO  
 DNI: 16423540  
 ASESOR

34	<a href="http://repositorio.uandina.edu.pe">repositorio.uandina.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
35	<a href="http://www.slideshare.net">www.slideshare.net</a> Fuente de Internet	<1 %
36	<a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1 %
37	<a href="http://www.ohchr.org">www.ohchr.org</a> Fuente de Internet	<1 %
38	<a href="http://ri.ues.edu.sv">ri.ues.edu.sv</a> Fuente de Internet	<1 %
39	<a href="http://www.mef.gob.pe">www.mef.gob.pe</a> Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Excluir bibliografía

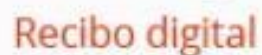
Activo



RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO

DNI: 16423540

ASESOR



Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega:	Sofia Yarelith Jimenez Cieza
Título del ejercicio:	Tesis de Grado
Título de la entrega:	Tesis de grado
Nombre del archivo:	INFORME_JIMENEZ_CIEZA_SOFIA_YARELITH.docx
Tamaño del archivo:	1.54M
Total páginas:	92
Total de palabras:	18,978
Total de caracteres:	102,091
Fecha de entrega:	26-oct.-2022 01:12p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega:	1936121655



Derechos de autor 2022 Turnitin. Todos los derechos reservados.



RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO  
DNI: 16423540  
ASESOR

## **CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS**

Yo, Rafael Cristóbal García Caballero, usuario revisor del trabajo de investigación, de la estudiante Sofia Yarelith Jimenez Cieza identificada con documento de identidad 70088626. Titulada: Condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021., luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 18%, verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 26 de octubre de 2022.



---

**RAFAEL CRISTOBAL GARCÍA CABALLERO**

DNI: 16423540

**ASESOR**



# ACTA DE SUSTENTACIÓN



## UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO FACULTAD DE CIENCIAS HISTÓRICO SOCIALES Y EDUCACIÓN UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



### ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

N° 0563-VIRTUAL

Siendo las 09:00 horas, del día Miércoles 01 de febrero de 2023; se reunieron vía online mediante la plataforma virtual Google Meet, <https://meet.google.com/tjh-utvo>, los miembros del jurado designados mediante Resolución N° 0806-2022-V-D-FACHSE, de fecha 11 de abril de 2022, y su modificatoria la Resolución N° 0020-2023-V-D-FACHSE de fecha 09 de enero de 2023 integrado por:

Presidente	: Dr. Manuel Tafúr Morán
Secretario	: Dra. Martha Ríos Rodríguez
Vocal	: M. Sc. Nicolás Agustín Torres Castro
Asesor	: Dr. Rafael Cristóbal García Caballero



La finalidad es evaluar la Tesis titulada: "CONDICIONES HABITACIONALES DE LAS FAMILIAS QUE ALQUILAN VIVIENDA, EN EL CENTRO POBLADO FILA ALTA, DISTRITO Y PROVINCIA DE JAÉN, CAJAMARCA, 2021"; presentada por JIMENEZ CIEZA SOFIA YARELITH para obtener el Título profesional de Licenciado(a) en Sociología.

Producido y concluido el acto de sustentación, de conformidad con el Reglamento General de Investigación (aprobado con Resolución N° 365-2022-CU de fecha 27 de julio de 2022); los miembros del jurado procedieron a la evaluación respectiva, haciendo las preguntas, observaciones y recomendaciones al(los) sustentante(s), quien(es) procedió(eron) a dar respuesta a las interrogantes planteadas.

Con la deliberación correspondiente por parte del jurado, se procedió a la calificación de la Tesis, obteniendo un calificativo de (18) (DIECIOCHO) en la escala vigesimal, que equivale a la mención de MUY BUENO

Siendo las 10:30 horas del mismo día, se dio por concluido el acto académico online, con la lectura del acta y la firma de los miembros del jurado.

		
Dr. Manuel Tafúr Morán	Dra. Martha Ríos Rodríguez	M. Sc. Nicolás Agustín Torres Castro
PRESIDENTE	SECRETARIO	VOCAL

OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

El presente acto académico se sustentó en los artículos del 38 al 41 del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo (aprobado con Resolución N° 230-2019-CU de fecha 4 de setiembre del 2019); la Resolución N° 407-2020-R de fecha 12 de mayo del 2020 que ratifica la Resolución N° 004-2020-VIRTUAL-VRINV del 07 de mayo del 2020 que aprueba la tramitación virtualizada para la presentación, aprobación de los proyectos de los trabajos de investigación y de sus informes de investigación en cada Unidad de Investigación de las Facultades y Escuela de Posgrado; la Resolución N° 0372-2020-V-D-NG-FACHSE de fecha 23 de mayo del 2020 y su modificatoria Resolución N° 0380-2020-V-D-NG-FACHSE del 27 de mayo del 2020 que aprueba el INSTRUCTIVO PARA LA SUSTENTACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN Y TESIS VIRTUALES.

## **DEDICATORIA**

A mi adorada mamá, Elina,

por ser mi modelo de mujer luchadora

y valiente ante los retos y dificultades en la vida.

A Cristian Alvarado, por su amor sincero,

por cada palabra de aliento

y apoyo incondicional.

A mis hermanos Jean y Susan,

por ser mi razón de superación.

A mi familia, abuelos, tíos, primos y amigos

por confiar en mí y ser parte de mi vida.

A Isidoro Benites y José Maquen,

por haberme guiado y motivado siempre

para desarrollar investigación,

que Dios los tenga en su gloria.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por haberme dado la fortaleza de seguir adelante

y poner en mi camino a personas maravillosas.

A las familias que participaron de esta investigación,  
por permitirme ingresar a sus hogares y publicar los hallazgos.

A Cristian, Susan, José Alberto y Jordan,

por haberme apoyado en el trabajo de campo,

pese a la situación de emergencia por Covid-19.

A mi tío Alberto por motivarme al cumplimiento de mis metas.

A mis docentes, por enseñarme a querer a la sociología

y confiar siempre en mis capacidades.

## INDICE

DEDICATORIA.....	ix
AGRADECIMIENTO.....	x
INDICE DE TABLAS.....	xii
INDICE DE FIGURAS.....	xiii
RESUMEN.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCCION.....	xvi
CAPITULO I DISEÑO TEORICO.....	1
1.1    Antecedentes.....	1
1.2    Base teórica.....	12
1.3    Base conceptual.....	23
CAPITULO II METODOS Y MATERIALES.....	32
2.1    Diseño y contrastación de hipótesis.....	32
2.2    Población y muestra.....	33
2.3    Técnicas, instrumentos, equipos y materiales.....	34
2.4    Análisis estadístico de datos.....	35
CAPITULO III RESULTADOS Y DISCUSION.....	36
3.1    Resultados de la encuesta.....	36
3.2    Discusión.....	59
IV.    CONCLUSIONES.....	67
V.    RECOMENDACIONES.....	68
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69
ANEXOS.....	74

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	36
Tabla 2.....	37
Tabla 3.....	39
Tabla 4.....	41
Tabla 5.....	42
Tabla 6.....	44
Tabla 7.....	45
Tabla 8.....	45
Tabla 9.....	46
Tabla 10.....	47
Tabla 11.....	47
Tabla 12.....	48
Tabla 13.....	50
Tabla 14.....	51
Tabla 15.....	54
Tabla 16.....	55
Tabla 17.....	56

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Pirámide de Maslow. Fuente. Moreno, 2008. ....	19
Figura 2. Lugar de nacimiento según distrito. ....	37
Figura 3. Lugar de nacimiento según provincia ....	38
Figura 4. Lugar de nacimiento según región ....	38
Figura 5. Tipo de familia según sus integrantes ....	40
Figura 6. Tipo de vivienda alquilada ....	43
Figura 7. Medios para almacenar agua ....	46
Figura 8. Veredas del vecindario ....	48
Figura 9. Calles de acceso a la vivienda.....	49
Figura 10. Alumbrado en el vecindario ....	49
Figura 11. Vigilancia del vecindario ....	50
Figura 12. Centros de abastos en el sector.....	51
Figura 13. Centros de recreación en el sector.....	52
Figura 14. Centros espirituales en el sector ....	52
Figura 15. Problemas que existen en el sector.....	53
Figura 16. Costo de alquiler ....	54
Figura 17. Condiciones para alquilar la vivienda ....	55
Figura 18. Pago de los servicios ....	56
Figura 19. Restricciones en la vivienda.....	57
Figura 20. Presencia de agentes infecciosos en la vivienda ....	57
Figura 21. Problemas que la vivienda presenta ....	58

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo establecer las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, distrito y provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.

El tipo de investigación fue descriptivo con un enfoque cuantitativo, diseño no experimental, de corte transversal; se consideró una muestra de 205 familias que alquilan vivienda, y se les aplicó una encuesta con respuestas múltiples; luego se realizó el análisis estadístico vía tabulación y distribución de frecuencias.

Entre los resultados se obtuvo que, el 53% alquilan solo un cuarto como vivienda, el 100% cuentan con servicio de agua solo de 1 a 3 horas diarias, el 67% presentó hacinamiento, el 49% afirmaron que no hay suficiente servicio eléctrico público, no existe encargados de vigilar en la zona, el 88% pagan entre s/. 100 y s/. 300 nuevos soles por el derecho de alquiler y con el mismo porcentaje afirmaron no contar con un contrato formal que avale dicha estrategia residencial.

Se concluyó que las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta son inadecuadas, tanto en la materialidad, y el alto grado de hacinamiento, además de la precariedad de las condiciones externas, dado que no presentan espacios públicos de recreación y muchos problemas de carácter social como delincuencia; el precio de alquiler a bajo costo, alta vulnerabilidad jurídica ante la falta de un documento formal que avale dicho mecanismo, presencia de agentes infecciosos y fallas arquitectónicas.

**Palabras Clave:** Condiciones habitacionales, Alquiler de vivienda, Familia.

## **ABSTRACT**

The objective of this research was to establish the housing conditions of families that rent housing in the Fila Alta Populated Center, district and province of Jaén, Cajamarca, 2021.

The type of research was descriptive with a quantitative approach, non-experimental, cross-sectional design; a sample of 205 families that rent housing was considered, and a multiple-choice survey was applied to them; then statistical analysis was performed via tabulation and frequency distribution.

Among the results, it was obtained that 53% rent only a room as a home, 100% have water service only 1 to 3 hours a day, 67% presented overcrowding, 49% affirmed that there is not enough public electricity service, there are no guards in the area, 88% pay between s/. 100 and s/. 300 nuevos soles for the right to rent and with the same percentage they affirmed that they did not have a formal contract that guarantees said residential strategy.

It was concluded that the housing conditions of the families that rent housing, in the Populated Center Fila Alta are inadequate, both in materiality, and the high degree of overcrowding, in addition to the precariousness of the external conditions, since they do not present public spaces of recreation and many problems of a social nature such as delinquency; the low-cost rental price, high legal vulnerability due to the lack of a formal document that supports said mechanism, the presence of infectious agents and architectural flaws.

**Keywords:** Housing conditions, Housing rental, Family.



## INTRODUCCION

El Déficit habitacional en el Perú aún es muy alto, en el año 2018, el 1,8% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda, mientras que el 8,6% de hogares presentan déficit habitacional cualitativo a nivel nacional. Para el año 2017 la población peruana ha crecido 301 mil 662 habitantes por año, es decir, un crecimiento de 10,7% respecto de la población total de 2007, que fue 28 millones 220 mil 764 habitantes. (INEI, 2018).

El Centro Poblado de Fila Alta, Jaén, ha crecido demográficamente, debido a la migración de pobladores de diferentes localidades; lo que implica la alta demanda de vivienda. El alquiler, es una de las formas para acceder a ella, y, que en los últimos años se ha masificado, desde, alquilar un cuarto, un piso, o una vivienda. Este tipo de ocupación de las estructuras espaciales constituyen la expresión de las diferenciassociales en un espacio urbano atravesado por relaciones de poder y desigualdad.

Las características de la vivienda alquilada, en muchos casos son precarias, ya que las estructuras como el techo y paredes, son de materiales no permanentes, el piso muchas veces es de tierra, lo cual no es adecuado, sobre todo si hay niños en el hogar. Hay déficit de servicios básicos, tales como el desabastecimiento de agua, o un solo baño para varias familias. Así mismo hay hacinamiento debido a los espacios muy reducidos, además de la presencia de agentes infecciosos para la salud, como zancudos, cucarachas, roedores, entre otros. Por otro lado, se observa las condiciones deficientes del vecindario, en la infraestructura o servicios, escasos espacios públicos e inseguridad, lo que limita el desarrollo social de estas personas.

En tal sentido se formuló el **problema** de investigación: ¿En qué condiciones habitacionales viven las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta,

Distrito de Jaén? El **objeto de estudio** son las viviendas en alquiler por las familias. El **objetivo general**: Establecer las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, distrito y provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.

Y los **objetivos específicos**: Identificar las condiciones habitabilidad interna y externa de las familias que alquilan vivienda; conocer las condiciones de acceso a una vivienda alquilada; y caracterizar a las familias que acceden a una vivienda en alquiler.

Esta investigación se estructuró en tres capítulos. En el **capítulo I**, Se abordó el marco teórico, el cual está comprendido por el conjunto de trabajos de investigación que anteceden al estudio y por la síntesis de las principales teorías que sustentan el problema en estudio, figurando el enfoque sobre la vivienda como valor social, enfoque sobre la calidad de la vivienda, teoría de la motivación humana de Abraham Maslow y el enfoque de la condición Geográfica de David Harvey. Luego se presenta el marco conceptual.

En el **capítulo II**, se describió la metodología empleada, población y muestra, etc. Para la comprensión de todos los procesos empleados en el desarrollo de la investigación. En el **capítulo III**, se presentó los resultados de la investigación y su discusión. En el **capítulo IV**, las conclusiones y finalmente el **capítulo V**, recomendaciones.

# **CAPITULO I**

## **DISEÑO TEORICO**

En este apartado se realizó la búsqueda de literatura de acuerdo al campo de estudio y los fines de la autora, considerando como fundamentales los artículos científicos, investigaciones, libros, comunicaciones verbales, entre otros. Además, se revisó y analizó las bases teóricas existentes que permitieron profundizar el tema de investigación; así como también los conceptos básicos, los cuales permitieron entender el significado de los términos a trabajar.

### **1.1 Antecedentes**

Para el caso de Argentina, Rodríguez, Rodríguez y Zapata (2018) desarrollaron un estudio sobre la mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, la cual tuvo por objetivo caracterizar el proceso de inquilinización en la ciudad ya mencionada, para ello se tomó en cuenta el perfil de los principales actores que intervienen, entre ellos los inquilinos, oferentes y mediadores; y las modalidades que involucra la práctica del alquiler como las condiciones y arreglos económicos.

Se aplicó el método cuantitativo y cualitativo, considerando el trabajo de campo en cinco villas de la ciudad de Buenos Aires, se elaboró una encuesta de 120 preguntas para los inquilinos, siendo en total 304 encuestas distribuidas en las cinco villas de estudio; se complementó con la aplicación de 20 entrevistas semiestructuradas a informantes clave (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

Los hallazgos más importantes fueron que el 67.1% eran mujeres jefas de hogar; también de detalle que son inquilinos las parejas jóvenes que buscan su autonomía o

desdoblamiento familiar, con ello el 42% poseen entre 20 y 30 años, el 31.4% entre 31-40 años mientras que el 26.8% de 41 años a más. La mitad de los inquilinos mencionaron que están casados con el 54.6%, el 38.8% son solteros. En cuanto a los niveles de estudio, el 68.2% reveló que no terminaron sus estudios y solo el 4.5% realizó estudios universitarios (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

En cuanto al aspecto socioeconómico el 77% manifestó haber trabajado al menos una hora la semana pasada con relación a la encuesta; mientras que de la población que trabaja el 36% son trabajadores especializados en algún oficio, el 22.3% son empleados domésticos, el 15% obreros calificados y el 11.2% empleados administrativos y vendedores. De acuerdo a los ingresos el 43.8% perciben un sueldo mínimo y el 41.8% por debajo de este (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

El 93.8% mencionó haber realizado un escrito entre las partes al momento de alquilar la vivienda y solo el 5.3% realizó un contrato. De acuerdo a las condiciones de la vivienda en alquiler, el 58% mencionó que cuentan con baño propio (inodoro y lavatorio), no cuentan con limpieza de áreas comunes, la mitad cuentan con recolección de basura; y en cuanto a la infraestructura de la vivienda en alquiler predominan las paredes, pisos y techos de cemento y ladrillo (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

Se concluyó que la inquilinización en las villas es parte constituyente de un proceso mercantil de producción urbana en el que existen distintos perfiles de actores orientados a la búsqueda de rentas. La ausencia de un marco legal y urbano sumada las barreras de ingreso al mercado formal de venta y alquiler fueron consolidando en las villas, distintos tipos de oferentes de inmuebles que estuvieron estimulados a participar en este mercado. Si bien algunas familias participan desde una lógica de subsistencia, otros se articulan plenamente

sobre la obtención especulativa de rentas explotando las vulnerabilidades de los inquilinos (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

De esta forma se pudo verificar que los inquilinos son los más vulnerados de la población villera, ya que atañe a un grupo social donde la mayoría son mujeres, jóvenes, migrantes, jefas de hogar además de parejas jóvenes que se independizan o familias que se desdoblan, y trabajadores informales, con bajo nivel educativo (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018).

En este mismo país, desde el artículo de Marcos y Mera (2018) sobre la migración, vivienda y desigualdades urbanas, tuvo como propósito analizar las condiciones socio-habitacionales de los migrantes provenientes de países limítrofes y el Perú en la ciudad de Buenos Aires, desde el enfoque cuantitativo, con el cual se describió a la vivienda como unidad particular, y los tipos de hábitat o entornos urbanos en los que se insertan.

La información se recabó a partir del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, y se trabajó a partir de la construcción de indicadores estadísticos que contemplaron las diversas aristas del problema y la aplicación de un modelo tipológico que clasifica las unidades espaciales que componen a la ciudad en diversos tipos de hábitat (Marcos y Mera, 2018).

Entre los resultados se tuvo que casi el 50% de los migrantes inciden en el régimen de alquiler, el cual denota situaciones de irregularidad ante la falta de un documento formal que avale dicho mecanismo, lo cual conlleva a situaciones de vulnerabilidad (Marcos y Mera, 2018).

Se concluye que, un significativo número de migrantes regionales en Buenos Aires padecen formas de déficit habitacional, ocupando viviendas precarias por sus características,

materiales constructivos o dotación de servicios, y formas de hacinamiento; también son obligados a recurrir a modalidades informales de acceso al suelo, habitando entornos urbanos como villas y asentamientos, donde hay una combinación de precariedad habitacional, falta de servicios básicos, el constante temor ante posibles desalojos y el verse envuelto en los imaginarios estigmatizantes que se construyen en base a estos entornos y sus pobladores (Marcos y Mera, 2018).

Se descubrió que existe una notoria relación entre inmigración y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires, y refleja las condiciones de acceso a la vivienda excluyentes hacia ciertos grupos, siendo esta modalidad la única forma de conseguir techo, configurando alternativas de hábitat informal, por consiguiente, la vulneración de derechos a un amplio grupo de personas (Marcos y Mera, 2018).

En Chile, a partir del estudio de Marín, Link y Valenzuela (2017) sobre el arriendo en propiedad, Arraigo y vulnerabilidad residencial, presentaron al Barrio Puerto de Valparaíso, del cual se describió las subjetividades del arriendo vinculadas al arraigo, es decir al sentimiento de pertenencia al hogar y al barrio.

La metodología a aplicar fue el enfoque cualitativo, con la técnica de entrevista, se realizó un muestreo intencionado de arrendatarios de bajos ingresos. Se realizaron 14 entrevistas con preguntas abiertas con el criterio de selección de accesibilidad y homogeneidad en el criterio de arrendatario. El análisis de las entrevistas fue de contenido simple, a partir de discurso codificado de las entrevistas (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

Entre los resultados se encontró a dos grupos de arrendatarios: los históricos y los nuevos; el primer grupo, se caracterizan por llevar viviendo alrededor de 50 años, con ocupación variable entre informales, formales, esporádicos y cesantes; presentan un alto grado

de marginalidad social, pobreza e insalubridad. Mientras que el segundo grupo se caracterizan porque son en su mayoría jóvenes, pertenecientes a una burguesía informal, es decir son parte del sector comercial, de servicios o profesionales que no han podido acceder al mercado de trabajo formal; ocupan habitaciones remodeladas y compartidas (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

Se concluyó que, en el caso del arriendo para personas con bajos ingresos, se presenta como una forma de habitar que necesita salidas por parte del estado. Situados en un área de denominación patrimonial, el reconocimiento del arriendo posibilita el rescate del patrimonio sin prejuicios y obstáculos. Los arrendatarios de esta ciudad gozan de localización, conectividad, oferta de servicios educacionales, de salud, empleo, recreación, como también memoria, pertenencia y vida de barrio (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

El arraigo y condición de arrendatario se combinan de forma particular en el contexto de un barrio central, lo que permite fundamentar la relevancia de estas formas de habitar la ciudad desde una perspectiva de política pública. Al mismo tiempo, frente a los procesos de renovación urbana descritos, asegurar la oferta de arriendo barato permite mantener la heterogeneidad social de los barrios centrales (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

Asimismo, debido a su condición patrimonial, en Valparaíso existen normativas para la preservación del paisaje arquitectónico, por tanto, condominios cerrados o proyectos de densificación en altura no están permitidos como reestructuración habitacional. Siendo estos parámetros los detonantes para el origen de condiciones de vulnerabilidad residencial que caracterizan a los arrendatarios de este barrio, marcadas por la posibilidad latente del desplazamiento y la falta de poder para enfrentar estas amenazas, así como también por la

exposición a riesgos derivados de la precariedad material de la construcción (Marín, Link y Valenzuela, 2017).

Para el caso nacional, García (2020) en su artículo abordó el tema del sub mercado de alquileres en asentamientos populares consolidados de Lima sur, a partir de la experiencia residencial que atraviesan dichos actores y con ello sus malestares diarios; para ello se empleó los conceptos sociológicos de sociabilidad y subjetividad. Para el primer concepto, se describió cómo este sistema habitacional está generando relaciones altamente conflictivas. Y para el segundo concepto se abordó cómo la experiencia del inquilinato se vive como alienación residencial.

La metodología utilizada fue la aplicación de una encuesta a una muestra representativa, y entrevistas a profundidad, con lo cual denota una investigación de tipo cualitativa (García, 2020).

Algunos resultados encontrados fueron los siguientes: de la población que alquila un espacio para vivir el 40% presentaron la condición de hacinamiento, viviendo el 52.3% en cuartos y el 31.3% en departamentos. En términos económicos, la renta del alquiler mensual más el promedio del gasto en pasajes al centro laboral de los miembros de la familia representa un 28% del ingreso mensual del inquilino que vive en cuartos y el 27% para los que viven en departamentos. Se determinó alta informalidad en los acuerdos de arrendamientos; ya que el 36% realizó contrato solo de forma verbal (García, 2020).

En cuanto a la sociabilidad con otras personas, se constató que existen problemas de convivencia cuando los cuartos en alquiler no cuentan con sus propios medidores de servicios básicos y el pago común que este implica, y por el uso compartido de espacios comunes como baños, duchas, lavanderías, etc. Evidenciándose de esta forma problemas entre los mismos



inquilinos o propietario inquilino, dando pase a una relación de subordinación siendo el propietario el que lleva ventaja al inquilino (García, 2020).

De esta forma este estudio concluyó con la reflexión a partir de las experiencias residencial de los inquilinos, lo cual nos da una mirada más amplia sobre la densificación habitacional; representada por la tugurización y hacinamiento. El inquilinato se viene desarrollando de una forma inadecuada y con mucha precariedad de las familias (García, 2020).

En el mismo escenario, García (2018) en otro artículo sobre el alquiler de viviendas en asentamientos populares consolidados de Lima; realizó un estudio mixto, para la parte cuantitativa usó la base de datos de barrios y asentamientos que trabaja Cofopri, los Censos del Instituto Nacional de Informática de los años 1993 y 2007 a nivel de manzana, además de los microdatos de la Encuesta Nacional de Hogares desde el 2008 hasta 2016. Y para la parte cualitativa se trabajó un estudio de casos para reflexionar sobre las preferencias locacionales de la demanda. (García, 2018).

Entre los resultados se pudo evidenciar el incremento significativo de la tenencia en alquiler por parte de los ciudadanos. Asimismo, se señala que no existen diferencias, en cuanto a la calidad habitacional, entre las viviendas en alquiler en asentamientos consolidados y las viviendas propias sin título de propiedad en asentamientos no consolidados. De acuerdo al tipo de vivienda el 62% prefiere alquilar una casa independiente, el 36% viven en departamentos, mientras que el 2% viven en mini departamentos. Por otro lado, se determinó que el 99% de las viviendas alquiladas son adecuadas para habitar, sin embargo, el porcentaje de viviendas hacinadas en alquiler en asentamientos consolidados es mayor en relación a las viviendas en asentamientos no consolidados (García, 2018).

En cuanto al costo del alquiler, este ha tenido un crecimiento progresivo, ya que casi se ha duplicado, pasando de S/ 220,00 a S/ 427,00, según este estudio se explica por las preferencias locacionales de los usuarios. Además, se plantea que dichas preferencias tienen en cuenta que el barrio cuente con buena accesibilidad tanto en tiempo y distancia a los centros de trabajo y que cuente con servicios básicos. Así mismo, el alquiler representa una forma particular de seguridad de la tenencia y de permanencia (García, 2018).

Desde otra experiencia, Ñiquen (2018) En su tesis sobre el rol del suelo y la vivienda en las trayectorias de reproducción y movilidad social de los sectores populares de Lima; presentó un estudio de casos de familias fundadoras de Huaycán. El objeto de estudio son las estrategias residenciales y de acceso al suelo que llevan a cabo las familias.

La metodología fue el estudio de casos; desde el enfoque biográfico, en la que se aplicaron entrevistas en profundidad a actores clave; el enfoque etnográfico, para describir al mercado informal de suelo; fueron 32 personas entrevistadas miembros de familias de primera y segunda generación y dirigentes locales (Ñiquen, 2018).

Con esta investigación se determinó que las familias en lugar de permanecer en zonas consolidadas de la ciudad con mejor localización, adquieren lotes en las zonas de expansión. El capital social es el elemento por el cual las familias tienen preferencias para acceder a lotes, ya que los amigos o familiares son quienes incentivan al involucramiento del negocio del mercado informal de suelo. Indicando de ésta forma que esta estrategia brinda soporte subjetivo para las familias fundadoras demostrando así que la coexistencia de la lógica de necesidad y la de acumulación son claves para comprender el comportamiento de los sectores populares en procesos de movilidad social ascendente (Ñiquen, 2018).

Según las experiencias narradas en este estudio citan los posibles beneficios que representan los lotes y terrenos, se muestra que las mudanzas de los hijos hacia zonas consolidadas abren paso al alquiler de los cuartos y pisos vacantes de la vivienda de los padres; y la adquisición de lotes permite un uso residencial o la conservación y posible venta de lotes. De esta manera los residentes de los asentamientos informales consolidados no sólo constituyen la demanda sino también se convierten en promotores y especuladores del mercado informal urbano. Así, los actores sociales son agentes activos en cuanto a las transacciones del suelo y la vivienda (Ñiquen, 2018).

Calderón (2015) en su artículo Hacia una vivienda pública de alquiler en el Perú; hace hincapié en el desarrollo de este tipo de habitabilidad, ya que hasta el momento el estado no tiene ninguna intervención, lo que agudiza el problema de la informalidad y las condiciones de vida de las familias que las habitan (Citado en Calderón, 2015).

Para ello utilizó la metodología cuantitativa ya que usó una perspectiva histórica de la vivienda en alquiler en Lima y luego a través del Censo Nacional del 2007 recaba datos estadísticos (Calderón, 2015).

Los hallazgos denotaron que el mercado de alquiler de vivienda, implica desigualdad e incremento de clases sociales; ya que crea cierta segmentación, ya que, por un lado; las viviendas buenas, con buena ubicación y mayores alquileres, están dirigidas a las personas de clase media para arriba y por otro lado las viviendas malas, aquellas ubicadas en barridas, por la periferia de la ciudad, con menor precio de alquiler, las cuales están destinadas a las personas de clase baja. En este último se puede apreciar que las familias viven en cuartos de 12 y 18 m<sup>2</sup>, que comparados con el número de integrantes genera hacinamiento y problemas de salubridad (Citado en Calderón, 2015, p. 34).

Con ello, el mercado de alquiler de vivienda significa una práctica informal e ilegal, con lo cual no solo es un intento de evadir costos administrativos sino también este rubro empresarial busca obtener márgenes mayores de rentabilidad, es por ello que se debería impulsar el desarrollo de una regulación pública y plantear soluciones habitacionales para estos sectores sociales (Citado en Calderón, 2015, p. 34).

En Lima, Santa (2008) en su artículo sobre viviendas saludables en el Perú, tiene como objetivo identificar los principales indicadores relacionados con la salud de las familias en sus domicilios y la difusión de la iniciativa de vivienda saludable promovida por la Organización Panamericana de la Salud. Para ello se tuvo en cuenta los factores de salud relacionados con la vivienda en las diferentes regiones del Perú, las formas de vida locales, priorizando el análisis en los sectores socio-económicos de menores ingresos de las ciudades, aplicando entrevistas a profesionales con experiencia en los temas de salud y vivienda, así como contrastar información bibliográfica y periodística con la apreciación subjetiva de la realidad por parte de los investigadores.

Entre los hallazgos se tuvo que la tendencia del inquilinato en la ciudad de Lima es alta; en el Cercado con 35%, la Victoria 41% y Breña 43%, siendo un total de 51 068 viviendas en alquiler; los materiales de construcción suelen ser poco resistentes y son habitadas por personas que necesitan vivir cerca a sus centros laborales o estudios, quienes disponen de pocos ingresos para vivir en mejores condiciones (Santa, 2008).

En cuanto a la cobertura de recolección de residuos sólidos, así como su tratamiento representa un porcentaje medianamente aceptable con un 30%, sin embargo, aún no se ha desarrollado un sistema integrado de almacenamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos (Santa, 2008).

Con este estudio se concluyó que la salud es parte integrante del desarrollo del ser humano. La salud o la enfermedad es producto de la interrelación entre los diversos elementos que conforman la sociedad estos son los procesos ecológicos, culturales y económico-sociales. Por ello el medio ambiente tiene una relación directa con la salud, por lo que toda mejora de las condiciones del hábitat va a repercutir inmediatamente en mejorar los niveles de salud (Santa, 2008).

En el ámbito regional, en la ciudad de Jaén, Rubio (2017) su estudio tuvo como finalidad analizar la vulnerabilidad sísmica en viviendas de adobe del sector de San Isidro, Jaén, la recolección de los datos se realizó con la ayuda de una encuesta denominada ficha de verificación proporcionada por INDECI, la cual fue ejecutada a una muestra de 50 viviendas, durante los meses de junio, julio y agosto del 2016.

Entre los hallazgos más representativos se tuvo que el 26% de las viviendas posee un nivel de vulnerabilidad alto y el 74% un nivel de vulnerabilidad muy alto. Asimismo, se ha visto que en este sector el autoconstrucción es una práctica común y no existe una orientación técnica en la construcción de viviendas de adobe, lo cual se ve reflejado en la presencia de grietas y fisuras, ubicación inadecuada de baños y baja densidad de muros y la no existencia de ningún tipo de refuerzo horizontal ni vertical en los muros de adobe (Rubio, 2017).

En ese sentido, la investigación concluye que las viviendas presentan alto peligro sísmico y atentan contra la seguridad de sus habitantes (Rubio, 2017).

Por otra parte, Quiroz (2014) en su trabajo de investigación tuvo como propósito evaluar la construcción de las viviendas en el sector Fila Alta, Jaén, para ello se visitó una muestra de 15 viviendas, las cuales presentaron deficiencias a causa de errores cometidos en obra. La información de campo se obtuvo mediante encuestas, en las que se recopiló datos de

procesos constructivos, estructuración y calidad de los materiales empleados. Seguidamente se procesó la información en fichas de campo donde se resume las características técnicas.

Los defectos que más destacan son la baja calidad de mano de obra, cercos alféizar y tabiquería no aislados en la estructura principal con 53% de incidencia, evidencia la gran parte de estas viviendas fueron construidas con constructores empíricos, y que trabajan con herramientas poco especializadas (Quiroz, 2014).

Por tal motivo esta investigación permitió concluir que, debido a la falta de medios económicos, las personas optan por construir sus viviendas de manera informal y sin la presencia de profesionales vinculados en el área (Quiroz, 2014).

## **1.2 Base teórica**

### **1.2.1 El enfoque de la condición Geográfica de David Harvey**

El enfoque de Harvey parte de la teoría marxista, concretándose en la condición geográfica, con la cual se enfoca en redefinir y criticar la globalización capitalista, proponiendo salidas para superar las injusticias que a la vez tiene carácter multidimensional.

El pensamiento de Harvey tiene a fin al histórico-materialismo, en la que estudia los procesos de producción social del espacio en las sociedades capitalistas; reivindicando las dinámicas sociales de explotación y dominación. Entre las obras más representativas de dicho teórico se encuentran las siguientes: *Social justice and the city*, escrita en 1973, plasma su preocupación por definir una teoría del urbanismo en donde son atendidos los problemas sociales desde la lógica de la forma de la ciudad, ya que esta no solo contribuye a su reproducción sino a reforzarlas y agudizarlas cada vez más. Con ello Harvey profundiza sus

pensamientos en la formación de ciertas áreas de la ciudad que tienen que ver con los modos de producción (Constenla, 2004).

En marco de los 150 años de El manifiesto comunista de Marx, decide publicar Espacios de esperanza en el 2003, en la que postula cambiar el enfoque materialismo-histórico por el enfoque Histórico-geográfico, siempre partiendo de las ideas de Marx, en la que critica la globalización capitalista, específicamente en los conceptos de desarrollo geográfico desigual (Constenla, 2004).

David Harvey postula que el capitalismo actúa como un depredador de territorios, ya que la naturaleza del capital se encuentra en la flexibilidad de la economía, la cual se basa en la producción de capital ficticio (Harvey, 1989, citado en Constenla, 2004). Para hacer frente a ello Harvey, a partir del análisis urbano de Baltimore, propone nuevas utopías, para rediseñar el territorio colectivo, con una mirada cívica donde, “todos podamos desarrollar nuestras plurales capacidades de interacción corporal” (Harvey, 2003, citado en Constenla, 2004).

Así, de acuerdo a su lógica espacial de la cultura, en la posmodernidad, identifica que es la estética y no la ética lo que predomina en los nuevos procesos sociales; por ejemplo, en la preocupación por la hiper acumulación y su especulación en el mercado, aparecen nuevos fenómenos de carácter sociológico, como los nuevos procesos de urbanización; siendo esta una explicación del gran aumento de migración campo-ciudad, dando pase al aumento significativo de las personas en la ciudad y con ello la necesidad de vivienda, que al encontrar todo copado, con edificaciones residenciales y sobretodo con precios elevados, tienden a ocupar los suburbios de la ciudad (Constenla, 2004).

En palabras de Harvey, estos nuevos procesos de urbanización se conocen como contra urbanización y suburbanización, los cuales traen como consecuencia desconcentración y

dispersión demográfica; y lo que es peor la reproducción de la desigualdad social evidenciado con la falta de vivienda, desempleo y pauperización de las personas (Constenla, 2004).

Para Harvey, partir del funcionamiento y naturaleza del capital, se identifican nuevos comportamientos sociales y su relación con el espacio-tiempo. Así por ejemplo se van creando necesidades, aspiraciones, nuevas formas de vida, hasta lograr la explotación del trabajo, incertidumbre, modificación de espacios, la fluidez de la vida y maximización de ganancias, Harvey a esto llama el proceso de la nueva geografía, la principal característica de la posmodernidad (Constenla, 2004).

En las últimas décadas las sociedades han venido experimentando una serie de cambios en cuanto al uso del espacio; en las zonas urbanas es muy visible la mutación posmoderna de la que se menciona arriba, esto como consecuencia de la importancia que adquirió la cultura y su industria en las estrategias y procesos de reconstrucción de la ciudad. Así, la planificación urbana se gestiona en base a ideologías neoliberales. Ocasionando formas de marginación en cuanto a la provisión de recursos entre las familias que habitan la ciudad, entre ellos la falta de vivienda y segregación urbana (Constenla, 2004).

Durante la década de 1980, el proceso de urbanización supuso la preocupación de la restricción de libertades individuales, debido a ello surgen nuevas concepciones del uso del espacio, con políticas de innovación en función al ocio, así aparecieron ciudades cuyos espacios de uso público se presentaban bajo la forma de jardines y parques y también con políticas de peatonalización de los centros históricos. Pero a la vez, se hacía muy visible la presencia de asentamientos suburbanos, que cada vez se incrementaban más, y de la misma forma el precio de la vivienda era más elevado por lo que representaba un grave obstáculo para muchas familias en el acceso a ella. Sobre todo, para la población joven ya que son el estrato demográfico de



menor nivel adquisitivo y renta; y es así que, a partir de ahí, el proceso de urbanización empieza a desbordarse apropiándose de espacios inaccesibles hasta la actualidad (Constenla, 2004).

De esta forma Harvey en su análisis de la ciudad de Baltimore identificó situaciones de graves desequilibrios que conllevan a la segregación de grupos sociales, los privilegios de los barrios en medio de grandes problemas que aquejaban a las grandes masas, como la seguridad ciudadana, problemas de educación, salubridad y contaminación; según Harvey este escenario que se replicaría en las ciudades de hoy y las del futuro (Constenla, 2004).

Harvey a partir de sus reflexiones, establece su teoría de la crisis en torno a la sobreacumulación de capital, aportando un nuevo enfoque al análisis marxista; a través de modelos que entiendan el territorio como una nueva dimensión que da lugar a nuevas dinámicas sociales, así como la ocupación equilibrada del espacio (Constenla, 2004).

### **1.2.2 Enfoque sobre la vivienda como valor social**

Chombart (1960) estudia la vivienda, como el espacio o el lugar de alojamiento, el cual va repercutir con la vida social de las personas que la habitan, en sus actividades, roles, funciones, etc. Así, la vivienda cumple con características que deberían ajustarse a las necesidades de sus habitantes, entre ellas podemos distinguir el espacio, la privacidad, reposo, separación de funciones, actividades domésticas, las cuales conllevan al desarrollo de diversas funciones para su posterior satisfacción (Citado en Leal, 1979).

Así mismo, no se puede definir un estándar de las necesidades, ya que estas pueden ser diversas, por su variabilidad entre sociedades o estamentos sociales, así por ejemplo el acceso al suelo o el tipo de tenencia de la vivienda que agudizan la estratificación de clases, de tal forma en un mismo territorio se puede observar familias que alquilan vivienda, subarriendan, son propietarios, casas prestadas o cedidas. También esta estratificación se puede visibilizar y

comprender a través de las características que presentan las áreas de una ciudad y la diferenciación del uso del espacio de la ciudad.

Chombart (1960) sustenta que las necesidades sociales en cuanto a la vivienda, parte de una doble base: por un lado, se forman a partir de las exigencias sociales que la misma sociedad implanta respecto a las formas de habitar, así como también en los condicionamientos que la vivienda plantea en las relaciones sociales. Y, por otro lado, estas necesidades tienen un fundamento psicológico, ya que las condiciones adecuadas de la vivienda responden al bienestar individual, e incluso hace referencia a la liberación del hombre (Citado en Leal, 1979).

Por otro lado, Haramoto (1994) señala que el estudio de la vivienda es importante en la medida que se considera sus componentes internos como su infraestructura de construcción, sus servicios básicos, el espacio como tal de una vivienda, pero a ello se debe sumar el estudio del equipamiento social-comunitario dentro de un contexto dado. (Citado en Hernández y Velásquez, 2014, p. 2). En tal forma Haramoto (1994) propone el estudio de la vivienda de manera integral, en el cual se involucren elementos internos y externos. Esto por un lado para satisfacer las necesidades inmediatas (acceso al suelo) de los seres humanos y, por otro lado, para satisfacer las aspiraciones de sus habitantes representado en la interacción de estos con su entorno o medio ambiente.

De esta forma se entiende a la vivienda en una doble partida; a lo privado, la cual tiene que ver con el núcleo familiar y personal; y lo social el cual hace referencia a lo comunitario, con la socialización de costumbres y la implementación y aceptación de normas, las cuales regulan las acciones de la vida cotidiana en el proceso de satisfacción de necesidades y aspiraciones de sus habitantes.

Se pone en tela de juicio el acceso de la vivienda en los sectores pobres, así para Laquian (1985) “la vivienda básica para el pobre en las ciudades no podría considerarse una casa sino un trozo de tierra con un grifo y una letrina de pozo” (Citado en Rugiero, 2000, p. 71). de esta manera se resalta la urgencia de la atención al mejoramiento de las condiciones habitacionales con el establecimiento de diversas alternativas.

En este sentido la vivienda adopta un interés social, pues lleva implícito un sentido de solidaridad y justicia, donde la fuerza mayor recae en reclamar el cumplimiento de principios como equidad e igualdad de oportunidades para todos, dado que la vivienda es un derecho, y constituye una necesidad básica (Hernández y Velásquez, 2014).

### **1.2.3 Enfoque sobre la calidad de la vivienda**

Ben-Akiva et al. (1999) afirma que la calidad de la vivienda involucra la materialidad con la que fue construida, la calidad de servicios y también son factores importantes el número de personas que habitan la vivienda, y los factores propios del entorno (Citado en Reategui, 2015, p. 36).

De esta forma estos autores introducen un nuevo enfoque para cualificar a la vivienda; en un primer plano se encuentra la vivienda en sí, los materiales con las que fue construida, adobe, concreto, esteras; los servicios básicos con las que cuenta, desagüe, luz, agua potable, características de sus habitantes, la cantidad de miembros de la familia, sus ocupaciones, y el sustento familiar. Y en segundo plano se diferencian los factores propios del entorno, lo cual involucra a los accesos que tiene la vivienda, los servicios médicos, educativos, espacios públicos para la recreación y ocio, entre otros.

Es por eso que Rindfuss et al. (2007) afirma que para que una vivienda sea considerada de calidad por sus habitantes, esta debería ser segura, suficientemente grande para reducir la

sensación de hacinamiento y equipada con complementos que hagan sentir mejor a las personas (Citado en Reategui, 2015, p. 37).

En ese sentido se presenta una preocupación por delimitar indicadores que permitan medir adecuadamente la vivienda de calidad; así, para Weicher y Thibodeau (1988) una vivienda es inadecuada solo si presenta deficiencias en cuanto a los servicios básicos, espacios públicos, su mantenimiento, entre otros (Citado en Reategui, 2015).

Mientras que para Kutty (1998) son dos elementos importantes los que ayudaran a medir la calidad; estos son la adecuación de la estructura de la vivienda y el hacinamiento; esto reflejado con el grado de privacidad que tengan los integrantes de la familia, para realizar sus actividades diarias y también con la infraestructura la cual determina la calidad de servicios, que por consiguiente se compara con estándares determinados (Citado en Reategui, 2015).

#### **1.2.4 Teoría de la motivación humana de Abraham Maslow**

Maslow (1943) propone una jerarquía de necesidades y factores que motivan a las personas; estas se agrupan en cinco categorías en un orden jerárquico ascendente y acumulativo. A medida que el hombre satisface sus necesidades de niveles más bajos, surgen otras de carácter subjetivos de los siguientes niveles, los cuales a la vez cambian o modifican el comportamiento del mismo (Citado en Moreno, 2008).

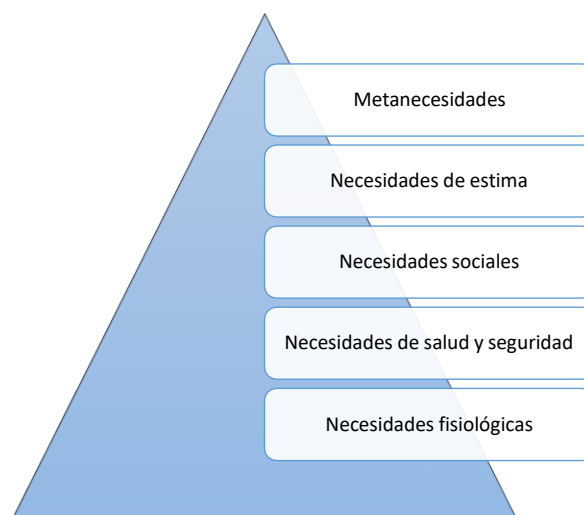


Figura 1. *Pirámide de Maslow. Fuente. Moreno, 2008.*

Las necesidades fisiológicas involucran las necesidades de más bajo nivel, aquí al igual que la necesidad de respirar, de beber agua, de comer, está la del refugio, la cual implica tener una vivienda, un techo donde descansar, donde desarrollar una vida familiar, por tanto, su ausencia amenaza la propia supervivencia humana. Vistas desde el aspecto habitacional, estaríamos hablando de una vivienda que tenga las condiciones mínimas para realizar las actividades fisiológicas básicas dentro de un espacio (Moreno, 2008, p. 49).

Las necesidades de salud y seguridad, implica gozar de una vida saludable y digna, es decir libre de peligros que atenten contra la integridad de los habitantes y la familia. (Moreno, 2008). Esto hace referencia a que una vez permitido el acceso a una vivienda, ya sea alquilada, prestada o de propiedad, esta debe cumplir con las condiciones que garanticen salubridad, con la no presencia de agentes infecciones, como roedores e insectos, contar con servicios básicos, pero de calidad, agua potable, todos los días y desagües apropiados, además asegurar seguridad al residente, según la ubicación de la zona, con ello se hace referencia a las características del entorno, así, por ejemplo las calles deben estar adecuadamente iluminadas por las noches, estar limpias en todo momento para evitar malos olores, y contaminantes contra la salud (Moreno, 2008).

Las necesidades sociales, tiene que ver con esa capacidad de reconocer y ser reconocidos, integrado, sentirse o formar parte de la comunidad en la que se ubica la vivienda. De tal forma que los habitantes interactúen y formen parte de las redes sociales y comunitarias, con la libertad de entablar amistad, confianza y fortalecer la capacidad de asociación entre vecinos (Moreno, 2008).

En tal forma a medida que se satisfacen las dos primeras, se desarrolla la siguiente necesidad el de formar parte de la comunidad, fomentar la interacción con aquellas personas que también habitan el mismo espacio, de esta forma poder auto gestionar el mantenimiento de las necesidades logradas o para exigir su existencia con el fin de mejorar y aumentar el grado de habitabilidad.

En definitiva, se recalca que para lograr el bienestar habitacional y social es necesario cubrir las necesidades, ello permitirá generar calidad de vida en la población.

### **1.2.5 Base legal**

#### *1.2.5.1 Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento publicó a través del diario oficial El Peruano, el reglamento del Decreto Legislativo N° 1177 con el cual por un lado se promociona, facilita, y brinda seguridad jurídica al arrendamiento de inmuebles para vivienda; y promueve la inversión en la construcción de estas para la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, 2015).

Y, por otro lado, estipulan los términos y condiciones de la celebración de los contratos, derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, causas de desalojo, e información

adicional para el control fiscal (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, 2015).

El contrato de arrendamiento se celebra mediante un notario o juez de paz letrado y estar inscrito en el RAV tal como lo indica el presente decreto. Este obliga al arrendador a ceder temporalmente al arrendatario su inmueble para fines de vivienda, por el pago o renta mensual previo acuerdo entre las partes. El plazo del contrato lo estipulan las partes o en el margen de un año contando desde la formalización de dicho inmueble para fines de arrendamiento (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, 2015).

Entre las obligaciones del arrendador tenemos que entregará el inmueble en la fecha correspondiente y una vez realizado el depósito de la garantía; respetar las fechas pautadas de uso; reembolsar las reparaciones impostergables; mantener cuenta de abono habilitada; devolver la garantía en un plazo máximo de tres días siempre que el inmueble mantenga el estado con el que se entregó (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, 2015).

Las obligaciones del arrendatario son cuidar del inmueble y usarlo como vivienda; pagar la garantía al inicio del contrato, renta según el acuerdo con el arrendador; pagar los servicios públicos; permitir al arrendador inspeccionar el inmueble por causas justificadas en un plazo de siete días con anticipación; respetar los acuerdos y fechas estipuladas en el contrato; dar aviso inmediato de las reparaciones que deben efectuarse, si estas son impostergables el arrendatario debe solicitar el reembolso, este pago no forma parte de la compensación por pago de renta; no realizar cambios en el inmueble sin la autorización del arrendador; no subarrendar el inmueble, entre otros (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, 2015).

### *1.2.5.2 Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*

Esta ley tiene como objetivo regular la práctica de desalojo a través de un agente judicial autorizado, en este caso un notario. Se pueden amparar a esta ley el propietario, administrador o encargados que soliciten la restitución del bien inmueble contra el arrendatario. Para poder hacer uso de esta ley, el inmueble debe estar inscrito en el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda; por consiguiente, la existencia de un contrato formal entre las partes donde se estipule el desalojo a futuro ante incumplimiento de acuerdos, además de especificar el número de cuenta, tipo y moneda en la cual debe abonar el arrendatario el derecho de renta consignado (Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, 2019).

Las causas por las que un arrendatario puede ser desalojado es el vencimiento de la fecha de pago de alquiler y caducidad del contrato. Para la constatación de los causales, el notario debe notificar al arrendatario para que, dentro de un plazo de cinco días desde la comunicación, pueda demostrar que está exento de estas causalidades. El sustento de la respuesta se puede basar en la renovación del contrato con las formalidades establecidas, comprobante de pago del derecho de alquiler, o el incumplimiento de las formalidades (Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, 2019).

Finalmente, el trámite de desalojo procede sí, no se demuestra lo contrario a las causalidades expuestas, o las partes acuerdan la finalización del proceso (Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, 2019).



### **1.3 Base conceptual**

#### **1.3.1 Condiciones habitacionales**

Son aquellas características que presentan los alojamientos (viviendas) ocupados por una o más personas, cuyo inmueble responde a sus demandas básicas, además de las características residenciales en cuanto al entorno externo (espacios públicos, infraestructuras y servicios) donde los individuos relacionan (Colavidas y Salas, 2004, p.1).

Asimismo, el hábitat tiene que ver con el espacio en el que sus ocupantes desarrollan sus actividades, esta comprende sus características de infraestructura básica como existencia de luz, agua, desagüe y servicios públicos; además de la accesibilidad a los equipamientos sociales como salud, educación, seguridad, comercio, etc. De esta forma, la vivienda es un elemento que brinda bienestar y seguridad social, siempre y cuando esta sea de calidad para cumplir con la satisfacción de las necesidades básicas de las personas que la habitan (Prieto, s.f.).

En ese sentido, para que una vivienda alcance los estándares adecuados de habitabilidad debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Salvaguardar la vida de las personas ante las condiciones naturales como lluvia, calor, frío, siendo necesario que el inmueble cuente con materiales de calidad en el techo, paredes y pisos, puesto que estos acontecimientos son repentinos y permanentes (Actis Di Pascuale, 2017).
- Ambiente sano para los ocupantes, es decir contar con los servicios básicos como luz, agua potable, sistema de desagüe (Szalachman, 2000, citado en Actis Di Pascuale, 2017).

- Existencia de espacios de intimidad y privacidad, de tal forma que los ocupantes puedan desarrollar sus actividades con total comodidad, y evitar de este modo el hacinamiento, que es la relación entre número de habitantes por habitación (Lentini y Palero, 1997, citado en Actis Di Pascuale, 2017).
- Estabilidad residencial, que tiene que ver con la seguridad de acceso a una vivienda y a su permanencia en ella, adoptando cierta protección ante futuros desalojos (Prieto, s.f.).
- Inserción en el entorno, es el valor social que sus habitantes le otorgan, tiene que ver con el acceso al barrio, servicios públicos, calidad ambiental, entre otros (Arriagado, 2003, citado en Prieto, s.f.).

### **1.3.2 Déficit habitacional**

El déficit habitacional atañe a un indicador o conjunto de estos, que caracterizan el estado actual de un país en cuanto a las necesidades habitacionales a través de componentes descritos en censos y encuestas de hogares (ONU-Habitat, 2015).

Este término comprende dos dimensiones: cuantitativo, que tiene que ver con el número de viviendas en un territorio; y cualitativo, está relacionado con las condiciones de estas. De la misma forma para Kunz y Romero (2008) el déficit cuantitativo se refiere a la cantidad de viviendas para satisfacer las necesidades de las personas, ya sea cuando carecen de una o cuando la que tienen no cumple con las expectativas (citado en Tejeda y Lara., 2018).

Para Arriaga (2003) cuando mencionamos calidad de vivienda hacemos referencia al déficit cualitativo y cuando se habla de la expansión es déficit cuantitativo. Por ello, Palomares (2008) sugiere analizar la vivienda a partir de tres aspectos: características de construcción, servicios públicos y espacios para actividades dentro de la vivienda. Todo ello ya que es

importante estudiar desde la cobertura misma y no de los recursos de la zona (citados en Tejeda y Lara., 2018).

### **1.3.3 Alquiler de vivienda**

El alquiler de una vivienda consiste en el proceso en el cual “El propietario de una vivienda le otorga a otro (el inquilino) de manera transitoria el derecho a usar y gozar de ese bien a cambio de dinero y bajo determinadas condiciones” (Cosacov, 2012, p. 3).

Esta práctica para muchos puede ser simple, sin embargo, es importante mencionar que somos parte de un contexto socio cultural, en el cual ya está impuesto el valor de ser propietario de una vivienda, por tanto, el alquiler emerge desde lo opuesto a lo que es el objetivo ideal de toda persona. Para otras realidades el alquiler deja de considerarse una estrategia momentánea, para convertirse en una oportunidad de fácil movilidad y obtener ahorros para ser invertidos en otros ámbitos (Cosacov, 2012).

Para Jaramillo e Ibañez (2002) la problemática del alquiler a nivel internacional se está modificando puesto que el alquiler ya no es visto como la obtención gradual de una vivienda propia sino, como una estrategia que aporta mayor flexibilidad de los hogares ya sea por el número de los miembros, localización de empleo, acceso a servicios, entre otros (Citados en Cosacov, 2012).

### **1.3.4 Familia y vivienda**

La familia hace referencia al “grupo originario de la sociedad; configurado por las personas con las cuales se comparten objetivos de vida, así como algún parentesco de consanguinidad o no”. (Oliva y Villa, 2014, p.2).

#### *1.3.4.1 Relación de la vivienda y familia*

La vivienda es aquel espacio donde se configura la familia, y satisfacen sus necesidades, siendo de esta forma un bien que aporta el bienestar, a través de las condiciones de habitabilidad en la que la familia sentirá estabilidad, tranquilidad, buen estado de salud, realización de actividades, etc. siendo de esta forma la vivienda más que un simple inmueble que presta cobijo, sino un espacio integrador de procesos sociales básico para consolidar una familia y su desarrollo (Gazmuri, 2013).

Asimismo, las relaciones familiares que se establecen en la vivienda tienen que ver con dos aspectos; primero con el diseño y construcción de la vivienda; y segundo con la utilización de espacios. Al cubrir las necesidades básicas como el descanso, alimentación, la forma de los espacios, su decoración, y su relación con los integrantes de la familia, sus edades y sexo muestran el uso integral de la vivienda y su significado en la vida familiar (Zolezzi, 2001).

De ello mismo se hará una diferenciación de los espacios, de lo privado, para el estudio, cocina, aseo personal, y serán los retos y características de la familia que harán que se creen nuevas funciones o roles los cuales conllevaran al cambio o sacrificio de otros espacios (Zolezzi, 2001).

#### *1.3.4.2 Vivienda y salud*

Se ha demostrado que las características de la vivienda afectan significativamente en la salud de sus ocupantes, específicamente ante la carencia de agua o la contaminación de esta. Una vivienda es insalubre por las condiciones del ambiente o saneamiento, ante la presencia de drenajes de aguas servidas, por ubicación errada en contextos de riesgo o industrialización, botaderos de basura o químicos, entre otros; de tal forma que las tasas de morbi mortalidad son

más elevadas en dichos escenarios que en zonas higiénicas (Sevilla, Almanzar y Valadez, 2014).

Por otro lado, la industrialización ha traído consigo el aumento excesivo de población en las ciudades, lo cual a la vez repercute en problemas de hacinamiento, insalubridad, violencia, entre otros. Estos aspectos están directamente relacionados con las enfermedades infecciosas por la cercanía y las condiciones de ocupación de los espacios en la vivienda; así, el ruido y la vibración ocasiona alteraciones nerviosas, la inadecuada iluminación afecta la visión, la temperatura y la humedad afectan el sistema nervioso, calidad del sueño, dermatitis, lagrimeo y obstrucción nasal (Sevilla, Almanzar y Valadez, 2014).

### **1.3.5 Hacinamiento**

Se puede destacar el hacinamiento “desde diversas formas, número de personas por cama, personas por cuarto, familias por vivienda, viviendas por terreno” (Chapin, 1963; Iglesias de Ussell, 1993, citados en Lentini y Palero, 1997, p.24). Además, se puede catalogar hacinamiento cuando se usa un espacio para distintas actividades, y algunas inadecuadas de acuerdo al diseño (Iglesias de Ussell, 1993, citado en Lentini y Palero, 1997).

De acuerdo al INEI (2022) el hacinamiento es un indicador que nos permite medir el acceso a una vivienda adecuada; refiriéndose a la densidad de ocupación de los espacios de la vivienda. En tal forma el hacinamiento es el producto de relacionar el número de personas con el número total de habitaciones de la vivienda, sin incluir el baño, cocina ni pasadizos. Por tanto, existe hacinamiento cuando residen más de tres personas por habitación.

#### *1.3.5.1 Consecuencias del hacinamiento*

Existen dos factores que se ponen en riesgo, relacionados al hacinamiento en la vivienda; la privacidad y la libre circulación, los cuales proporcionan estabilidad emocional a los miembros de una familia.

Así, la privacidad es muy importante ya que permite el uso diferenciados de los espacios entre pares como padre-madre e hijos, separación de sexos, ambientes para las mascotas, y la realización de actividades como dormir, comer, preparar los alimentos, estudiar, etc. Por otro lado, la libre circulación permite el desarrollo normal de las funciones familiares sin interferencias en los desplazamientos o apariciones inesperadas (Lentini y Palero, 1997).

La ausencia de ambos, por la falta de espacio o mala distribución de este, puede desencadenar algunos inconvenientes para la salud física y estrés psicológico, así como el contagio de enfermedades infecciosas y accidentes (Lentini y Palero, 1997).

Según estudios realizados por Mendoza, los más vulnerables son los niños, personas menores de catorce años, ya que influye directamente en su crecimiento y desarrollo, manifestándose en el bajo rendimiento escolar (Lentini y Palero, 1997).

Si bien el hacinamiento afecta el comportamiento y la salud del hombre, esto se debe al comportamiento propio de la territorialidad en el hombre; es decir la persona declara sus pretensiones a cierta extensión de espacio la cual defiende contra su misma especie. En marco a la territorialidad, es que se delimitan espacios para las diversas actividades (Hall, 1978, citado en Lentini y Palero, 1997).

Asimismo, en situaciones de hacinamiento, se tiende a vulnerar el sistema de distancias, medio por el cual el hombre entabla relación con el entorno; se distinguen tres tipos: distancia

intima, personal, social y pública, cuando este sistema se encuentra en riesgo por el escaso espacio, es muy probable que el comportamiento de las personas se modifique por el excesivo estrés (Lentini y Palero, 1997).

### **1.3.6 Derecho a la vivienda**

De acuerdo al Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales de 1996, se señala que la vivienda es un derecho fundamental para las personas, ya que estas y sus familias deben tener acceso a un nivel de vida adecuado y a la mejora continua de sus condiciones en alimentación, vestimenta, vivienda, trabajo, etc. Cabe recalcar que el derecho a la vivienda no solo se refiere al acceso a esta como tal, sino también al contexto en el que se encuentre, de tal forma que este asegure tranquilidad, paz, y armonía a sus ocupantes, en consecuencia, una vivienda adecuada asegurará el disfrute pleno de los derechos económicos, sociales y culturales (Miranda, 2018).

Es por ello que una vivienda adecuada tiene las siguientes condiciones:

- Seguridad jurídica de la tenencia: que muy aparte de la condición (propia o alquilada) de la vivienda, esta debe asegurar la protección contra desalojos u hostigamientos futuros.
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: los cuales permitirán el acceso y uso de los servicios básicos como agua, luz, desagüe y otros.
- Gastos soportables: es decir gastos que no comprometan los gastos de otras necesidades.
- Habitabilidad: los espacios de la vivienda son adecuados y permiten el desarrollo óptimo de las actividades.

- Asequibilidad: se refiere a la disponibilidad de recursos de los menos favorecidos para adquirir una vivienda.
- Lugar: que cuente con estrategias de localización, con la cual favorezca al empleo, educación, esparcimiento, libre contaminación, entre otros.
- Adecuación cultural: espacio que brinde libre expresión de las diversas culturas (Miranda, 2018).

Para el caso de Perú, según INEI (2022) las viviendas con características físicas inadecuadas, tienen que ver con el tipo de material predominante en las paredes y pisos, y el tipo de vivienda. En ese sentido, aquellas viviendas que tengan como material en las paredes esteras, piso de tierra, y paredes exteriores de quincha, piedra con barro, madera u otros materiales improvisados como cartón, lata, ladrillos o adobes superpuestos, son consideradas viviendas con características físicas inadecuadas.

### **1.3.7 Derecho a la ciudad**

El derecho a la ciudad se estudia a partir de las reflexiones de Henri Lefebvre y después por David Harvey. Este derecho tiene que ver con la iniciativa de los ciudadanos a construir, decidir y crear la ciudad; criticando de esta forma al sistema capitalista, ya que a la ciudad se le ha dado un valor de cambio, lo que lo hace actuar como una mercancía, por tanto, susceptible a ser acumulado, a partir de la desigualdad y segregación espacial (Citado en Miranda, 2018).

En ese sentido Lefebvre propone que la ciudadanía debe apropiarse de la ciudad enfatizando su rol de producción del espacio urbano y su valor de uso, mas no el valor de cambio, así como también reforzar el termino habitar, asociado a la participación ciudadana y política, e identidad urbana en contraposición del termino hábitat que solo implica ocupar una vivienda (Citado en Miranda, 2018).



Por su parte, Harvey, afirma que el derecho a la ciudad, implica transformar a sus ocupantes, en consecuencia, se transformará el espacio urbano como bien común, puesto que su característica principal es lo colectivo; criticando de esta forma al capitalismo por utilizar a la ciudad para expandirse a través de la privatización de espacios, tiempo y trabajo (Citado en Miranda, 2018).

## CAPITULO II

### METODOS Y MATERIALES

#### 2.1 Diseño y contrastación de hipótesis

La investigación tuvo un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo, ya que especificó las características de las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta y con un diseño no experimental, de corte transversal ya que los datos fueron recolectados en un tiempo único.

Al tener un diseño no experimental, no se buscó alterar la variable evaluada, simplemente identificarla y describirla; por otro lado, al tener un diseño descriptivo, no se contó con hipótesis, sino el estudio se basó en el estudio de los resultados descriptivos hallados, identificando coincidencias o diferencias.

$$M \leftarrow O$$

Donde:

M= Muestra de estudio

O= Información sobre las Condiciones Habitacionales

En un **primer momento** se adaptó la encuesta usada por INEI en el Censos Nacional 2017: XII de Población, VII de vivienda y III de comunidades indígenas, el cual mide las variables de interés, para posteriormente caracterizar las condiciones habitacionales de la muestra en estudio.

En un **segundo momento** se aplicó una prueba piloto para validar la encuesta adaptada, para ello se calculó una sub muestra de la muestra, la cual quedó determinada por 7 familias a

encuestar, siendo esta representativa. Esta prueba se realizó en el Centro Poblado Fila Alta, Jaén, a familias que alquilan vivienda los cuales muestran igualdad condiciones de la muestra de la investigación. Logrando de esta manera tener un acercamiento a la realidad a estudiar.

Esto ayudó a reelaborar algunas preguntas, así como también añadir las dos últimas partes de la encuesta, preguntas relacionadas al alquiler de vivienda y las características de la familia, lo cual es muy necesario para la comprensión de este fenómeno.

En un **tercer momento** se procedió al trabajo de campo de la investigación con los elementos que posteriormente se describe.

## **2.2 Población y muestra**

### **2.2.1 Población**

La población quedó determinada por 650 hogares que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito de Jaén. (INEI, 2017), cuyo dato se obtuvo del Sistema de Consulta de Base de Datos a nivel de Manzana, en base al Censo Nacional 2017 de población, vivienda y de comunidades indígenas, publicados en la página web del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

### **2.2.2 Muestra**

La muestra estuvo determinada por el muestreo no probabilístico, por conveniencia, con 5% de margen de error y 95% de confiabilidad, siendo esta representativa para el estudio, de esta forma se aplicó la siguiente formula:

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{e^2(N - 1) + (Z^2)(p)(q)}$$

Donde:

n: Tamaño de muestra

N: Tamaño de la población: 650

Z: Nivel de confianza: 95%=1,96

p: Probabilidad de que el evento ocurra: 50%

q: Probabilidad de que el evento no ocurra: 50%

e: Error máximo tolerable: 5%

Entonces:

$$n = \frac{(650) \times (1,96)^2 (0.5)(0.5)}{0.05^2(649) + 1,96^2(0,5)(0.5)}$$

$$n = 242$$

Se obtuvo como resultado 242 familias, pero por el contexto de pandemia que estamos viviendo solo fue posible encuestar a 205 familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito de Jaén.

### 2.3 Técnicas, instrumentos, equipos y materiales

La **técnica** que se usó fue la encuesta y el **instrumento** fue una Guía de encuesta adaptada de la encuesta usada por INEI en el Censos Nacional 2017: XII de Población, VII de vivienda y III de comunidades indígenas, la cual cuenta con 49 preguntas con respuestas

múltiples. La validez y la confiabilidad quedó determinada por una prueba piloto (ya mencionada anteriormente, realizada a 7 hogares que alquilan vivienda).

Entre los **equipos** una cámara para las evidencias del trabajo de campo y los **materiales** fueron el modelo de encuesta de INEI en el Censos Nacional 2017: XII de Población, VII de vivienda y III de comunidades indígenas, sus resultados publicados en su página web, en el Sistema de Consulta de Base de Datos a nivel de Manzana, en base al Censo Nacional 2017 de población, vivienda y de comunidades indígenas, publicados en la página web del Instituto Nacional de Estadística e Informática, además de un directorio de todos los hogares encuestados.

El procedimiento en la recolección constó primero de pedir permiso para la intervención al dueño de la vivienda en caso viviera ahí, como acto seguido, se procedió a solicitar el apoyo de los inquilinos para que respondan a las encuestas.

## **2.4 Análisis estadístico de datos**

Para el procesamiento de los datos se utilizó un plan de análisis estadístico, con el programa IBM SPSS Statistics 23; para la elaboración de tablas, frecuencias absolutas y porcentuales, cuadros estadísticos, necesaria para ampliar el análisis de las variables en estudio. Y para la representación gráfica se usó el programa Microsoft Excel versión 2016.

## CAPITULO III

### RESULTADOS Y DISCUSION

#### 3.1 Resultados de la encuesta

##### 3.1.1 Datos generales del informante

De los encuestados, el 72% afirman que desempeñan el rol de mamá, el 17% son padres, el 4% hijos, y mientras que con el porcentaje más bajo de 8% son solteros por ende no desempeñan ningún rol, pues son personas que viven solas y no conforman un núcleo familiar.

Asimismo, con el porcentaje más alto de 78% los encuestados son de sexo femenino y solo el 22% son de sexo masculino.

Tabla 1.  
*Datos del encuestado (a)*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Rol en la familia	Mamá	147	72
	Papá	34	17
	Hijo (a)	8	4
	Soltero (a)	16	8
	Total	205	100
Sexo	Masculino	46	22
	Femenino	159	78
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

Y en cuanto a las edades, el 40% representan el estrato de jóvenes de 26 a 33 años, el 24% tienen las edades de 18 a 25 años y con el porcentaje menor de 13% tienen de 42 años a más, lo cual refleja que las familias que alquilan vivienda, es su mayoría son jóvenes.

Tabla 2.

*Edad del encuestado (a)*

	Frecuencia	Porcentaje
18-25 años	50	24
26-33 años	81	40
Edad 34-41 años	48	23
42 años a más	26	13
Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De los encuestados, de acuerdo al lugar de nacimiento según distrito, el 71% pertenecen a la ciudad de Jaén, el 6% son provenientes de Bagua Grande, y con porcentajes más bajos a ciudades como Chiclayo, Cumba, Cutervo, entre otros.

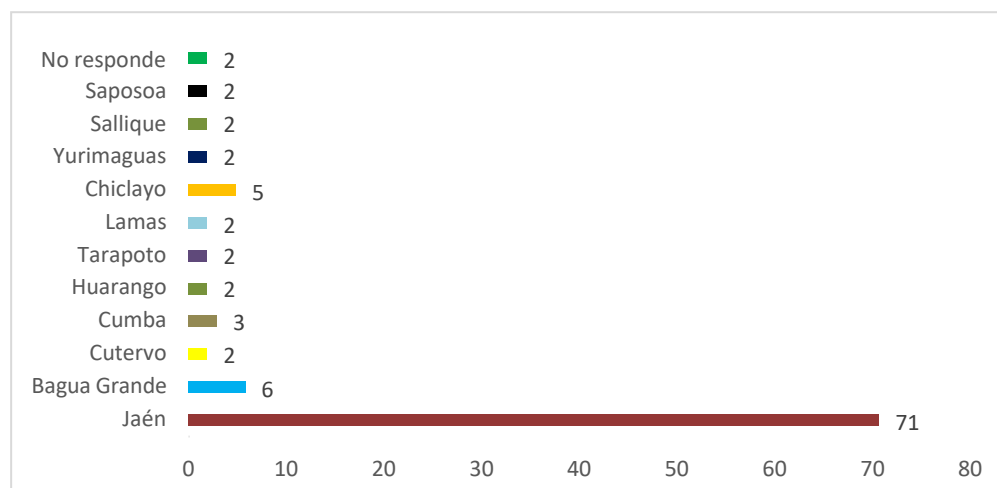


Figura 2. Lugar de nacimiento según distrito.

De acuerdo al lugar de nacimiento según provincia, el porcentaje mayor con el 73% pertenecen a la provincia de Jaén, el 9% a Utcubamba, y con porcentajes más bajos han nacido en Chiclayo, San Ignacio, Tarapoto, Huallaga, entre otros.

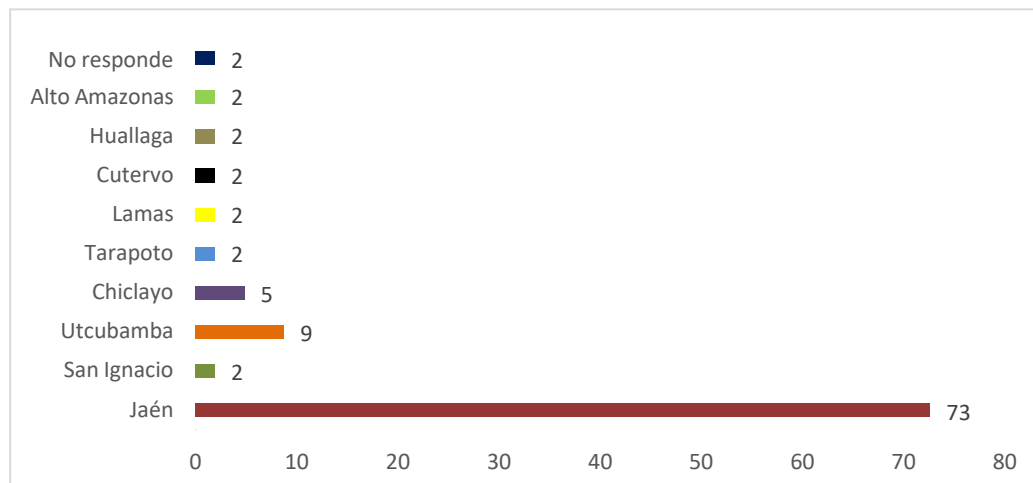


Figura 3. Lugar de nacimiento según provincia

De acuerdo a lugar de nacimiento según la región, el 77% afirman que nacieron en Cajamarca, el 9% en Amazonas, 6% en San Martín, y también nacieron en Lambayeque y Loreto, con ello se destaca que existe flujo migratorio, en pequeña medida, de las regiones del norte del país, y de la selva.

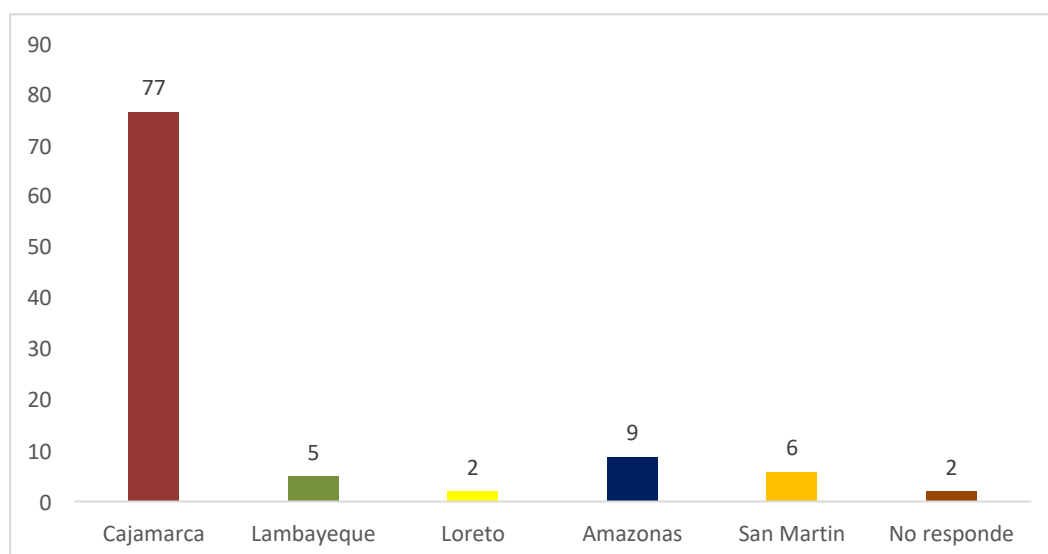


Figura 4. Lugar de nacimiento según región



Con respecto al grado de instrucción, el 49% de los encuestados respondieron que culminaron la secundaria, el 23% solo primaria, mientras que con un porcentaje inferior de 21% lograron estudiar superior, lo cual representa que en su mayoría la población cuenta con saberes básicos.

De acuerdo a los resultados en la inserción al mercado laboral de los encuestados, el 53% manifestaron dedicarse a las labores del hogar, el 30% trabajan de manera independiente, el 9% realizan trabajo para el sector privado y solo el 2% para el sector público. Con lo cual podemos dar cuenta que estas actividades no permiten a las familias el acceso a mejores oportunidades residenciales, por tanto, optan por el alquiler de vivienda.

Tabla 3.

*Grado de instrucción y ocupación del encuestado (a)*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Grado de instrucción	Primaria	48	23
	Secundaria	101	49
	Superior	44	21
	Ninguno	12	6
	Total	205	100
Ocupación	Estudiante	8	4
	Labores del hogar	108	53
	Trabajo para el sector público	4	2
	Trabajo para el sector privado	19	9
	Trabajo informal	4	2
	Independiente	62	30
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

### 3.1.2 Datos generales de la familia que alquila vivienda

De acuerdo al tipo de familia que habitan en las viviendas alquiladas, el 57% son nucleares, es decir ambos padres están presentes con sus hijos; el 20% son monoparentales, solo tiene la presencia de uno de los padres; el 15% son unipersonales, estos son hogares compuestos por un solo miembro, es decir estos son solteros; el 5% son familias extendidas, es decir a la familia nuclear se le agregan otros parientes como abuelos, tíos, sobrinos, etc. Y finalmente están las familias de los padres sin hijos con el 4%; estos mayormente son adultos mayores, debido a que sus hijos ya no viven con ellos, pues han dejado sus familias nucleares para conformar sus propias familias.

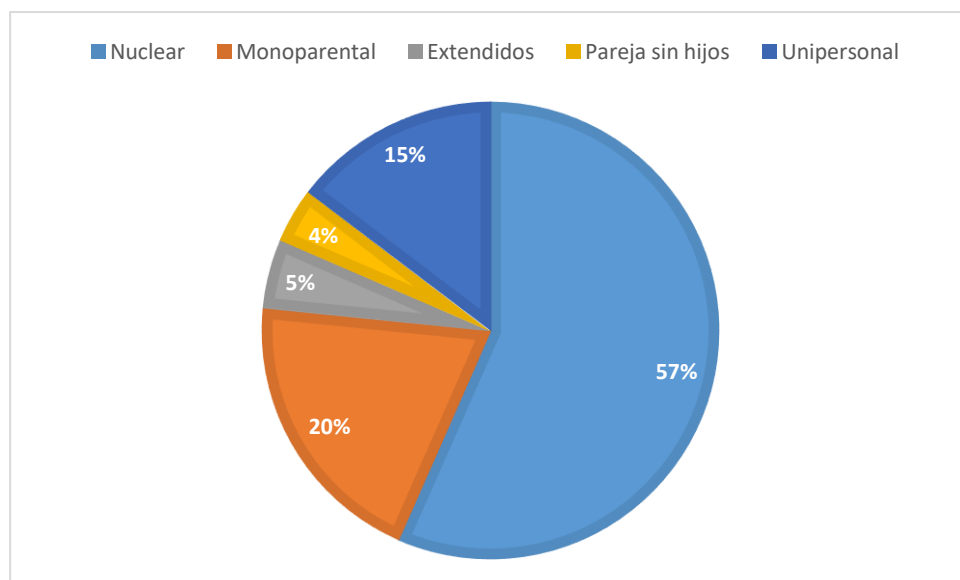


Figura 5. Tipo de familia según sus integrantes

Con respecto a las personas vulnerables en la familia, el 72% afirma que hay niños en sus familias, mientras que adultos mayores solo el 8%, y niños y adultos mayores 7%. Lo cual es un indicador para prestarle mayor atención a las condiciones habitacionales con respecto a los niños, puesto que en ambientes no adecuados o con alto riesgo de hacinamiento son los más vulnerables.

Tabla 4.  
*Personas vulnerables en la familia*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válido	Niños	148	72
	Adultos mayores	16	8
	Niños y adulto mayor	14	7
	Ninguno	27	13
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De acuerdo a las condiciones económicas de las familias que alquilan vivienda, el 52% responde que solo trabaja un miembro de la familia, el cual corresponde al padre o la madre, 27% dijeron que dos, es decir ambos padres, el 2%, respondieron que son cuatro miembros que trabajan, lo cual involucra a padres e hijos en la labor productiva.

Por otro lado, según la modalidad de ingresos familiares, en su mayoría con el 52% respondieron que sus ingresos son diarios, para el 27% son mensuales, el 11% semanales y solo el 10% quincenales.

En cuanto al ingreso familiar, el 47% de los hogares inquilinos tienen un ingreso mensual que supera los 920.00 nuevos soles, el 29% ganan entre s/. 400.00 a s/. 920.00 nuevos soles, mientras que el 24% por debajo de los s/. 400.00 nuevos soles. Por tanto, como se puede

apreciar los dos últimos rangos con el 53% no cumplen con la canasta básica familiar, ya que sus ingresos son inferiores al sueldo mínimo; esto influye a la desventaja de estos grupos humanos para acceder a algún crédito o financiamiento para optar por nuevas estrategias residenciales como adquirir una vivienda por Techo Propio o Mi Vivienda y además.

Tabla 5.  
*Características económicas*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Miembros de la familia que trabajan	1	106	52
	2	55	27
	4	4	2
	Todos	20	10
	Ninguno	20	10
	Total	205	100
Modalidad de ingresos familiares	Diarios	106	52
	Semanales	23	11
	Quincenales	20	10
	Mensuales	56	27
	Total	205	100
Ingreso total familiar mensual	s/. 920 a más	96	47
	s/. 400 a s/. 920	60	29
	Menos de s/. 400	49	24
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

### 3.1.3 Habitabilidad interna

De los encuestados, la mayoría alquilan un cuarto como vivienda (53%), entendiéndose este tipo de vivienda como una sola sala o pieza, dentro de una vivienda; luego siguen los que alquilan una vivienda completa (30%), seguido los que ocupan un piso de la casa (16%), y con menos proporción alquilan departamento (2%).

Como podemos ver la mayoría de la población inquilina, ocupan viviendas deficitarias por su tipología, estos son los cuartos o pieza, que a la vez son espacios muy pequeños, sus condiciones materiales son precarias y sobretodo presentan situaciones de hacinamiento.

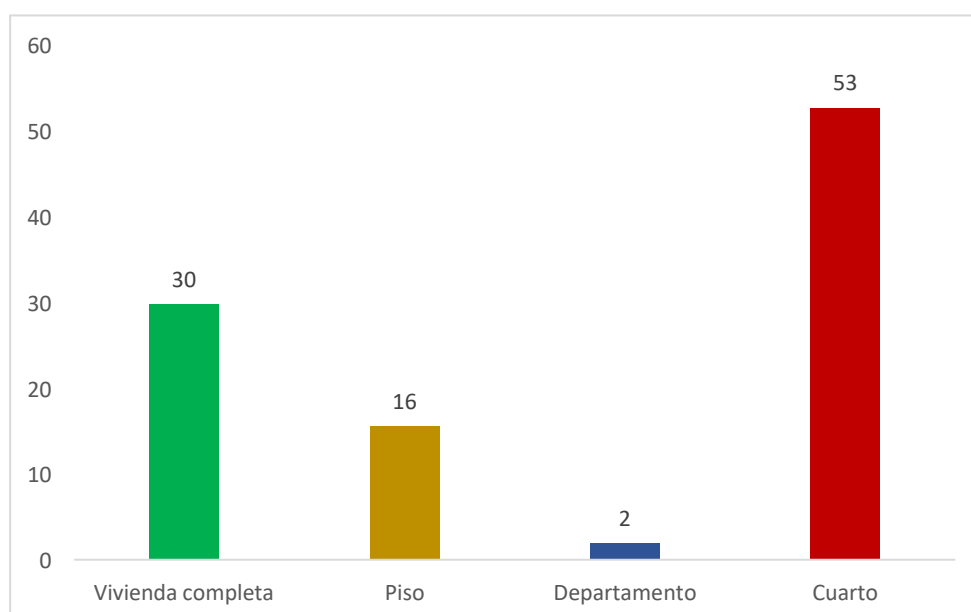


Figura 6. Tipo de vivienda alquilada

De acuerdo a la materialidad de la vivienda en alquiler, del 56% el techo de su vivienda es de calamina, mientras que del 44% es de concreto. Así mismo del 70% las paredes de sus casas que alquilan son de ladrillo, del 22% es de adobe y con el porcentaje más bajo de 8% es de piedra con cemento. Y, por otro lado, del 88% el piso de las viviendas que alquilan son de cemento o piso falso; del 7% de tierra y solo del 5% el piso es de cerámica.

Tabla 6.  
*Materialidad de la vivienda*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Material de construcción predominante en el techo	Concreto armado	91	44
	Calamina	114	56
	Total	205	100
Material de construcción predominante en paredes	Ladrillo	143	70
	Piedra con cemento	16	8
	Adobe	46	22
	Total	205	100
Material de construcción predominante en los pisos	Cerámicos	10	5
	Cemento	181	88
	Tierra	14	7
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

En cuanto al agua, todas las familias afirmaron que la procedencia del servicio de agua es por red pública domiciliaria, y que esta es gestionada por una organización comunal, es decir no existe alguna empresa pública o privada que se encargue de su purificación y distribución para toda la población.

Tabla 7.  
*Acceso al servicio de agua*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Procedencia del agua	Red pública domiciliaria	205	100
Empresa que provee el servicio	Organización comunal	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De las familias que alquilan vivienda el 98% afirmaron que tienen agua todos los días de la semana, y el 2% no cuentan con este servicio. Sin embargo, el 100% mencionaron que solo se abastecen de este servicio de 1 a 3 horas diarias. Por lo que el 82% están obligados a almacenar este líquido elemento, y solo el 18% no almacena pues sus viviendas cuentan con tanques de contención.

Tabla 8.  
*Caracterización del servicio de agua*

		Frecuencia	Porcentaje válido
¿La vivienda tiene servicio de agua todos los días de la semana?	Todos los días de la semana	201	98
	Algunos días de la semana	4	2
	Total	205	100
Horas al día de abastecimiento de agua	1 a 3 horas	205	100
¿Por algún motivo almacena agua?	Si	169	82
	No	36	18
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De las familias que almacenan agua, el 48% usa baldes, el 18% usa tanque, el 12% tiene en su vivienda instalado un pozo de cemento para proveerse de este bien, mientras que con porcentajes más bajos también hacen uso de tinas, galones y cilindros.

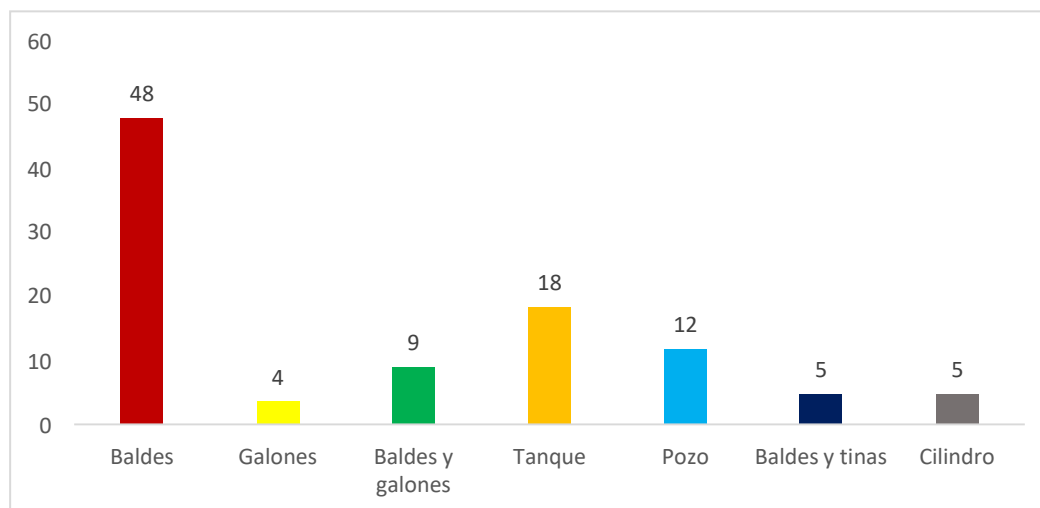


Figura 7. Medios para almacenar agua

Todas las familias que alquilan vivienda respondieron que sí cuentan con una red pública de alcantarillado.

Tabla 9.  
*Servicios higiénicos*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válido	Red pública de alcantarillado	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.



Todas las familias que alquilan vivienda afirmaron que tienen acceso al alumbrado eléctrico, y la mayoría respondió que este servicio es de todos los días y las 24 horas al día.

Tabla 10.  
*Alumbrado eléctrico*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Acceso al alumbrado eléctrico	Si	205	100
Alumbrado eléctrico todos los días.	Todos los días de la semana	201	98
	Algunos días	4	2
	Total	205	100
Horas diarias de alumbrado eléctrico	24 horas al día	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De las familias que alquilan vivienda, según el número de habitaciones y los integrantes de la familia, se encontró lo siguiente; con el número de casos más alto 52 familias alquilan solo una habitación en el cual viven 3 personas y 36 familias en una sola habitación viven 4 integrantes; de los que alquilan 2 habitaciones, son 23 familias en las cuales viven 5 integrantes y 15 familias con 6 integrantes.

Tabla 11.  
*Número de habitaciones según número de integrantes de la familia*

		8. ¿Cuántos integrantes de la familia viven aquí?					
		1	2	3	4	5	6
		n	n	n	n	n	n
28. ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda que usted alquila? Sin contar cocina, pasadizos.	1 habitación	26	12	*52	*36	*8	*4
	2 habitaciones	0	0	9	16	*23	*15
	3 habitaciones	0	0	0	4	0	0
	Más de 3 habitaciones	0	0	0	0	0	0

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

\*Hacinamiento; de tres a más personas que viven en una sola habitación (INEI, 2022).

De la tabla anterior se deduce que el 67% de las familias que alquilan vivienda, viven en un estado de hacinamiento.

Tabla 12  
*Hacinamiento*

	Frecuencia	Porcentaje
Hacinamiento	138	67
Sin hacinamiento	67	33
Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

### 3.1.4 Condiciones habitacionales externas

De acuerdo a las características de la zona donde alquilan vivienda las familias, el 82% respondieron que sus veredas son de cemento, el 16% de tierra y solo el 2% cemento con áreas verdes.

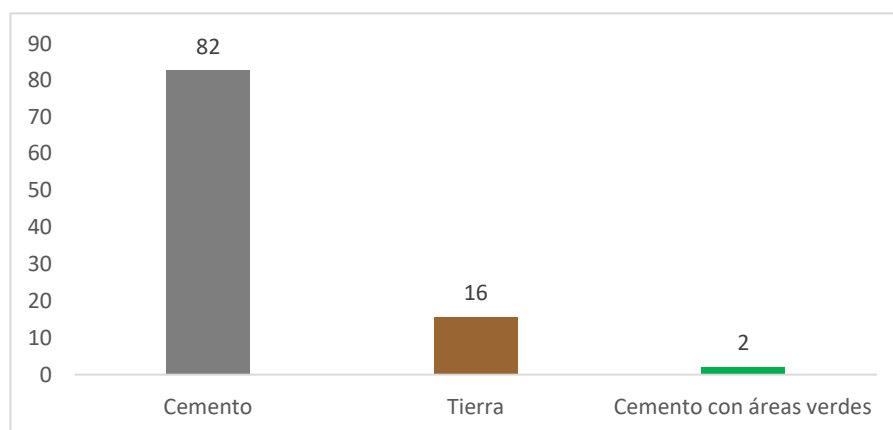


Figura 8. Veredas del vecindario

Así mismo, el 54% de los encuestados reconocieron que las calles de acceso a su vivienda son de tierra, mientras que el 46% afirmaron que si están pavimentadas.

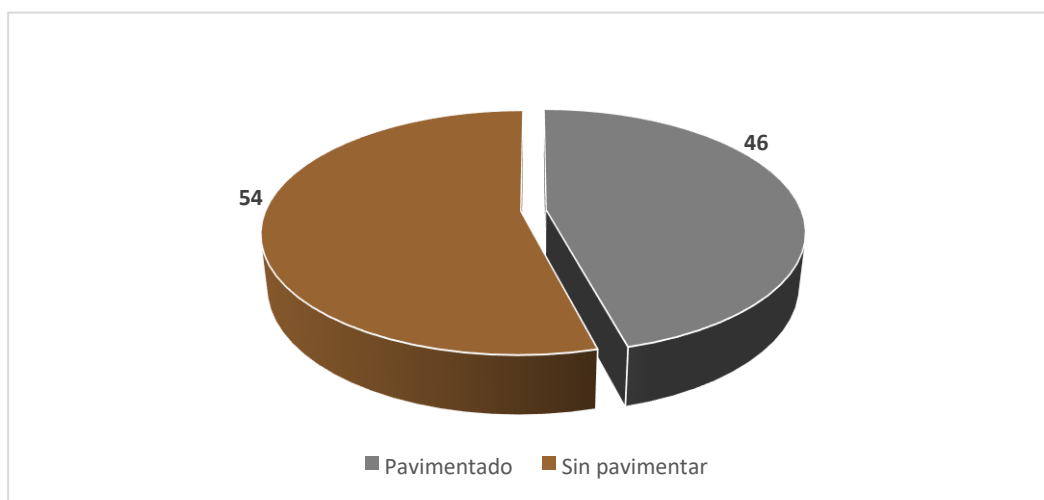


Figura 9. Calles de acceso a la vivienda

De acuerdo al alumbrado público, la mayoría con el 49% afirmaron que no hay suficiente luz en la calle, lo cual hace que estas sean más oscuras e inseguras, por el contrario, el 45% respondieron que si hay suficiente luz y el 6% declararon que no hay luz por las calles donde viven.

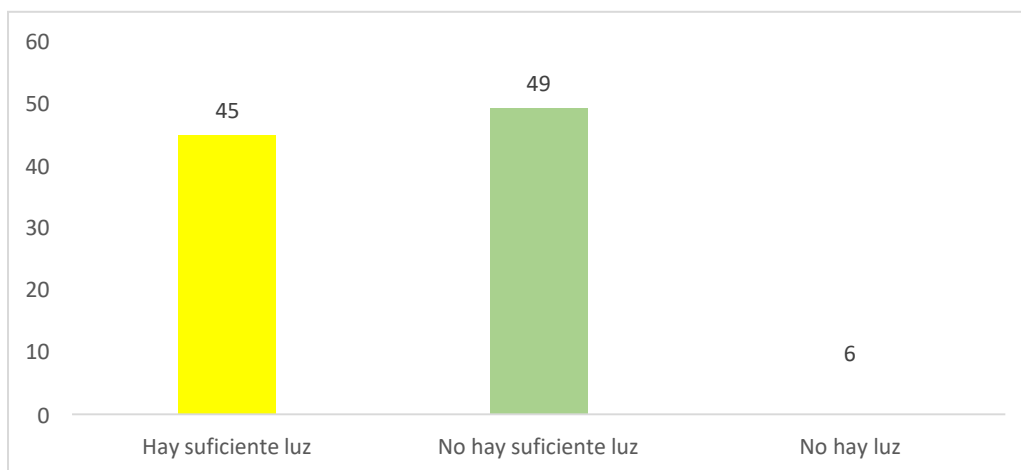


Figura 10. Alumbrado en el vecindario

De las familias que alquilan vivienda, la mayoría con el 73% respondieron que nadie se encarga de vigilar el vecindario, mientras que el 21% respondieron que la policía se encarga de realizar esta actividad.

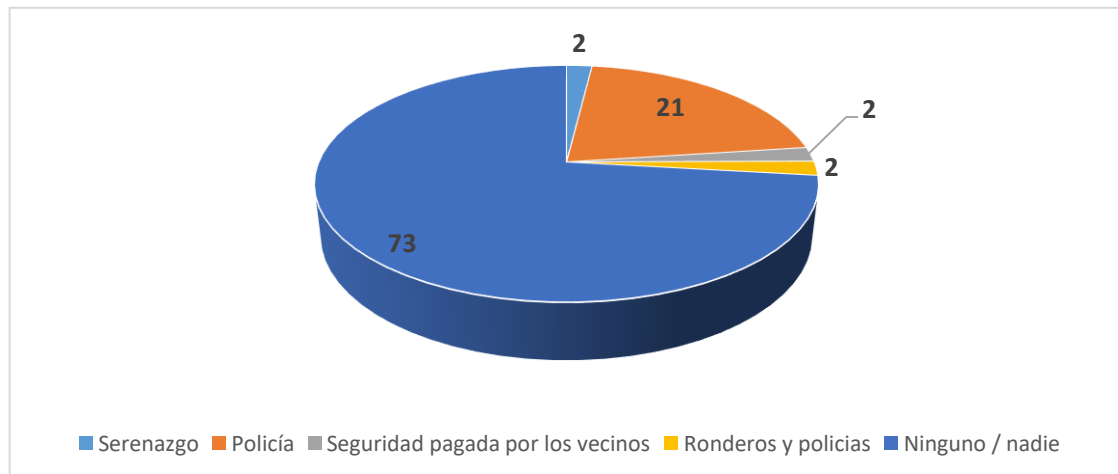


Figura 11. Vigilancia del vecindario

Todos los encuestados respondieron que es la municipalidad la que se encarga del recojo de los residuos sólidos domiciliarios. Esta actividad se ejecuta dejando un día (86%), dejando dos días (10%), y un día a la semana (2%).

Tabla 13  
*Residuos sólidos*

		Frecuencia	Porcentaje válido
¿Quiénes se encargan del recojo de basura de su sector?	Municipalidad	205	100
¿Cada cuántos días se recoge la basura?	Dejando 1 día	177	86
	Dejando dos días	20	10
	Un día a la semana	4	2
	Todos los días	4	2
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

Todas las familias encuestadas afirmaron que en su sector hay presencia de centros educativos de inicial, primaria y secundaria, lo cual es un gran beneficio para el acceso oportuno de los/as niños y niñas en edad de estudiar.

Tabla 14  
*Centros educativos*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válido	Centros iniciales, primaria y secundaria	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De los encuestados, del 63% de sus viviendas se encuentran cerca de un mercado, por el contrario, con un gran porcentaje de 35% no tienen donde hacer sus compras, más que en pequeñas bodegas donde advierten que los precios de los productos son más elevados.

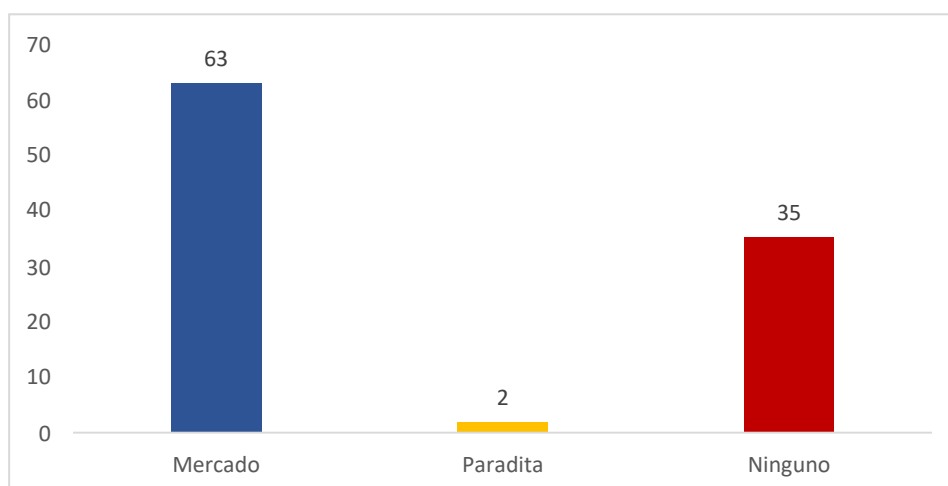


Figura 12. Centros de abastos en el sector

De los encuestados, el 46% afirmaron que cerca de sus viviendas hay un parque como único centro de recreación, el 41% mencionaron que hay un parque y una loza deportiva, mientras que el 13% indicaron que no existen espacios de recreación.

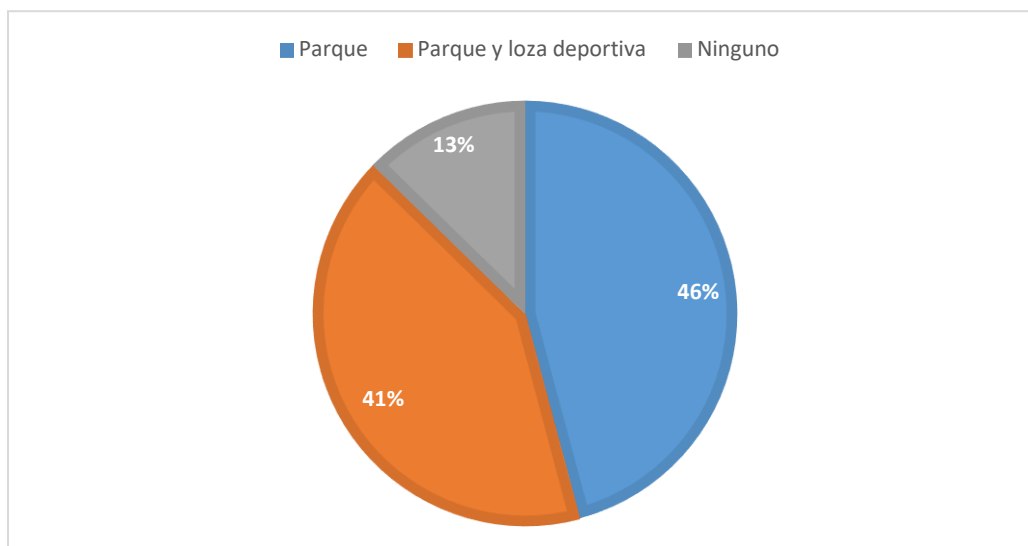


Figura 13. Centros de recreación en el sector

Con respecto a los centros espirituales en el sector, el 72% respondieron que existe una iglesia, el 13% una capilla, el 5% ambas y mientras que el 9% mencionó que por donde alquilan su vivienda no existe centros espirituales.

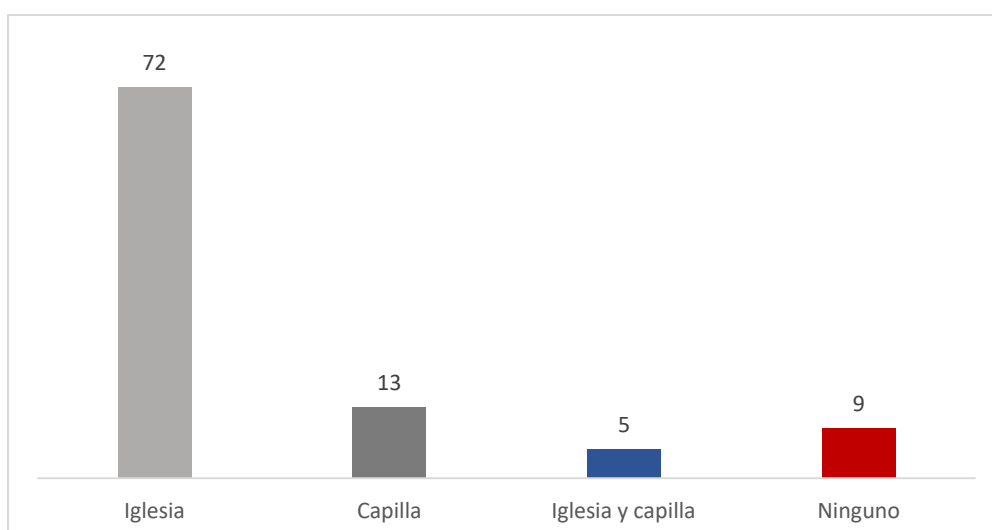
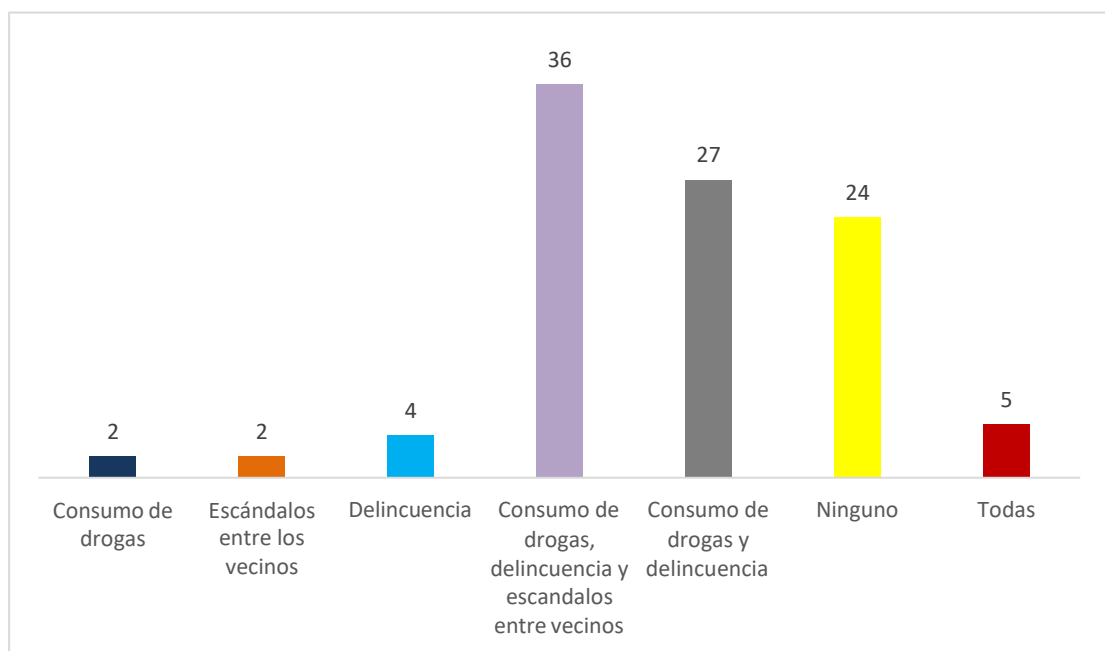


Figura 14. Centros espirituales en el sector

De los encuestados, el 36% respondieron que en la zona donde alquilan vivienda existen los problemas de consumo de drogas, delincuencia y escándalos entre vecinos, el 27% opinaron que el consumo de drogas y delincuencia, y el 4% solo identificó a la delincuencia como problema. Como se puede apreciar de acuerdo a las respuestas de los encuestados, en su mayoría reconocen problemas de drogas, delincuencia y conflictos por el sector donde alquilan sus viviendas.



*Figura 15. Problemas que existen en el sector*

### 3.1.5 Alquiler de vivienda

El 55% de las familias que alquilan vivienda tienen el servicio de agua propio, es decir dentro de los espacios que alquilan, mientras que el 45% comparten este servicio con otros inquilinos de la misma vivienda. Además, el 35% comparten los servicios higiénicos con otros inquilinos.

Estos porcentajes son preocupantes ya que, al no tener estos servicios básicos propios, genera muchas veces conflictos entre los inquilinos de la vivienda, e incluso situaciones de violencia.

Tabla 15  
*Servicios básicos*

	Agua		Servicios higiénicos	
	n	%	n	%
Propio	113	55	133	65
Compartido	92	45	72	35
Total	205	100	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

Según el costo de alquiler de las viviendas, en su mayoría con el 88% pagan entre s/. 100 y s/. 300 nuevos soles, el 9% entre s/. 300 a s/. 500 nuevos soles y solo el 3% s/. 500 a s/. 700 nuevos soles, relativamente se puede observar que los precios son cómodos, pero las condiciones son precarias.

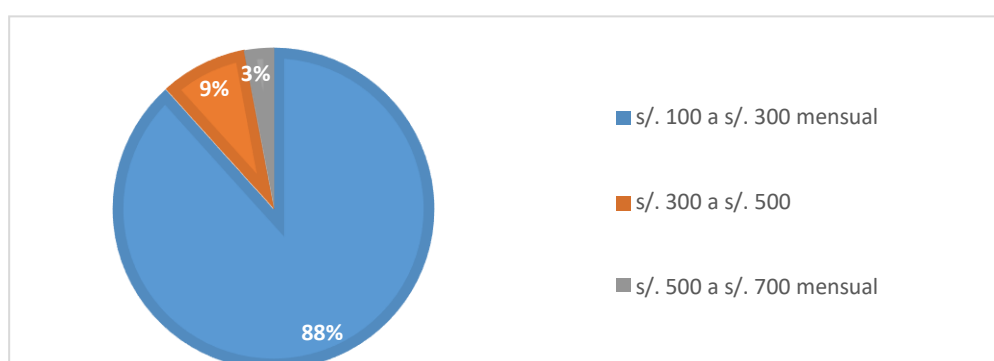


Figura 16. Costo de alquiler.



Antes de alquilar alguna infraestructura para vivienda, los propietarios suelen establecer una serie de condiciones, de acuerdo a ello, el 49% de los encuestados indicaron que se les pidió el pago del mes adelantado, al 11% les pidieron un mes de garantía, mientras que al 31% no les fijaron ninguna condición.

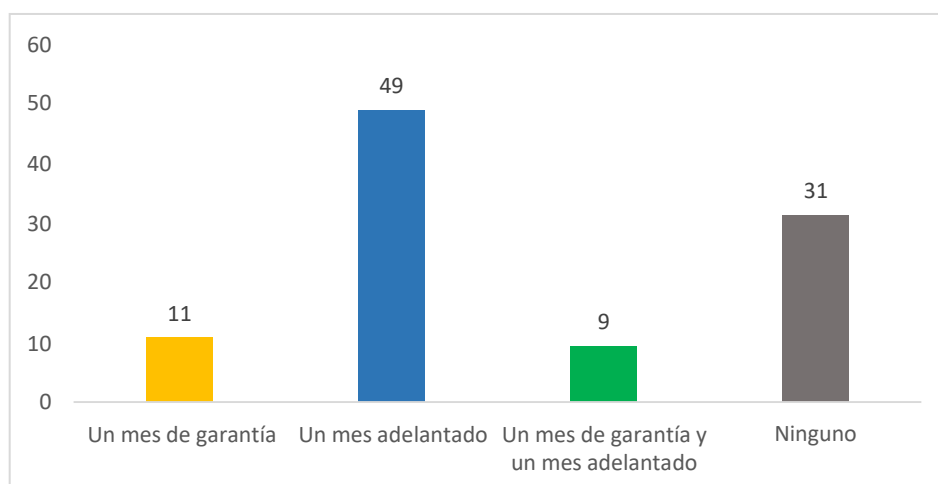


Figura 17. Condiciones para alquilar la vivienda

Se evidenció que los inquilinos presentan vulnerabilidad jurídica, puesto que la mayoría manifestó no contar con un contrato formal (88%) por lo que se infiere que tienen menos herramientas que avalen sus derechos, en ese sentido están expuestos a mayores grados de arbitrariedad y vulnerabilidad por parte de los dueños de las viviendas.

Tabla 16  
*Contrato legal*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válido	Si	24	12
	No	181	88
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

Con respecto a la modalidad del pago de los servicios, el 54% indicaron que pagan los servicios de acuerdo al medidor aparte del pago de alquiler de la vivienda y el 18% el pago de servicios incluye la mensualidad del alquiler, mientras que el 15% llegan acuerdos con los dueños para el pago de los servicios.

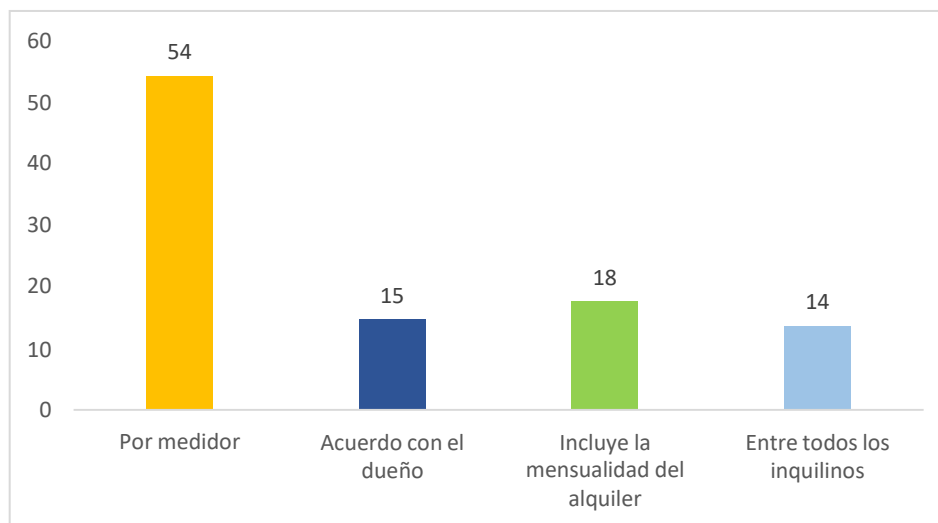


Figura 18. Pago de los servicios

En cuanto al arreglo de las averías que suelen aparecer en las viviendas alquiladas, el 46% afirmó que es el propietario quién se encarga de arreglar, mientras que el 45% informó que son ellos mismos (inquilinos) quienes arreglan lo que se deteriora en la vivienda.

Tabla 17  
*Averías y arreglos de la vivienda*

		Frecuencia	Porcentaje válido
Válido	El propietario	95	46
	El/ los inquilinos	92	45
	Ambos	18	9
	Total	205	100

Fuente. Encuesta sobre las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca 2021. Elaboración propia.

De los encuestados en su mayoría con el 78% mencionaron que los propietarios de las viviendas no les han establecido ninguna restricción en la vivienda, sin embargo, el 13% dijeron que les prohibieron pintar, hacer agujeros y tener mascotas.

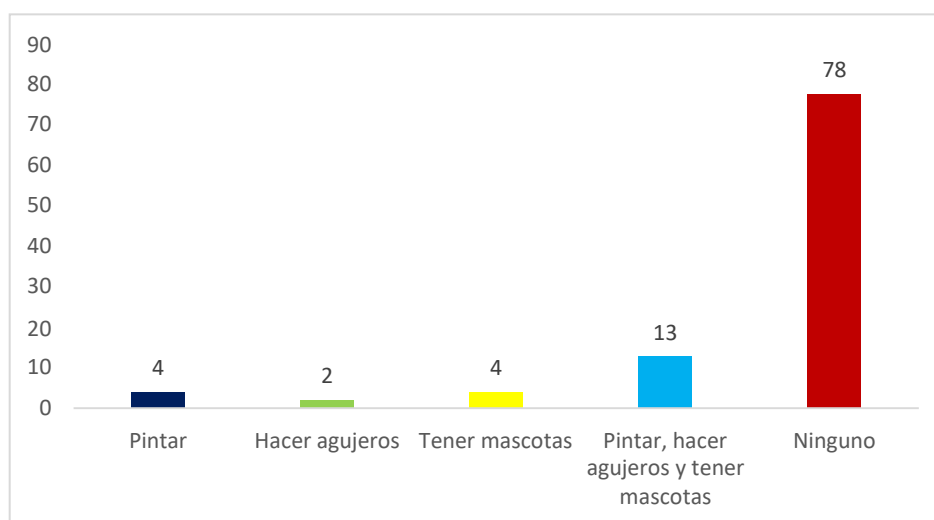


Figura 19. Restricciones en la vivienda

El 24% de los encuestados indicaron que en las viviendas que alquilan hay presencia de mosquitos, cucarachas y zancudos; el 21% afirmó que además de lo mencionado hay presencia de roedores, y el 20% respondieron que solo hay zancudos en sus viviendas; con lo cual podemos inferir que existen condicionantes que afectan la salud de los ocupantes.

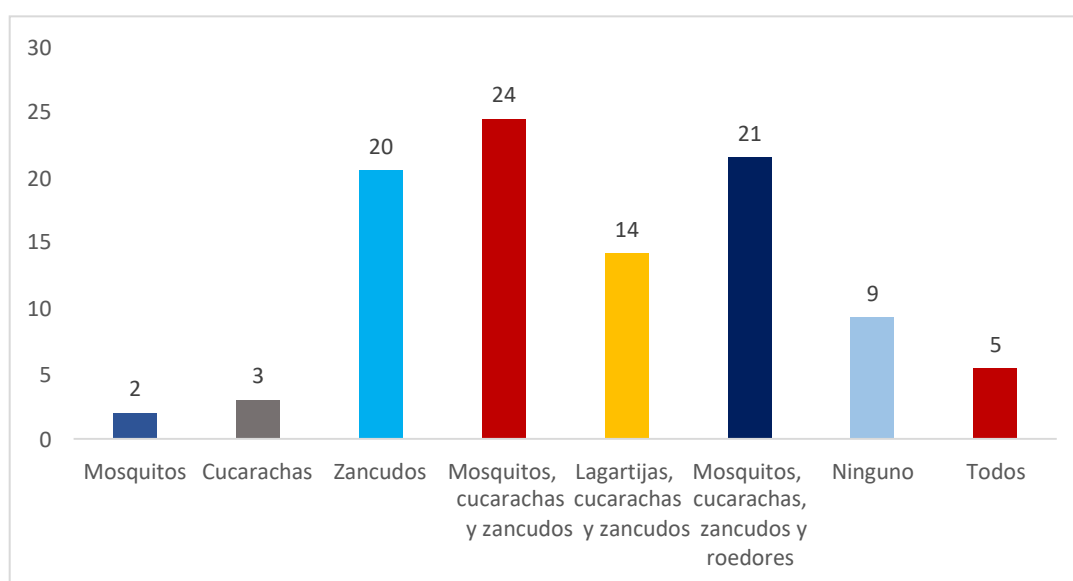


Figura 20. Presencia de agentes infecciosos en la vivienda

Con respecto a los problemas que presentan las viviendas alquiladas, el 30% mencionaron que hace mucho calor en el interior de estas, el 26% dijeron que hay goteras, y que el techo era muy bajo por ello hace mucho calor y el 10% afirmaron que hay goteras y rajaduras; estas fallas de construcción implicarían un riesgo para el bienestar de los ocupantes.

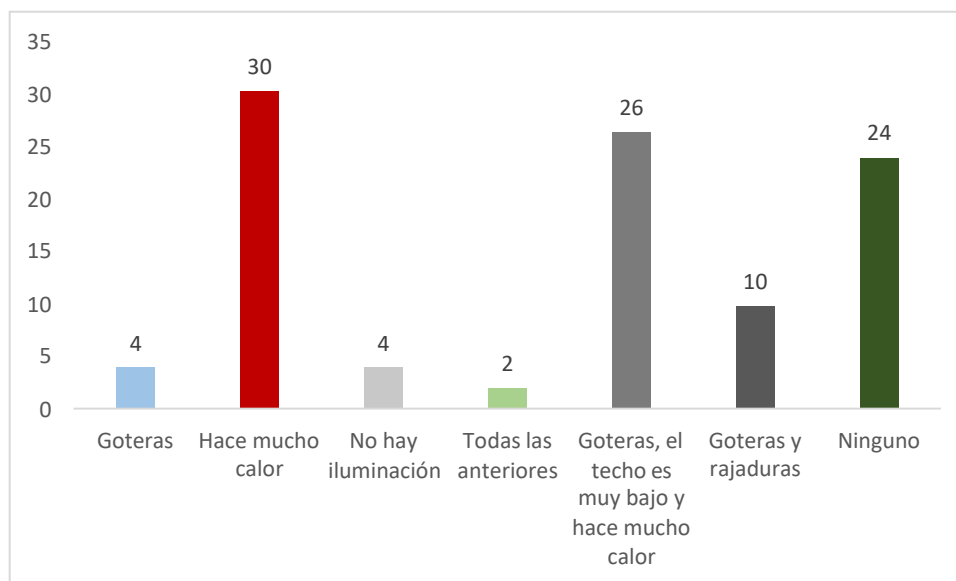


Figura 21. Problemas que la vivienda presenta

### 3.2 Discusión

El centro poblado de Fila Alta Jaén, ha sido conformado a lo largo de los años bajo la modalidad de barriada o pueblo joven, pues sus orígenes atañen a invasiones, reubicaciones públicas y venta informal de lotes, que el estado mismo ha ido tolerando, otorgando amnistías a los invasores, con los títulos de propiedad, y dando acceso a algunos servicios, con ello lo que se ha conseguido es que en este caso la barriada sea la principal vía de crecimiento de la ciudad. Además de este modelo de crecimiento, existe un sub mercado informal de viviendas, conocido como los alquileres de vivienda en dicho centro poblado.

El alquiler de vivienda en el centro poblado de Fila Alta refleja una estrategia residencial que despliegan las familias para acceder a un lugar donde vivir.

#### *¿Quiénes son los inquilinos?*

De los informantes, en su mayoría (72%) cumplen el rol de mamá, son amas de casa, representan a una población joven (entre 18-33 años), nacieron en el mismo distrito de Jaén, presentan un nivel educativo básico incompleto, y los jefes de hogar (sus parejas) trabajan de manera independiente, como mototaxistas, obreros de construcción, vendedores ambulantes, o tienen su propio negocio. De igual forma en Rodríguez, Rodríguez y Zapata (2018) afirman que en su estudio sobre la mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, los inquilinos representan a una población vulnerable, dado que la mayoría con el 67%, son mujeres, jóvenes, jefas de hogar además de parejas jóvenes que se independizan o familias que se desdoblan, y trabajadores informales, con bajo nivel educativo.

A partir de ello se pudo dar cuenta que el problema de vivienda aparece con nuevas características sociodemográficas, pues son una gran masa de jóvenes urbanos, con toda la iniciativa de crear un hogar, y están en busca de un alojamiento independiente. (Riofrío, 2009).

### *¿Qué características tienen las familias que alquilan vivienda?*

Las familias que viven en viviendas alquiladas, en su mayoría son nucleares (57%) y monoparentales (20%) donde las jefas de hogar son las madres de familia. Así mismo entre las personas vulnerables en la familia encontramos que el 72% son niños, con ello se hace referencia, que estas viviendas deben estar habilitadas para tal contexto, disminuyendo factores que pongan en riesgo la integridad de estos.

En la mayoría de familias, solo un integrante realizó labores económicas, siendo con mayor prevalencia el padre de familia, el 52% percibe ingresos diarios; y de acuerdo al ingreso mensual el 47% superó el sueldo mínimo y el 29% por debajo de este; de la misma forma en la investigación de Rodríguez, Rodríguez y Zapata (2018) se comprobó que el 44% percibieron un sueldo mínimo y el 42% por debajo de este.

Con ello se asumió que las familias que alquilan vivienda, obtienen bajos ingresos, los cuales no cumplen con la canasta básica familiar, por ende, representa la vulnerabilidad económica y sus esfuerzos obtienen una lógica de subsistencia diaria. De manera que en la práctica de alquiler de vivienda las familias optan por buscar viviendas a bajo costo, las cuales presentan condiciones más precarias, tanto en el interior de esta como en las zonas donde alquilan.

Además, la vulnerabilidad económica influye en la privación de otras necesidades básicas, ya que la distribución del dinero en gran parte estará destinada a la vivienda y otra de las desventajas es que, estos grupos humanos tienen problemas para acceder a algún crédito o financiamiento para optar por nuevas estrategias residenciales como la compra de un inmueble o adquirir a alguna vivienda social a través de los programas de Techo Propio o Mi Vivienda.

### *¿Qué tipo y como son las viviendas alquiladas?*

En su mayoría con el 53% alquilan cuartos dentro de una vivienda, estos se caracterizan por estar constituidos por una sola habitación. De la misma forma García (2020) en su estudio sobre alquileres en asentamientos populares consolidados de Lima sur determinó que el 52% de las personas que alquilan vivienda, viven en cuartos. Y, por el contrario, García (2018) en su estudio sobre el alquiler de viviendas en asentamientos populares consolidados de Lima afirmó que el 62% alquiló una casa independiente.

De acuerdo a su materialidad, el techo es de calamina, las paredes de la mayoría son de ladrillo, y el piso de cemento. En cuanto a los servicios de agua, nadie cuenta con este vital recurso, y son ellos mismos, quienes a través de una organización comunal gestionan este servicio, logrando así tener agua de 1 a 3 horas diarias. Como se puede apreciar de acuerdo a estas características, estas viviendas son precarias, debido a las condiciones inadecuadas que presentan; así como Marcos y Mera (2018) en su artículo sobre condiciones socio-habitacionales de los migrantes provenientes de países limítrofes y el Perú en Buenos Aires, manifestaron que casi el 50% de los migrantes inciden en el régimen de alquiler y ocupan viviendas precarias por sus características, materiales constructivos o dotación de servicios, y formas de hacinamiento.

Como podemos ver estas viviendas presentan fallas estructurales, si bien los arquitectos recomiendan tres aspectos esenciales que se debe de considerar en la construcción de una vivienda: ventilación, iluminación y circulación; en este último, el 67 % de estas familias en estudio viven en un estado de hacinamiento, al igual que el estudio de García (2020) quien considera que el inquilinato en la ciudad de Lima se da de una manera muy inadecuada y precaria pues esta densificación habitacional está representada por la tugurización y

hacinamiento de las familias con el 40%; al igual que Calderón (2015) en su estudio afirma que las familias que alquilan vivienda en Lima viven en cuartos de 12 y 18 m<sup>2</sup>, que comparados con el número de integrantes genera hacinamiento y problemas de salubridad.

Todo esto representa la vulnerabilidad residencial de los inquilinos del centro poblado Fila Alta, de acuerdo al enfoque de la calidad de la vivienda, aparte de la materialidad, y los servicios básicos, es muy importante el número de ocupantes y el total de espacios dentro de una vivienda, esto último, ya que genera condiciones de hacinamiento, lo cual atenta contra la privacidad y la libre circulación dentro de la vivienda; la privacidad, necesaria para la separación de grupos, por sexos, para la realización de determinadas actividades, etc, Y la libre circulación; facilita el buen desempeño de las funciones, y evita accidentes.

Maslow (1943) señala que la ausencia de las condiciones básicas (necesidades fisiológicas) amenaza la propia supervivencia humana, afectando el siguiente nivel de la pirámide de necesidades, la de seguridad. (Moreno, 2008). Así por ejemplo cuando una vivienda tiene hacinamiento puede provocar alteraciones tanto en la salud física como psicológica de los miembros de la familia, además de propagar enfermedades infectocontagiosas como el COVID 19, debido que esta enfermedad requiere aislamiento para el paciente, de lo contrario toda la familia se contagiará.

*¿Qué condiciones externas presentan los sectores por donde las familias alquilan vivienda?*

La mayoría afirma que las veredas del vecindario son de cemento, y sus calles son pavimentadas sin presencia de áreas verdes. Así mismo, el alumbrado público no es suficiente ya que hay postes de luz quemados, abandonados por mucho tiempo, lo cual hace que las calles sean oscuras, dando pie a que se vuelvan más peligrosas. Hay un cierto descontento de la



población, ya que mencionan que nadie se hace cargo de la vigilancia de la zona, por ello los problemas de delincuencias, drogadicción y escándalos están en aumento.

Otro aspecto importante son los escasos espacios públicos de recreación en la zona, pues la mayoría afirma que cerca de sus viviendas solo hay un parque o una loza deportiva, los cuales carecen de buena infraestructura.

De acuerdo a García (2018) las personas alquilan vivienda según sus preferencias locacionales, ya que tienen en cuenta que el barrio o la zona cuente con una buena accesibilidad tanto en tiempo y distancia a los centros de trabajos y cuente con servicios básicos. Sin embargo, en el estudio de Ñiquen (2018) la estrategia residencial de las familias fue optar por las zonas de expansión de la ciudad, ya que esto les permite perpetuar el negocio informal del suelo.

Los hallazgos denotaron que el mercado de alquiler de vivienda, implica desigualdad e incremento de clases sociales; ya que crea cierta segmentación, según Calderón (2015) por un lado; se encuentran las viviendas adecuadas, con buena ubicación y mayores costos de alquileres, están dirigidas a las personas de clase media para arriba y por otro lado las viviendas malas, aquellas ubicadas en barridas, por la periferia de la ciudad, con menor precio de alquiler, las cuales están destinadas a las personas de clase baja.

Desde el enfoque de la vivienda como valor social, esta es entendida como un sistema, donde sus partes como su infraestructura interna, sus servicios básicos, su tamaño, y sus componentes externos, deben cumplir y satisfacer con las necesidades de las personas que las habitan. (Haramoto, 2002). De esta manera las familias necesitan de espacios públicos para su recreación y su construcción ciudadana, de igual manera contar con escuelas, mercados de abastos, centros espirituales como las iglesias y las capillas, posibilitan la intimidad personal,

familiar y está integrada mediante significación compartida a lo comunitario, de manera que todas estas partes conforman una interacción entre habitante y medio ambiente.

Finalmente, desde el enfoque de la condición Geográfica de David Harvey, se refiere que el derecho a la ciudad les pertenece a los habitantes urbanos y es un llamado a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista. Este análisis se asume para discutir sobre los cambios urbanos de las ciudades capitalistas contemporáneas, dado que se evidencia muchas precariedades, desigualdad, y segmentación en las periferias.

En el contexto actual donde las familias tienen muchas necesidades, y pocas oportunidades sobre todo de empleo, y ganando muy por debajo del sueldo mínimo, se aferran a la vida urbana, accediendo a espacios inadecuados tal es el caso del alquiler de vivienda, debido a la necesidad de acceso a esta, se antepone el valor de cambio (acceder a una vivienda a cambio de un pago mensual) al valor de uso (comodidades, las funciones que se realizan dentro de una vivienda, el bienestar de las personas) y se fortalece el consumo lo cual caracteriza a las ciudades capitalistas de hoy, y ésta a la vez enajena a los usuarios, perdiendo el sentido de integración, cooperación y participación en un contexto dado.

#### *¿Cuáles son las condiciones de acceso a una vivienda alquilada?*

De acuerdo a la disponibilidad del uso del agua, el 45% de los inquilinos manifestaron que comparten este servicio con otros inquilinos, puesto que las infraestructuras o lavatorios se ubican en espacios comunes, de igual forma el 35% comparten los servicios higiénicos, es decir baños y duchas. Un similar contexto presentó Rodríguez, Rodríguez y Zapata (2018), ya que el 42% de familias que alquilan vivienda no cuentan con baño propio (inodoro y lavatorio), y la mayoría no cuentan con limpieza de áreas comunes.

En tal sentido García (2020) demostró que existen problemas de convivencia cuando los cuartos en alquiler no cuentan con sus propios servicios básicos y el pago común que este implica, además del uso compartido de espacios comunes como baños, duchas, lavanderías, etc. Evidenciándose de esta forma problemas entre los mismos inquilinos o propietario inquilino, dando pase a una relación de subordinación siendo el propietario el que lleva ventaja al inquilino (García, 2020).

Según el costo de alquiler de las viviendas, en su mayoría con el 88% pagan entre s/. 100 y s/. 300 nuevos soles, relativamente se puede observar que los precios son cómodos, pero las condiciones son precarias. Para García (2018) el precio del alquiler ha tenido un crecimiento progresivo, ya que casi se ha duplicado, pasando de S/ 220,00 a S/ 427,00 nuevos soles.

Considerando que la mayoría no gana ni el sueldo mínimo, podemos dar cuenta que el 30% aproximadamente del sueldo adquirido está destinado al alquiler de vivienda, quedando solo el 70% para otras necesidades, que posiblemente se pongan en riesgo ya que los ingresos son bajos e inestables.

Se evidenció que los inquilinos presentan vulnerabilidad jurídica, puesto que la mayoría con el 88% manifestaron no contar con un contrato formal. Rodríguez, Rodríguez y Zapata (2018) demostraron que 93.8% solo realizaron un escrito simple entre las partes al momento de alquilar la vivienda; Marcos y Mera (2018) al igual que García (2020) determinaron alta informalidad en los acuerdos de arrendamientos ante la falta de un documento formal que avale dicho mecanismo.

En tal sentido se infiere que las familias que alquilan vivienda tienen menos herramientas que avalen sus derechos residenciales, como consecuencia están expuestos a mayores grados de arbitrariedad y vulnerabilidad por parte de los dueños de las viviendas.

Un aspecto importante es la presencia de agentes infecciosos en las viviendas en alquiler, ya que todos manifestaron la presencia al menos de uno de los siguientes agentes: mosquitos, cucarachas, zancudos, roedores; con lo cual podemos inferir que existen condicionantes que afectan la salud de los ocupantes. Y con respecto a los problemas arquitectónicos de las viviendas alquiladas, en el 30% hace mucho calor ya que los techos son de calamina y son muy bajos además de no presentar ventilación; y en el 26% existen goteras, de tal manera estas fallas de construcción implicarían un riesgo para el bienestar de los ocupantes.

Como podemos ver tanto la materialidad como las fallas estructurales de las viviendas en alquiler tienen relación con la salud de los ocupantes, en especial con la población más joven, que son los niños ya que están expuestos a enfermedades diarreicas agudas, infecciones respiratorias, problemas en la piel, entre otros; puesto que en muchas ocasiones los pisos y paredes se muestran deteriorados que impiden realizar una limpieza adecuada y además contribuyen a la reproducción de animales agentes infecciosos (Castaño, Atehortúa y López, 2018).

Por otro lado, la disposición de los espacios de la vivienda representa un determinante para salud, ya que al hacer uso de un mismo ambiente para diversas actividades podría ocasionar accidentes físicos dentro de la vivienda (Castaño, Atehortúa y López, 2018). Por consiguiente, todas estas condiciones habitacionales inadecuadas y sus espacios reducidos e insalubres, propician mayor mortalidad por enfermedades infectocontagiosas.

#### **IV. CONCLUSIONES**

1. Las condiciones habitacionales internas de las familias que alquilan vivienda en el centro poblado Fila Alta, son inadecuadas, tanto por la materialidad, servicios de agua deficiente y alto porcentaje de hacinamiento; y las condiciones habitacionales externas presentaron falencias ya que existen escasos espacios públicos donde los ocupantes se puedan relacionar, servicios públicos deficientes y muchos problemas sociales en la zona.
2. Las condiciones de acceso a la vivienda en alquiler en el Centro Poblado Fila Alta se caracterizaron por el uso compartido de los servicios básicos entre inquilinos, el precio de alquiler a bajo costo, alta vulnerabilidad jurídica ante la falta de un documento formal que avale dicho mecanismo, presencia de agentes infecciosos y fallas arquitectónicas.
3. Las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, se caracterizaron por ser nucleares y monoparentales, donde las madres son las jefas de hogar, tienen nivel educativo básico incompleto, solo un integrante realiza labores económicas, tienen ocupación independiente, como mototaxistas, obreros de construcción y vendedores ambulantes, los ingresos son diarios y el ingreso mensual adquirido es por debajo del sueldo mínimo.

## **V. RECOMENDACIONES**

- Ampliar la muestra, abarcando otras zonas de la localidad.
- Realizar una investigación cualitativa para determinar otros aspectos de relevancia en cuanto al estudio de alquileres de vivienda.
- Replicar esta investigación en distintos sectores del distrito de Jaén y realizar comparaciones.
- Ampliar esta investigación con un estudio propositivo, en la que se promueva la formalización y calidad de vida para las familias que habitan en condición de inquilinos.
- Destinar recursos e incentivos tanto como materiales y económicos, que permitan desarrollar investigaciones para el desarrollo y ordenamiento territorial de una localidad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Actis Di Pasquale, E. (2017). Medición de las condiciones habitacionales: una propuesta metodologica para analizar desigualdades en territorios urbanos. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10 (20), 46-67. <http://nulan.mdp.edu.ar/2771/1/actis-2017.pdf>
- Calderón, J. (2015). Hacia una vivienda pública de alquiler en el Perú. Mercado de alquileres y Estado. *Wasi*, 2 (3), 25-35. [https://www.academia.edu/40173650/2015\\_Hacia\\_una\\_vivienda\\_p%C3%BAblica\\_de\\_alquiler\\_en\\_el\\_Per%C3%BA\\_Mercado\\_de\\_alquileres\\_y\\_Estado](https://www.academia.edu/40173650/2015_Hacia_una_vivienda_p%C3%BAblica_de_alquiler_en_el_Per%C3%BA_Mercado_de_alquileres_y_Estado)
- Castaño, Y., Atehortúa, S. y López, Y. (2018). Condiciones socio-habitacionales y morbilidad percibida de desplazados internos residentes en viviendas de interés social en Turbo, Antioquia. *Rev. Cienc. Salud*, 16 (2), 237-261. <http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/revsalud/a.6768>
- Colavidas, F., Salas, J. (2004). Por un Plan Cosmopolita de Habitabilidad Básica. *Invi*. 20(53). <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/431>
- Constenla, X. (2004). La condición de la geografía: una introducción a la obra geográfica de David Harvey. *Doc. Anal. Geogr*, 44, 131-148.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Laboratorio de políticas públicas. [https://www.researchgate.net/publication/297760059\\_Alquileres\\_e\\_inquilinos\\_en\\_la\\_Ciudad\\_de\\_Buenos\\_Aires\\_Una\\_radiografia](https://www.researchgate.net/publication/297760059_Alquileres_e_inquilinos_en_la_Ciudad_de_Buenos_Aires_Una_radiografia)
- García, A. (2020). Sociabilidades conflictivas y alienación residencial. Los malestares de la vivienda en alquiler en asentamientos populares consolidados de Lima Sur. *Revista de Sociología*, 31 (2020), 111-132.

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociologia/article/view/19278/16115>

- García, A. (2018). Alquiler de viviendas en asentamientos populares consolidados de Lima. Un acercamiento a la información oficial y a las preferencias locacionales de la demanda. *Revista de Ciencia Política y Gobierno*, 5(9), 7-34.
- Gazmuri, P. (2013). Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica. *Arquitectura y Urbanismo*, 34 (1), 32-47. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1815-58982013000100004](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000100004)
- Haramoto, E. (1994). Incentivo a la calidad de la vivienda social. *Invi*, 16-22. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/171/699>
- Hernández, G. y Velásquez, S. (2014). Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. *Bitácora*, 24 (21), 149-200.
- INEI. (2018). Perú: Perfil sociodemográfico. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1539/Libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1539/Libro.pdf)
- INEI. (2017). Sistema de consulta de Base de Datos a nivel de Manzana. Censos Nacional 2017: XII de Población, VII de vivienda y III de comunidades indígenas. Consultado el 01 de junio de 2022. <https://censos2017.inei.gob.pe/pubinei/index.asp>
- INEI (2022). Sistema de consulta de indicadores de pobreza. Consultado el 17 de agosto de 2022. [http://censos.inei.gob.pe/Censos2007/Pobreza/docs/Glosario\\_Indicadores.pdf](http://censos.inei.gob.pe/Censos2007/Pobreza/docs/Glosario_Indicadores.pdf)
- Leal, J. (1979). Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. *Reis*, 89-102.
- Lentini, M. y Palero, D. (1997). El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit habitacional. *INVI*, 31 (12), 23-32.



- Marcos, M. y Mera, G. (2018). Migración, vivienda y desigualdades urbanas: Condiciones Socio habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires. *Revista Invi*, 33 (92), 53-86. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v33n92/0718-8358-invi-33-92-00053.pdf>
- Marín, A., Link, F. y Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: Arraigo y vulnerabilidad residencial en el Barrio Puerto de Valparaíso. *Revista Invi*, 32 (90), 127-157. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1065>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Economía y Finanzas y Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2015, 02 de noviembre). *Decreto legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legisl-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/>
- Miranda, F. (2018). Derecho a la vivienda y derecho a la ciudad: los campamentos tradicionales y los ptrps campamentos de nuestras ciudades. *Revista CIS*, 24, 7-13.
- Moreno, S. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa*, 47-54. <https://www.redalyc.org/pdf/948/94814774007.pdf>
- Niquen, J. (2018). *Entre la necesidad y la acumulación. Una aproximación al rol del suelo y la vivienda en los procesos de reproducción y movilidad social de los sectores populares. El caso de las familias fundadoras de Huaycán, Lima* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional. [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12400/%c3%91IQ\\_UEN\\_CASTRO\\_POZO\\_JIMENA\\_ENTRE\\_NECESIDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/12400/%c3%91IQ_UEN_CASTRO_POZO_JIMENA_ENTRE_NECESIDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Oliva, E. y Villa, J. (2014). Hacia un concepto interdisciplinario de la familia en la globalización. *Justicia Juris*, 10(1), 11-20.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/jusju/v10n1/v10n1a02.pdf>
- ONU-Habitat (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. ONU.
- Prieto, M. (s.f.). Condiciones Habitacionales y calidad de vida urbana. El caso de la ciudad de Bahía Blanca. [https://www.redaepa.org.ar/jornadas/ixjornadas/resumenes/Se24--Calidad-de-Vida\\_Formiga/24.a%20Formiga/MariaBelenPrieto.pdf](https://www.redaepa.org.ar/jornadas/ixjornadas/resumenes/Se24--Calidad-de-Vida_Formiga/24.a%20Formiga/MariaBelenPrieto.pdf)
- Puelles, P. C. y Zamata, T. J. (2018). *Desarrollo progresivo de la vivienda para los sectores socioeconomicos c y d, en Cono Norte Yura-Arequipa: Una propuesta arquitectónica de vivienda flexible*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, Arequipa]. Repositorio institucional <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/5869>
- Quiroz, A. A. (2014). *Evaluación de los efectos en la construcción de viviendas informales de albañilería en el sector Fila Alta, provincia Jaén – Cajamarca* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/60/T%20363.5%20Q6%202014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Reategui, A. (2015). *Determinantes de la satisfacción con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del estado*. [Tesis doctoral, Escuela Superior de Administración y Dirección de empresas].
- República del Perú (2019, 24 de abril). *Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial*. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1>

- Riofrio, G. (2009). Imágenes y perspectivas del crecimiento urbano de Lima.
- Rugiero, A. (2000). Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar. *Invi*.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista Invi*, 34 (93), 125-150. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1168>
- Rubio, A. G. (2017). *Análisis de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de adobe del sector de San Isidro - Jaén – 2016* [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/1088>
- Rugiero, A. (2000). Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar. *Invi*.
- Santa, R. (2008). La iniciativa de vivienda saludable en el Perú. *Revista Scielo*, 25 (4), 419-430. [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1726-46342008000400013&script=sci\\_arttext&tlng=en](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1726-46342008000400013&script=sci_arttext&tlng=en)
- Sevilla, R., Almanzar, A. y Valadez, L. (2014). La vivienda y su impacto en la salud. *Comunicaciones* *libres.*  
[https://www.revistaciencia.amc.edu.mx/images/revista/65\\_4/PDF/VIVIENDA.pdf](https://www.revistaciencia.amc.edu.mx/images/revista/65_4/PDF/VIVIENDA.pdf)
- Tejeda, G. y Lara, B. (2018). Deficiti de vivienda y satisfacción residencial. Un comparativo entre la frontera norte de México y el país, 2014. *Región y sociedad*, 30 (71).  
<http://dx.doi.org/10.22198/rys.2018.71.a811>
- Zolezzi, M. (2001). La familia y el uso de la vivienda popular urbana en América Latina.

## **ANEXOS**



# UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

Facultad de Ciencias Histórico Sociales y Educación

Escuela Profesional de Sociología

## PROYECTO DE TESIS



### Condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.

**Nombre de la encuestadora:** Sofía Yarelith Jiménez Cieza

**Presentación:** Señor(a) muy buenos días, mi nombre es Sofía Yarelith Jiménez Cieza, estudiante de la Escuela Profesional de Sociología de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, por motivo que estoy realizando mi proyecto de tesis sobre las Condiciones Habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, le agradezco me brinde información, que será de mucha utilidad para la ejecución de dicho proyecto.

**Objetivo:** Establecer las condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda en el Centro Poblado Fila Alta, distrito y provincia de Jaén, Cajamarca, 2021.

**Instrucciones:** Para desarrollar el siguiente cuestionario, sírvase por favor contestar cada pregunta marcando con una X la alternativa que usted considere que su vivienda presenta.

**Número de la encuesta:** \_\_\_\_\_ **Fecha:** \_\_\_\_\_

**Identificación geográfica:** Región: Cajamarca Provincia: Jaén Distrito: Jaén Centro poblado: Fila Alta

---

#### I. DATOS GENERALES

1. **Nombre del encuestado (a):** \_\_\_\_\_

2. **Rol en la familia:**

- a) Mamá                      c) Hijo (a)                      e) Abuelo (a)                      g) Otro: \_\_\_\_\_  
b) Papá                      d) Primo (a)                      f) Tío (a)

3. **Sexo:** a) Masculino b) Femenino

4. **Edad:**

- a) 18 – 25 años                      c) 34 – 41 años  
b) 26 – 33 años                      d) 42 años a más

5. **Lugar de nacimiento:**

.....  
Distrito                                      Provincia                                      Región

**6. Grado de instrucción:**

- a) Primaria                      c) Superior  
b) Secundaria                  d) Ninguno

**7. Ocupación:**

- a) Estudiante                      c) Trabajo para el sector público                  e) Trabajo informal  
b) Labores del hogar                  d) Trabajo para el sector privado                  f) Independiente

**II. DATOS DE LA FAMILIA QUE ALQUILA**

**8. ¿Cuántos integrantes de la familia viven aquí?**

- a) 1                      c) 3                      e) 5                      g) 7  
b) 2                      d) 4                      f) 6                      h) 8 a más

**9. ¿Qué integrantes de su familia habitan en esta vivienda? (Si es necesario marque más de una alternativa)**

- a) Mamá                      c) Hijo (s)                      e) Primos                      f) Otros: \_\_\_\_\_  
b) Papá                      d) Abuelo (s)                      f) Tío (s)

**10. ¿En esta familia hay personas vulnerables? (puede marcar más de una respuesta)**

- a) Niños                      c) Adulto mayor  
b) Mujeres embarazadas                  d) Discapacitados

**11. ¿Cuántos miembros de la familia que viven aquí, trabajan?**

- a) 1                      c) 3                      e) Todos  
b) 2                      d) 4                      f) Ninguno

**12. Los ingresos familiares son:**

- a) Diarios                      c) Quincenales  
b) Semanales                      d) Mensuales

**13. ¿Cuánto es el ingreso total familiar mensual?**

- a) s/.920 a más  
b) s/. 400 a s/.920  
c) Menos de /.400

**III. CONDICIONES HABITACIONALES**

**3.1. Condiciones habitacionales internas**

**14. ¿Qué tipo de vivienda alquila?**

- a) a) Vivienda completa                  c) Departamento                      e) Otro: \_\_\_\_\_  
b) b) Piso                      d) Cuarto

**15. ¿Cuál es el material de construcción predominante en el techo?**

- a) Concreto armado                  c) Caña o estera con barro o similar

- b) Calamina. d) Triplay, estera.
- 16. ¿Cuál es el material de construcción predominante en las paredes?**
- a) Ladrillo o bloque de cemento c) Adobe e) Madera
- b) Piedra con cemento d) Quincha
- 17. ¿Cuál es el material de construcción predominante en los pisos?**
- a) cerámicos c) Madera e) Otro: \_\_\_\_\_
- b) Cemento d) Tierra
- 18. El agua que usted utiliza en su vivienda ¿Procede principalmente de?**
- a) Red pública domiciliaria c) Pozo
- b) Pílon de uso público d) Camión, cisterna, río, acequia, otros
- 19. ¿Qué empresa o entidad le provee el servicio de agua?**
- a) Empresa prestadora de servicios c) Organización comunal
- b) Municipalidad d) Camión cisterna
- 20. ¿La vivienda tiene servicio de agua todos los días de la semana?**
- a) Todos los días a la semana b) Algunos días a la semana
- 21. ¿Cuántas horas diarias tiene agua?**
- a) 1 a 3 horas c) 8 a 14 horas e) 24 horas
- b) 4 a 7 horas d) 15 a 23 horas
- 22. ¿Por algún motivo almacena agua?**
- a) Si b) No
- Solo si responde que sí, responda la pregunta 23, sino pase a la 24.
- 23. ¿Qué medios usa para almacenar su agua?**
- a) Baldes c) Galones
- b) Tina d) Otros: \_\_\_\_\_
- 24. ¿Su baño o servicios higiénicos está conectado a?**
- a) Red pública de alcantarillado c) Pozo séptico e) No tiene
- b) Letrina d) Pozo ciego
- 25. ¿La vivienda cuenta con alumbrado eléctrico?**
- a) Si b) No
- 26. ¿La vivienda tiene luz todos días de la semana?**
- a) Todos los días b) Algunos días
- 27. ¿Cuántas horas diarias tiene luz?**
- a) 1 a 3 horas c) 8 a 14 horas e) 24 horas
- b) 4 a 7 horas d) 15 a 23 horas
- 28. ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda que usted alquila? (sin contar cocina, ni pasadizos)**

- a) 1                                      c) 3                                      Especifique: \_\_\_\_\_  
 b) 2                                      d) Más de 3

### **3.2. CONDICIONES HABITACIONALES EXTERNAS**

**29. ¿Cómo son las veredas de su vecindario?**

- a) Cemento                                      b) Con áreas verdes                                      c) Tierra

**30. ¿Cómo son las calles de acceso hacia su vivienda?**

- a) Asfaltado                                      b) Nivelado                                      c) Trocha/tierra

**31. ¿Cómo es el alumbrado en su vecindario?**

- a) Hay suficiente luz    b) No hay suficiente luz    c) No hay luz

**32. ¿Quiénes son los encargados de vigilar el vecindario?**

- a) Ronderos                                      c) Policía                                      e) Ninguno/ Nadie  
 b) Serenazgo                                      d) Seguridad pagada por los vecinos

**33. ¿Quiénes se encargan del recojo de basura de su sector?**

- a) Municipalidad                                      c) Usted mismo  
 b) Organización comunal                                      d) Otro: \_\_\_\_\_

**34. ¿Cada cuántos días se recoge la basura?**

- a) Dejado un día                                      c) Un día a la semana                                      e) Ningún día  
 b) Dejando dos días                                      d) Todos los días

**35. ¿De los siguientes centros educativos cuales existen cerca en su sector? (Puede seleccionar más de una alternativa)**

- a) Centros iniciales                                      c) Colegio secundario    e) Ninguno  
 b) Colegio de primaria                                      d) Todos

**36. ¿Qué centros de abastos existen en su sector? (Puede seleccionar más de una alternativa)**

- a) Mercado                                      c) Supermercado  
 b) Paradita                                      d) Ninguno

**37. ¿Qué centros de recreación existen en su sector?**

- a) Parque                                      b) Loza deportiva                                      c) Ninguno

**38. ¿Qué centros espirituales existen en su sector?**

- a) Iglesia                                      b) Capilla                                      c) Ninguno

**39. ¿Qué problemas a observado en su sector?**

- a) Consumo de drogas                                      c) Escándalos entre los vecinos    e) Ninguno  
 b) Centros nocturnos                                      d) Delincuencia                                      f) Otros: \_\_\_\_\_

### **IV. ALQUILER DE VIVIENDA**

**40. ¿Su conexión de agua es propio o compartido?**

- a) Propio                                      b) Compartido



- 41. ¿Su baño o servicios higiénicos es propio o compartido?**  
a) Propio                      b) Compartido con otros inquilinos.
- 42. ¿Cuánto paga por el alquiler?**  
a) s/.100 a s/. 300 mensual  
b) s/.300 a s/. 500 mensual  
c) s/.500 a s/. 700 mensual  
d) s/. 700 mensual a más.
- 43. ¿Cuáles han sido las condiciones para alquilar esta vivienda? (Puede marcar varias alternativas)**  
a) Un mes de garantía                      c) Número limitado de personas  
b) Un mes adelantado                      d) Otros: \_\_\_\_\_
- 44. ¿Cuenta con algún contrato legal?**  
a) Si    b) No
- 45. ¿Cómo es el pago de los servicios?**  
a) Por medidor                                      c) Es gratis                                      e) Otro: \_\_\_\_\_  
b) Por acuerdo con el dueño                      d) Incluye la mensualidad del alquiler
- 46. ¿Quién debe hacerse cargo de las averías y arreglos de la vivienda?**  
a) El propietario                                      c) Ambos  
b) El/los inquilinos                                      d) Otros: \_\_\_\_\_
- 47. ¿Cuál de las siguientes acciones no se le ha permitido hacer en la vivienda?**  
a) Pintar    c) Tener mascotas  
b) Hacer agujeros                                      d) Otras: \_\_\_\_\_
- 48. ¿En su vivienda hay presencia de: (Puede marcar más de una respuesta)**  
a) Mosquitos                                      c) cucarachas                                      e) Zancudos  
b) Lagartijas                                      d) roedores                                      f) Otros: \_\_\_\_\_
- 49. ¿Qué otros problemas, presenta la vivienda? (Puede marcar más de una respuesta)**  
a) Hay goteras                                      d) Hace mucho calor                                      g) Otro: \_\_\_\_\_  
b) Hay rajaduras                                      e) No hay iluminación                                      h) Ninguno  
c) El techo es muy bajo                                      f) Humedad

### **FIN DE LA ENCUESTA**

Muchas gracias por su participación a nombre de la Escuela  
Profesional de Sociología, UNPRG, Lambayeque.



Aplicación de la encuesta condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021. Elaboración propia.



Aplicación de la encuesta condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021. Elaboración propia.



Aplicación de la encuesta condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021. Elaboración propia.



Aplicación de la encuesta condiciones habitacionales de las familias que alquilan vivienda, en el Centro Poblado Fila Alta, Distrito y Provincia de Jaén, Cajamarca, 2021. Elaboración propia.