
Aprender a convivir: Las paradojas del “barrio” en vertical. Experiencias de convivencia en un condominio de edificios en Lima Metropolitana.

Learning to live together: the paradox of the vertical “neighborhood”. Livelihood experiences in a condominium of apartment houses in the Metropolitan Lima

Aprender a conviver: os paradoxos do “bairro” na vertical. Experiências de convivência em um condomínio de edifícios em Lima Metropolitana.

Neli Loayza Reyes

**Edición electrónica**

URL: <http://journals.openedition.org/pontourbe/6803>

DOI: 10.4000/pontourbe.6803

ISSN: 1981-3341

Editor

Núcleo de Antropologia Urbana da Universidade de São Paulo

Referencia electrónica

Neli Loayza Reyes, « Aprender a convivir: Las paradojas del “barrio” en vertical. Experiencias de convivencia en un condominio de edificios en Lima Metropolitana. », *Ponto Urbe* [En línea], 24 | 2019, Publicado el 26 junio 2019, consultado el 02 junio 2020. URL : <http://journals.openedition.org/pontourbe/6803> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/pontourbe.6803>

Este documento fue generado automáticamente el 2 junio 2020.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Aprender a convivir: Las paradojas del "barrio" en vertical.

Experiencias de convivencia en un condominio de edificios en Lima Metropolitana.

Learning to live together: the paradox of the vertical "neighborhood". Livelihood experiences in a condominium of apartment houses in the Metropolitan Lima

Aprender a conviver: os paradoxos do "bairro" na vertical. Experiências de convivência em um condomínio de edifícios em Lima Metropolitana.

Neli Loayza Reyes

NOTA DEL EDITOR

Versão original recebida em / Original Version 10/01/2019

Aceitação / Accepted 15/04/2019

Lima Metropolitana y su transformación

- 1 Desde la última década del siglo XX, la ciudad de Lima ha experimentado una gran transformación urbana y arquitectónica, cuyo trasfondo ha sido el proceso de reestructuración económica global.
- 2 En el caso peruano, la implementación de reformas neoliberales, durante la década de los noventa, se encargó de reemplazar el modelo de desarrollo basado en una industrialización incipiente por un modelo neoliberal, que implicó la liberalización del

comercio, las reformas financiera, laboral, tributaria, de pensiones y la privatización de varias empresas estatales (Pereyra: 2004).

- 3 El cambio de rostro de la ciudad, a partir de la construcción de malls, edificios residenciales y empresariales, refleja el incremento de las inversiones en el sector construcción desde finales de los noventa. Como menciona De Mattos, en los países, sobre todo en sus ciudades capitales, donde se aceptó y aplicó el ideario de la subsidiariedad, se ha observado una drástica reducción tanto de la intervención como de la inversión pública, lo cual, en contrapartida, condujo al restablecimiento del protagonismo del capital privado.
- 4 La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) señala en sus informes anuales¹, que “el mayor dinamismo de la actividad constructora se refleja en la creciente ejecución de obras residenciales, comerciales y de infraestructura pública y privada” (CAPECO 2015: s/n). Entre los años 2005 y 2015 (cuadro I), el sector construcción mostró un periodo de crecimiento y dinamismo, con excepción de los años 2009 y 2011, debido a la crisis financiera mundial.



Cuadro 1: Variación del PBI Economía Peruana y Sector Construcción. Fuente: CAPECO. Informes 2006 – 2015. Elaboración propia.

- 5 Esta dinámica –de crecimiento – en el sector construcción, motivó que políticos, periodistas e investigadores cataloguen esta etapa de crecimiento como un periodo de “boom” inmobiliario.
- 6 En cuanto a la inversión en el sector construcción, específicamente la producción masiva de viviendas, Calderón (2009) sostiene que dicha industria logró atender la demanda del sector medio, gracias a que el Estado se convirtió en un ente facilitador a partir de programas como Mivivienda². Cabe indicar que el Estado no se encargaba de construir ni vender las viviendas, aunque sí colocó el dinero público al servicio del capital financiero privado³.
- 7 Además, este último atendió otras demandas a partir de lo que se reconoce como ‘efecto rebote’ debido al escenario brindando, entre los que resaltan: la relajación de impuestos, los cambios en los reglamentos de construcción y de zonificación, entre otros (Calderón, 2009).
- 8 Frente a este crecimiento vertical, surgen muchas interrogantes con respecto a cuáles son las nuevas situaciones como consecuencia de esta nueva forma de ocupar residencialmente el casco central de la ciudad, en términos de cultura urbana; así como

cuáles son los desafíos, respecto a las formas de convivencia para las personas que habitan los nuevos edificios, condominios, etc. construidos en los últimos años.

- 9 Es de suma importancia abordar e intentar responder estas preguntas desde la academia puesto que en el Perú existen pocas las investigaciones enfocadas en el tema de la convivencia en los nuevos condominios, a diferencia de otros países de América Latina, que cuentan con numerosos estudios al respecto. Así pues, en México, Giglia ha investigado sobre cómo se desarrolla la vida cotidiana relacionada con la gestión de los espacios y servicios comunes. Mientras que en Chile, la producción académica ha estado dirigida a las investigaciones sobre la segregación residencial, a partir de la aparición de nuevos condominios en el área suburbana de sus principales ciudades. De la misma manera, en Argentina, los estudios de Svampa (2001) y Roitman (2008) dan cuenta de que la vida en condominios cerrados se encuentra correlacionada con la idea de distinción social y estatus. De otro lado, en Brasil, la investigación pionera de Caldeira (2000) aborda el desarrollo de condominios de alta renta en los barrios pobres y la generación de procesos de segregación residencial basados en el discurso de miedo a la violencia y al crimen.
- 10 En cuanto a la temática de la convivencia en los condominios, Mullauer Seichter (2015) indaga por el cambio habitacional de la clase media emergente en los condominios ubicados en los distritos del casco central de Lima. Por su parte, Pereyra (2016) analiza la construcción de los límites sociales y simbólicos entre los vecinos nuevos y antiguos de la Residencial San Felipe, lo cual da luces sobre la transformación de la clase media en el Perú.
- 11 Considerando los estudios antes mencionados, la presente investigación tiene como objetivo conocer cómo se entretajan los modos de convivencia y sociabilidad entre los residentes de un condominio de edificios, enfocándose en las motivaciones de los vecinos por vivir en un condominio cerrado y en la interacción, las redes de vecindad, y en las formas de organización que surgen dentro de este espacio.

Experiencias de la vida cotidiana en un condominio cerrado

- 12 La experiencia de vivir en un condominio limeño puede ser calificada como similar al resto de experiencias analizadas en los barrios cerrados de Latinoamérica, pero con ciertas particularidades, como su localización y las condiciones reglamentarias, que se establecen dentro de ella para lograr "sobrellevar" una convivencia armónica.



FIGURA 1: CONDOMINIO PLAZA EL PACÍFICO. FOTOGRAFÍA: NELI LOAYZA

- 13 En las siguientes páginas, se presentarán los primeros resultados de una investigación en curso cuyo caso de estudio es el condominio Plaza El Pacífico. Este condominio se encuentra ubicado en el distrito de San Miguel, un distrito de renta media en el casco central de Lima.
- 14 El condominio Plaza El Pacífico fue construido como parte del programa Mivivienda, en el año 2006, durante el segundo gobierno de Alan García, quien como parte de un acto simbólico entregó las llaves del departamento a dos propietarios de las dos primeras torres (A y B) del condominio⁴.
- 15 A partir del recojo de información (que comprendió la aplicación de doce entrevistas a propietarios y la técnica de observación participante en las reuniones y las áreas comunes) se logró un acercamiento y comprensión a las formas de sociabilidad en un condominio dirigido a un sector medio en una zona residencial de alta densidad.
- 16 La importancia de analizar los espacios comunes radica en conocer cómo se organizan los vecinos en torno a las normas de convivencia, específicamente, cómo se desarrolla la cotidianidad y las interacciones interpersonales en espacios pensados para el “uso y disfrute” exclusivo de los residentes del condominio.
- 17 El condominio Plaza El Pacífico puede ser catalogado como un barrio cerrado, de acuerdo con la literatura revisada. Varios autores (Roitman, 2003; Blakely y Snyder, 1997; Caldeira, 2000; Svampa, 2001) han señalado que el origen de estos emprendimientos urbanos se encuentra relacionado con la inseguridad urbana, el miedo a la violencia, así como con la búsqueda de mayor estatus y la evasión de la heterogeneidad social.
- 18 A diferencia de las investigaciones señaladas, este nuevo modelo residencial privado ha logrado una gran acogida en América Latina, especialmente en Argentina y Chile, donde estos emprendimientos residenciales están localizados en las áreas suburbanas, lo que

genera una serie de problemas referidos a “la creación de islas de riqueza en una zona desfavorecida que agudizan el problema de las desigualdades sociales y espaciales” (Riwilis 2008: 120). En el caso de Lima, la concentración de estos barrios cerrados se da en el área urbana, especialmente en el área central de la ciudad.

- 19 Según las entrevistas realizadas, los residentes indican que el principal motivo para adquirir un condominio en San Miguel es la ubicación, pues se trata de un lugar céntrico ubicado a corta distancia de sus centros de trabajo, a centros comerciales e instituciones educativas.

“En principio, que esté cerca de las zonas de acceso, centros comerciales, vías para trabajo... lugares de recreación cercanos. Eso en primer lugar...”.

(Entrevistado 1)
- 20 Como señala Pereyra (2017), los nuevos intereses residenciales estarían mezclando criterios pragmáticos y de estatus. En el primer caso, los criterios están exclusivamente vinculados con la búsqueda de un lugar de residencia cercano en tiempo y distancia al trabajo, a los servicios importantes y a las redes significativas (amigos y familia).
- 21 Aunque, como se verá más adelante, muchas de las familias que llegan a residir a este condominio se alejan de las redes familiares, pues estas últimas residen en distritos más alejados del casco central, lo cual afectaría las redes de soporte para cuidar y atender a los hijos e hijas mientras sus padres trabajan. La explicación radica en que la experiencia previa residencial se relacionaba con la vivienda de baja densidad, donde generalmente vivía la familia extensa.
- 22 Por otro lado, lo que hace especial y llamativa la oferta de departamentos en estos barrios cerrados, en este caso en un condominio, es la seguridad. Los muros y tecnologías de seguridad son muy apreciadas y valoradas por los residentes, ya que no solo previenen la entrada de personas no residentes, sino que también son un símbolo de distinción y estatus (Roitman, 2003). Esto último se encuentra relacionado con el hecho que estas áreas residenciales han logrado “transformar el acceso a bienes comunes y servicios públicos”⁵, en el sentido de que la elección de la vivienda viene acompañada con el acceso a las áreas comunes, como la zona de juegos, la sala de usos múltiples, el gimnasio, entre otras.
- 23 Por eso, no resulta extraño que frente a una oferta de vivienda vigilada y con acceso a áreas comunes, se opte por este nuevo estilo de vida. En el discurso de todos los entrevistados, destaca constantemente la “necesidad” de protegerse de la calle y del otro, sobre todo porque los hijos necesitan un espacio seguro donde jugar y distraerse.
- 24 Resulta interesante analizar la experiencia en conjunto, ya que muchas de las familias que llegan a este condominio, son familias nucleares, en las que ambos padres trabajan. Entonces, la pregunta sería: ¿quiénes cuidan a los hijos mientras los padres trabajan? A través de las observaciones en campo, se reconoció que muchos niños, entre los 6 y 14 años, siempre permanecen solos en el área de juegos. Mientras que los niños de 2 y 5 años, generalmente, son cuidados por sus madres, pero en su mayor parte, por empleadas del hogar.
- 25 Así, vivir en un condominio, como mencionaban los entrevistados, brinda la seguridad de que los niños puedan jugar seguros y tranquilos. Una de las entrevistadas indicó que el personal de seguridad también debe encargarse de vigilar el comportamiento de los niños y jóvenes, lo cual implica verificar si un niño sale solo o acompañado a la calle.



Figura 2: Niños jugando en las áreas comunes. Fotografía: Neli Loayza.

- 26 Es evidente que existe una percepción de inseguridad permanente en la población, los medios de comunicación informan constantemente sobre robos y asaltos que se producen a diario en la ciudad de Lima. De igual manera, los informes anuales del Observatorio Lima Cómo Vamos, entre el 2010 y 2017⁶, señalan que la inseguridad ciudadana es identificada como el principal problema en la ciudad de Lima por sus habitantes: no menos del 75% de los encuestados lo identifica como el principal problema en la ciudad de Lima.
- 27 Vega Centeno (2017) sostiene que la oferta de las inmobiliarias, quienes se están encargando de “construir” la ciudad, es “una calidad de vida que solo es posible alcanzar en espacios privados conectados a través del automóvil”, lo cual es otra forma de protegerse y evitar el contacto con los otros (Vega Centeno 2017: s/n). De acuerdo con la información recopilada, el (nuevo) estilo de vida por el que optan muchas personas en Lima son residencias que se encuentran controladas y vigiladas por seguridad privada.
- 28 De ahí que, como señala Bauman (2009)⁷, la aparición de estos muros, vallas y cercas reflejan la ruptura entre dos espacios demarcados que se encuentran aislados y separan a los de adentro de los de afuera. Pero, ¿qué sucede dentro de estos espacios? Bauman indica que “los residentes de los condominios usan la valla para estar ‘fuera’ de la desagradable, inquietante, vagamente amenazante y dura vida de la ciudad, y ‘dentro’ del oasis de calma y seguridad” (Bauman 2009, 144).

- 29 Entonces, surge la interrogante sobre si realmente “dentro de los muros” existe un oasis urbano de calma y seguridad. Las evidencias de este primer acercamiento a la manera como se desarrolla la vida cotidiana no parece ir en esta dirección.
- 30 Como se mencionó líneas arriba, existe una expectativa de seguridad y comodidad por parte de los residentes al adquirir una vivienda dentro de un condominio. Pero, ¿quiénes son estos vecinos? Una descripción sucinta nos permitirá conocerlos. Generalmente, son matrimonios jóvenes, quienes llegan a iniciar una historia de vida, que poco a poco van ampliando la familia. La mayoría de los entrevistados cuenta con educación superior, sea técnica o profesional. Asimismo, provienen de diferentes distritos de la ciudad como Comas, Breña, Jesús María, San Juan de Miraflores, etc. De todos los participantes en las entrevistas, solo una persona tenía la experiencia de vida en condominio.
- 31 Otra de las razones que señalaron los entrevistados y entrevistadas con respecto a la predilección de vivir en un condominio, aparte de vivir en un lugar con ingreso controlado y vigilancia permanente, se encontraba relacionada con la infraestructura y diseño del condominio. La diferencia con otros edificios de vivienda es que, en el condominio donde residen, las torres se encuentran alejadas de la calle y tiene vista interior.
- 32 Como señalaba una entrevistada “[las torres] se encuentran una frente a la otra, y no con la cara a la calle”. Al indagar un poco más sobre cuál era el beneficio de que las torres de departamentos no tengan vista a la calle, los entrevistados hacían referencia a la tranquilidad y sosiego que pensaron que podrían disfrutar dentro del condominio. Sin embargo, a medida que transcurrían sus primeros meses y años en el condominio, muchos de los entrevistados se dieron cuenta de que la tranquilidad y calma no estaban aseguradas.

¿Del caos externo al caos interno?

- 33 La convivencia dentro del condominio, especialmente en sus inicios, se encuentra alejada de la expectativa de tranquilidad y sosiego que buscaban sus propietarios. Caldeira (2000) y Giglia (1997) indican que se evidencia una convivencia caótica y violenta dentro de los muros, en términos de la toma de decisiones comunes y en cuanto a las normas de convivencia. La experiencia de los residentes del condominio Plaza El Pacífico es similar y se encuentra completamente alejada de las expectativas de los residentes.
- 34 Uno de los principales motivos de desacuerdo es el modelo de organización del condominio (la junta directiva general o la de cada torre), estrechamente vinculada con la toma de decisiones de los residentes propietarios, sin incluir a los inquilinos.
- 35 Para lograr acuerdos entre vecinos, es necesario que estos inscriban su junta de propietarios en los registros público, de acuerdo a la Ley N° 27157, Ley de Propiedad⁸. Hasta la fecha en que se realizó este trabajo de campo (2017), los vecinos aún no habían conseguido la inscripción de su junta directiva⁹, puesto que no todos los propietarios habían logrado independizar e inscribir en registros públicos sus respectivas propiedades, ya sean departamento y/o estacionamientos.
- 36 Al no estar inscritos como propietarios, los vecinos no pueden formalizar su junta directiva (a nivel de condominio o nivel de torres) y, por ende, no pueden contratar

formalmente los servicios que los residentes consideran necesarios, tales como los de un administrador o una empresa administradora de condominios, una empresa de seguridad, de servicio de limpieza y de mantenimiento de áreas comunes, como pasadizos, ascensores y bombas de agua.

- 37 Otro tema relacionado con lo anterior es la posibilidad de contar con un reglamento de convivencia inscrito, lo cual implicaría el cobro de multas a quienes no respetan los acuerdos sobre los horarios de fiestas, los pagos, los lugares de estacionamiento, entre otros. A pesar de que la empresa constructora inscribió un modelo de reglamento de convivencia, los residentes consideran que es muy general y no se encuentra "ajustado a la realidad del día a día de los vecinos"¹⁰.

"[...] al no haber junta de propietarios, era la constructora la única que podía registrar. Entonces, la constructora registró un reglamento en realidad general y ya".

(Entrevistado 3)

- 38 La mayoría de los entrevistados concuerda con que los primeros años de convivencia han sido "un dolor de cabeza", debido a los problemas organizativos, la poca participación de los residentes, y la falta de acuerdos y respeto a normas de civilidad. En cuanto al primer caso, varios de los entrevistados comentaron sobre la "terrible experiencia" que experimentaron con la primera empresa administradora que dejó encargada la inmobiliaria. Dicha empresa brindó un servicio "deficiente", pues se le asocia con cobros indebidos y estafa en los pagos del servicio de agua¹¹.



FIGURA 3: PARTICIPACIÓN DE VECINOS EN REUNIONES. FOTOGRAFÍA: NELI LOAYZA.

- 39 Desde la perspectiva de los entrevistados, la raíz de sus problemas es la falta de una junta de propietarios registrada y "dejar carta abierta" al administrador, quien se encargó de la organización del condominio, sin considerar la participación de los vecinos, lo cual derivó a que sean estafados con el pago de los recibos de agua.
- 40 En este punto, la siguiente interrogante sería: ¿el problema se reduce a no tener inscrita una junta de propietarios? La respuesta parece relacionar el problema raíz con otros factores, como por ejemplo, la imposibilidad de llegar acuerdos y el compromiso ciudadano de participar en la toma de decisiones y acciones que afectan el día a día de los vecinos.

- 41 Por otra parte, estos problemas organizativos se superponen a los problemas de convivencia en el condominio. Estos últimos relacionados con el resquebrajamiento de las interacciones y redes de vecindad. Una de las principales causas es que muchos vecinos consideran no se da un buen uso de las áreas comunes (entiéndase la zona de juegos, la sala de usos múltiples, el gimnasio, incluyendo los ascensores y pasadizos).
- 42 Entre los relatos más recurrentes de los vecinos, se encuentra el deterioro de los ascensores de varias torres. Todos los entrevistados mencionaron que "hay un grupo de niños" que se ha encargado de extraer los botones de los ascensores. Dichas prácticas, desde el discurso de los vecinos, no tenía sentido, ya que esos botones no tienen valor en el mercado, por lo tanto, los principales "sospechosos" son los niños residentes del condominio. "¿Quién más podría sacar esos botones?", indicaron los residentes. La explicación se reduce a que son niños con mal comportamiento y "maleducados" por su familia.
- 43 En ese sentido, algunos delegados tomaron ciertas medidas, como restringir el acceso a la torre, colocando seguros e intercomunicadores. De esta manera, desde su perspectiva, han logrado que menos niños jueguen en los ascensores y pasadizos. No obstante, como resultado de la observación participante, se puede asegurar que son los niños de las mismas torres quienes juegan en los pasadizos y escaleras a las escondidas, y en los ascensores, que permanecen en el mismo estado: sin botones.
- 44 Llegado este punto, sería importante mencionar que los niños que crecen y socializan dentro de los muros de estos barrios cerrados, generalmente, perciben la calle como un lugar peligroso. Una de las experiencias observadas es que los niños no pueden salir del condominio sin la compañía de una persona mayor. Como resultado de la etnografía se encontró que el personal de vigilancia raras veces permitía salir a un niño solo, es decir, sin la compañía de un cuidador. Incluso, los niños solicitaban a la investigadora, como especial favor, comprarle gaseosas y/o dulces en las tiendas que se encontraban en los exteriores del condominio.
- 45 Asimismo, los entrevistados mencionaron que los vigilantes "ya saben" que los niños no pueden salir. Es interesante observar hasta qué punto el personal que labora en estos espacios se convierte en el cuidador directo de los niños que socializan en las áreas comunes diariamente Lang y Danielsen (1997). Los agentes de seguridad son quienes constantemente están vigilando el comportamiento de los mismos. Sin embargo, existe una lucha de poder implícita, puesto que los niños y adolescentes generalmente intentan burlar o hacer caso omiso a las indicaciones del personal de vigilancia. Ellos, por su parte, generalmente se encargan de transmitir y comunicar la molestia de algún vecino, al ver jugando pelota a los niños en el área de juego o que los niños corren por el área donde transitan los autos de los residentes.
- 46 Con respecto a la Sala de Usos Múltiples (SUM), uno de las mayores dificultades era el "indebido" uso y horarios. En el primer caso, los vecinos entrevistados hacían referencia a la "mala costumbre" de colocar toldos en la parte externa del SUM, para así ampliar el espacio para las reuniones y/o fiestas celebradas por algunos vecinos. En cuanto a los horarios, todos los vecinos se quejaron de que las fiestas se prolongaban hasta las cuatro de la mañana, incluso algunas hasta la mañana siguiente. Esto mortificaba a los vecinos de las torres colindantes, quienes comparaban despectivamente las fiestas realizadas por sus vecinos con las "polladas", las cuales son eventos pro fondos, para obtener dinero con la venta de comida para un fin específico y es común en los barrios populares de la ciudad.

- 47 A pesar de que varios vecinos se quejaban con los encargados de seguridad, estos últimos no podían hacer nada al respecto, porque el vecino que organizaba la reunión y/o fiesta, argumentaba que los horarios de uso del SUM no estaban estipulados en ningún documento.
- 48 Finalmente, otro de las complicaciones de los acuerdos y la organización de los vecinos, se relaciona con la administración del resto de las áreas comunes. En la actualidad, el condominio Plaza El Pacífico ya no cuenta con el gimnasio que fue entregado por la constructora. Esta área ahora es utilizada como salón de reuniones. También los juegos para niños están deteriorados y solo se cuenta con un par de juegos en el parque. Finalmente, las dos mototaxis para trasladar a los residentes a las avenidas principales han "desaparecido". Ninguno de los entrevistados sabe qué sucedió con estos y por qué desaparecieron.
- 49 Cada uno de los episodios mencionados evidencia que los problemas de convivencia no solo se reducen a la falta de involucramiento de todos los vecinos en la toma de decisiones del condominio, así como tampoco se debe al atraso en el pago de cuotas, sino que también influye la falta de acuerdo con respecto a las normas de convivencia, pero sobre todo el respeto de las mismas.
- 50 Por tal motivo, parte de los esfuerzos de los vecinos se han concentrado en elaborar las normas de convivencia (horarios, pago de servicios, niveles de ruido permitido, entre otras.) y "contratar" a una administración, desde su punto de vista, eficiente. Esto, sin embargo, ha originado que el cambio (constante) en su forma de organización también influya en la desinformación sobre cómo se encuentran organizados. Por ello, durante las reuniones de vecinos, se observó que muy pocos se encontraban enterados de quién era su representante y cómo se estaba organizando el condominio.
- 51 Finalmente, un tema a mencionar es que en el discurso de los entrevistados existe una exigencia de respeto y compromiso a sus vecinos respecto a los temas administrativos del condominio y a las normas de convivencia. No obstante, en el discurso de los entrevistados también se evidenciaba cierta flexibilidad cuando la exigencia de algún deber estaba referida de algún modo con la misma persona. Por ejemplo, en la tenencia de mascotas o en los cambios que se puedan hacer en los departamentos o pasadizos, como la colocación de rejas.

Conclusiones

- 52 La dinamización de las inversiones en el sector construcción ha quedado reflejada en la construcción de malls, edificios residenciales y empresariales. De ahí que investigaciones previas se han encargado de colocar en palestra los nuevos retos que surgen para una ciudad como Lima, especialmente en el casco central donde el proceso de densificación, a partir de la construcción de edificios residenciales y empresariales, ha sido mayor que en otras partes de la ciudad.
- 53 Sobre la base de este (nuevo) contexto, han surgido muchas interrogantes acerca de los desafíos, en términos de convivencia y cultura urbana, para aquellas personas que habitan en los nuevos edificios y condominios. En consecuencia, a partir de un estudio de caso, se ha evidenciado, en primer lugar, las personas y familias deciden vivir en un condominio, principalmente, por motivos pragmáticos. Es decir, por la cercanía a su centro de trabajo, a los centros de estudios y a los centros comerciales.

- 54 No obstante, otro de los motivos principales ha sido la búsqueda de viviendas que se encuentran constantemente controladas y vigiladas, además del ofrecimiento de áreas comunes (zona de juego, parrillas y gimnasio) dentro de los condominios, que poco a poco van reemplazando espacios públicos como el parque y la calle.
- 55 Por otro lado, los años de convivencia en el condominio Plaza El Pacífico se acercan más a situaciones de caos que de tranquilidad y confianza, de acuerdo con las experiencias de los residentes. Sobre la base de este primer campo, a partir de las entrevistas y la observación participante realizada en varios espacios del condominio, resulta importante señalar que los barrios cerrados son una nueva forma de habitar la ciudad. En primer lugar, porque implica la necesidad de autoadministración. Los residentes, quienes cuentan con un bien privado (departamento), comparten la administración de un bien común, como son las áreas comunes (parques, juegos, salas de eventos, entre otras), Sin embargo, esto no asegura que la autoadministración de los mismos vecinos sea eficaz y eficiente y, además, deja de lado la intervención del Estado, en este caso del gobierno local.
- 56 Las preguntas que surgen frente a esta situación se encuentran relacionadas con temas de cultura ciudadana, confianza y tolerancia dentro de los condominios. Pero también surge la interrogante acerca de la manera cómo influye la diversidad y heterogeneidad de trayectorias y experiencias de vida de los residentes cuando deben tomar acuerdos y respetar las normas de convivencia. Por otro lado, también surge la pregunta sobre el papel que deben cumplir los gobiernos locales frente a estos problemas de convivencia y formalización de las juntas directivas de los condominios.
-

BIBLIOGRAFÍA

- Bauman, Zygmunt. 2009. Amor líquido. Acerca de la fragilidad de los vínculos humanos. Cambridge: Polity.
- BLAKELY, Edward J., y SNYDER, Mary Gail. 1997., Fortress America. Gated Communities in the United States, Washington and Cambridge (Mass.): Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- CALDEIRA, Teresa. 2000. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. Sao Paulo: Editora 34/Edusp.
- CALDERÓN, Julio. 2009. El efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media y diferenciación social. [Online]. Publicado en abril de 2009, consultado el 10 de julio de 2017. Quito: CAAP. p. 107-122. URL: <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/4186/1/RFLACSO-ED76-07-Cockburn.pdf>
- Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO). 2015. El Mercado de Edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao. Lima: CAPECO.
-

- Fondo Mivivienda. 2018. Programa Mivivienda. [Online]. Consultado el 29 de abril de 2018. URL: <http://www.mivivienda.com.pe/portal/Canales/Fondo%20MIVIVIENDA/Quienes%20Somos/Misi%C3%B3n%20y%20Visi%C3%B3n.aspx>
- Gestión. 2016. "El 80% de edificios nuevos no formaliza su junta de propietarios". [Online]. Sección Tu Dinero. Publicado el 02 de noviembre del 2016, consultado el 29 de abril de 2018. URL: <http://gestion.pe/tu-dinero/80-edificios-nuevos-no-formaliza-su-junta-propietarios-2173795>
- GIGLIA, Ángela. 1997. Apuntes sobre la verdad y la reconstrucción de los eventos en los relatos orales. Cuéntame tu vida. Historia oral: historias de vida, México, Instituto Mora/Conacyt, p. 29-34.
- LANG, Robert E.; DANIELSEN, Karen A. 1997. Gated communities in America: Walling out the world? En: Housing Policy Debate, vol. 8, no 4, p. 867-899.
- LIMA CÓMO VAMOS. 2018. Encuesta Lima Cómo Vamos. Informe de Percepción sobre la calidad de vida en Lima y Callao: 2010-2017. [Online]. Publicado el 21 de marzo de 2018, consultado el 29 de abril de 2018. URL: <http://bit.ly/8vaEncuestaLimaC%C3%B3moVamos>
- MATTOS, Carlos A. de. 2006. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En: América Latina: cidade, campo e turismo, vol. 1, p. 41-73. [Online]. Publicado en diciembre de 2006, consultado el 15 de noviembre de 2017. URL: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemons/03mattos.pdf>
- PEREYRA, Omar. 2004. Del barrio y del crimen: El fantasma de la criminalidad en Nuevo Pachacutec. En: Anthropologica, vol. 22, no 22, p. 93-117.
- PEREYRA, Omar. 2016. San Felipe: grupos de clase media se encuentran. Lima: IEP, Instituto de Estudios Peruanos.
- PEREYRA, Omar. 2017. "Competencia asistida" por el lugar y la consolidación de la segregación residencial de gran escala: Lima, 1993 - 2007". Preparado para presentar en el Congreso 2017 de la Asociación de Estudios Latinoamericanos, Lima, Perú del 29 de abril al 01 de mayo de 2017.
- RIWILIS, Viviana. 2008. Los barrios cerrados en las metrópolis latinoamericanas: ¿nuevo producto inmobiliario o una nueva forma de habitar la ciudad? El caso de Nordelta en Buenos Aires. En "Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina". Chile.
- ROITMAN, Sonia. 2003. Barrios cerrados y segregación social urbana. En: Scripta Nova, vol. 7, no 146, p. 118.
- ROITMAN, Sonia. 2008. Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. En: Mercedes Arroyo and Miriam Hermi Zaar, Número extraordinario dedicado al X Coloquio Internacional de Geocrítica. X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, España. P. 1-16, 26-30, mayo 2008.
- MÜLLAUER SEICHTER, Waltraud. 2015. El aumento de condominios populares y su repercusión en el uso del espacio público en los distritos tradicionales de Lima, Perú.
- SVAMPA, Maristella. 2001. Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados. Editorial Biblos.
- VEGA CENTENO, Pablo. 2017. El modelo urbano que sigue lima en la actualidad: el responsable olvidado de la inseguridad. Revista Argumentos. [Online]. Consultado el 10 de noviembre de 2017. URL: <http://revistaargumentos.iep.org.pe/articulos/el-modelo-urbano-que-sigue-lima-en-la-actualidad-el-responsable-olvidado-de-la-inseguridad/>

NOTAS

1. Se han revisado los informes anuales del año 2006 hasta el año 2015.
 2. El objetivo del programa Mivivienda es "facilitar el acceso a la vivienda, principalmente de las familias con menores ingresos a través de la gestión concertada entre el Estado y el sector inmobiliario y financiero. (Fondo Mivivienda s/f).
 3. De acuerdo a Calderón, "el Estado, a través de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), inyectó al sistema bancario aproximadamente \$ 600 millones.
 4. Este condominio cuenta con nueve torres, identificadas con las nueve primeras letras del abecedario (A- I). Cada torre cuenta con ocho pisos de altura, con un ascensor y escalera de emergencias. En total, el condominio está conformado por 288 departamentos, los cuales oscilan entre los 75 y 115 metros cuadrados. Los departamentos de mayor tamaño son dúplex, ubicados en los últimos pisos de cada edificio. Cada departamento cuenta con tres habitaciones, dos o tres baños, dependiendo del tamaño, cocina y lavandería. Además, algunos departamentos cuentan con estacionamientos, los cuales están ubicados en el sótano y algunos estacionamientos en la parte exterior de cada una de las torres.
 5. De acuerdo con Riwilis (2008).
 6. Lima Cómo Vamos. Encuesta Lima Cómo Vamos. Informe de Percepción sobre la calidad de vida en Lima y Callao: 2010-2017.
 7. Bauman, Zygmunt. 2009. Amor líquido. Acerca de la fragilidad de los vínculos humanos. Edición 2009.
 8. Ley 27157, Ley de Propiedad Horizontal. Promulgada el 19 de Julio de 1999.
 9. Actualmente, se está realizando el segundo campo. Al conversar con los vecinos, comentaron que hasta ahora no han logrado inscribir su Junta de Propietarios. Por ende, su forma de organización no está formalizada.
 10. De acuerdo con un artículo del diario Gestión (2016), "casi el 80% de inmuebles nuevos no tienen Junta de Propietarios formalizada".
 11. Cabe señalar que en el relato de los entrevistados, el problema con Sedapal, para algunos, se debió a que no pagaron a tiempo el recibo; sin embargo, según los entrevistados que han formado parte de cargos administrativos, sea en su torre y/o el condominio, el problema estuvo relacionado con el robo de agua a través de conexiones clandestinas a Sedapal.
-

RESÚMENES

En los últimos quince años, uno de los cambios más resaltantes en el área central de Lima ha sido el proceso de densificación del espacio construido, lo que se traduce en el surgimiento masivo de edificios de oficinas y departamentos. Dentro de los productos inmobiliarios de mayor oferta de las décadas recientes se encuentran los edificios residenciales en forma de condominio. Surge la interrogante sobre cuál es el -nuevo- tipo de sociabilidad, que emerge como resultado de un encuentro entre experiencias previas de los residentes, aspiraciones sociales y modelos de vida ofertados por las empresas inmobiliarias, sobre todo cuando la experiencia previa de sus residentes es la de vivir en viviendas independientes. De ahí que el objetivo de esta investigación es conocer cuál es el impacto de estos condominios cerrados en la sociabilidad de sus habitantes, enfocándose en la interacción, socialización y redes de vecindad.

In the last fifteen years, one of the most important changes in the central area of Lima has been the densification process of the built space, which means the massive emergence of office and apartment buildings. The most popular real estate products of recent decades are residential buildings in condominium. The question arises about what is the -new- type of sociability, which emerges as a result of a meeting between previous experiences of residents, social aspirations and life models offered by real estate companies, especially when the previous experience of its residents is the one of living in independent houses. Hence, the purpose of this research is to know what the impact of these closed condominiums in the sociability of its inhabitants is, focusing on interaction, socialization and neighborhood networks.

Nos últimos 15 anos, uns dos cambios de mais destaque da área central de Lima tem sido o proceso de densificação do espaço construído, o que se traduz no surgimento masivo dos prédios de escritórios e dos apartamentos. Dentro do produtos imóveis de maior oferta nestas décadas, se encontram os prédios residenciais na forma de condomínio. Surge a questão sobre a qual é –o novo tipo de sociabilidade, que emerge como resultado de um encontrô entre experiências prévias dos moradores, aspirações sociais e modo de viver ofertados pelas consultorias de imóveis, ainda mais quando a experiência prévia dos moradores é a de viver em habitações independentes. Por isso, o objetivo desta investigação é conhecer qual é o impacto destes condomínios fechados na sociabilidade dos seus moradores, e se concentram na interação, convivência e redes de vizinhança.

ÍNDICE

Palavras-chave: condomínio, convivência, vida cotidiana

Palabras claves: condomínio, sociabilidad, vida cotidiana

Keywords: condominium, sociability, daily life

AUTOR

NELI LOAYZA REYES

PUCP

E-mail: neli.loayzar@pucp.pe