

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE INGENIERÍA**  
**ESCUELA DE ARQUITECTURA**



**Propuesta de modelo estratégico de vivienda colectiva flexible para mejorar  
los programas sociales de vivienda del Estado en Chiclayo**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ARQUITECTO**

**AUTOR**

**Saira Melissa Medianero Soplopucó**

**ASESOR**

**Jose Carlos Arriaga Saavedra**

<https://orcid.org/0000-0003-4528-795X>

**Chiclayo, 2024**

**Propuesta de modelo estratégico de vivienda colectiva flexible para  
mejorar los programas sociales de vivienda del Estado en Chiclayo**

PRESENTADA POR

**Saira Melissa Medianero Soplopucó**

A la Facultad de Ingeniería de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de

**ARQUITECTO**

APROBADA POR

Gonzalo Mauricio Echeandia Vanderghem

PRESIDENTE

Cesar Fernando Jimenez Zuloeta

SECRETARIO

Jose Carlos Arriaga Saavedra

VOCAL

## **Dedicatoria**

A mi familia, cuyo amor y apoyo incondicional han sido el motor de mi éxito. A mis amigos, por las risas y el compañerismo compartidos. A Dios, por iluminar mi camino y otorgarme la fortaleza para superar desafíos.

## **Agradecimientos**

A mis abuelos, Carlos y Rosa, les agradezco por haberme criado con amor y por inculcarme sólidos valores que han sido mi brújula en esta etapa de mi vida.

A mis padres, Jhony y Lourdes, por su incansable apoyo en la búsqueda de mis sueños y por tener una confianza inquebrantable en mí, lo cual me ha impulsado a seguir adelante incluso en los momentos más difíciles.

A mi hermano, Carlos, por su ayuda invaluable en la elaboración de maquetas y por ser mi compañero fiel en esas largas noches de trabajo arduo.

A mis amigas de la universidad, Camila, Ana, Danitza y Carolina, gracias por su apoyo incondicional. Su amistad y respaldo han sido un pilar fundamental en mi camino hacia la culminación de esta etapa académica.

Estoy profundamente agradecida y los quiero.

## INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>11</b> %	<b>11</b> %	<b>4</b> %	<b>5</b> %
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>2</b> %
<b>2</b>	<b>tesis.usat.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>3</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>4</b>	<b>iccaua.com</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>5</b>	<b>upcommons.upc.edu</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>6</b>	<b>archive.org</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>7</b>	<b>"Transforming Issues in Housing Design", Wiley, 2023</b> Publicación	<b>&lt;1</b> %
<b>8</b>	<b>dspace.uazuay.edu.ec</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>9</b>	<b>earsiv.cankaya.edu.tr:8080</b> Fuente de Internet	

## Índice

<b>Resumen .....</b>	<b>10</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>11</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>12</b>
<b>Revisión de literatura.....</b>	<b>14</b>
<b>Antecedentes .....</b>	<b>14</b>
<b>Bases teóricas.....</b>	<b>17</b>
<b>Materiales y métodos .....</b>	<b>21</b>
<b>Población, muestra y procesamiento de la información .....</b>	<b>21</b>
<i>Objetivo específico 1: ‘Identificar los modos de habitar de los usuarios de las viviendas de los programas sociales Mi vivienda y Mi vivienda verde’ .....</i>	<i>21</i>
<i>Objetivo específico 2: ‘Analizar los programas sociales de vivienda del Estado en base al enfoque flexible’ .....</i>	<i>22</i>
<i>Objetivo específico 3: ‘Investigar criterios de diseño flexible en respuesta a los modos de vida de los usuarios’ .....</i>	<i>22</i>
<b>Operacionalización de variables .....</b>	<b>23</b>
<b>Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>24</b>
<b>Ruta de Procedimientos.....</b>	<b>24</b>
<b>Resultados y discusión .....</b>	<b>26</b>
<b>Fase I: Clasificación de modos de habitar a partir del análisis cuantitativo de una encuesta aplicada a grupos familiares que habitan en una vivienda perteneciente a los programas sociales de estudio en Chiclayo. ....</b>	<b>26</b>
<b>Fase II: Análisis cualitativo de viviendas colectivas pertenecientes a los programas sociales de estudio en Chiclayo.....</b>	<b>32</b>
<b>Fase III: Análisis cualitativo de referentes arquitectónicos, en busca de criterios flexibles.....</b>	<b>38</b>

<b>Estrategias proyectuales en base a criterios aplicados de diseño flexibles para mejorar los programas sociales de vivienda de estudio .....</b>	<b>43</b>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>46</b>
<b>Recomendaciones .....</b>	<b>48</b>
<b>Referencias.....</b>	<b>49</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>52</b>

### **Lista de Tablas**

<b>Tabla 1:</b> Operacionalización de variables. ....	23
<b>Tabla 2:</b> Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	24
<b>Tabla 3:</b> Condominio Residencial perteneciente a Mi Vivienda y Mi Vivienda Verde en Chiclayo .....	32

### **Lista de Gráficos**

<b>Gráfico 1:</b> Generación de espacios comunitarios en azoteas. ....	27
<b>Gráfico 2:</b> Accesibilidad en los SSHH de las Viviendas para Personas con Discapacidad ....	27
<b>Gráfico 3:</b> Satisfacción de Viviendas y Tamaño de Grupos Familiares .....	28
<b>Gráfico 4:</b> Insatisfacción con la distribución de las viviendas. ....	28
<b>Gráfico 5:</b> Grupos familiares que se han apropiado de espacios exteriores de su vivienda....	29
<b>Gráfico 6:</b> División de los espacios según el tamaño del grupo familiar.....	29
<b>Gráfico 7:</b> Variación Tipológica en los conjuntos residencial. ....	33
<b>Gráfico 8:</b> Cantidad de equipamiento próximos según el condominio .....	34

### **Lista de Figuras**

<b>Figura 1:</b> Modos de habitar según la composición familiar.....	31
<b>Figura 2:</b> Problemática actual del Condominio los Parques de San Gabriel .....	35
<b>Figura 3:</b> Apropiación de espacios exteriores en el Jockey Club Residencial .....	35
<b>Figura 4:</b> Criterios de Organización Flexible para Viviendas Sociales en Chiclayo .....	44

**Figura 5:** Estrategias flexibles a partir de la combinación de criterios de organización..... 45

### **Lista de Anexos**

<b>Anexo 1:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	52
<b>Anexo 2:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	53
<b>Anexo 3:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	54
<b>Anexo 4:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	55
<b>Anexo 5:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	56
<b>Anexo 6:</b> Encuesta de Modos de Habitar. Fuente: Propia .....	57
<b>Anexo 7:</b> Modo de Uso de los espacios vs. Cantidad de habitantes por grupo familiar. Fuente: Propia .....	58
<b>Anexo 8:</b> Guía de observación_ OE02. Fuente: Propia .....	59
<b>Anexo 9:</b> Guía de observación_ OE03. Fuente: Propia .....	60
<b>Anexo 10:</b> Guía de observación_ OE02_ Jockey Club Residencial. Fuente: Propia.....	61
<b>Anexo 11:</b> Guía de observación_ OE02_ Condominio los Parques de San Gabriel. Fuente: Propia .....	62
<b>Anexo 12:</b> Guía de observación_ OE02_ Condominio Club los Sauces departamentos. Fuente: Propia .....	63
<b>Anexo 13:</b> Guía de observación_ OE02_ Condominio Club los Sauces duplex. Fuente: Propia .....	64
<b>Anexo 14:</b> Guía de observación_ OE02_ Condominio del Parque. Fuente: Propia .....	65
<b>Anexo 15:</b> Guía de observación_ OE02_ Residencial los Parques de Villa. Fuente: Propia ..	66
<b>Anexo 16:</b> Guía de observación_ OE02_ Conjunto Residencial las Villas de Chiclayo Oeste. Fuente: Propia .....	67
<b>Anexo 17:</b> Guía de observación_ OE03_ Viviendas en Vara del Rey. Fuente: Propia .....	68
<b>Anexo 18:</b> Guía de observación_ OE03_ Apartamentos para jóvenes en Can Caralleu. Fuente: Propia .....	69
<b>Anexo 19:</b> Guía de observación_ OE03_ 200 apartamentos para jóvenes en Mantáro. Fuente: Propia .....	70
<b>Anexo 20:</b> Guía de observación_ OE03_ 46 Viviendas en antigua fábrica Fabra y Coats. Fuente: Propia .....	71

<b>Anexo 21:</b> Guía de observación_ OE03_ Unidad Habitacional en Marsella. Fuente: Propia .	72
<b>Anexo 22:</b> Guía de observación_ OE03_ Colonia Weissenhofsiedlung. Fuente: Propia .....	73
<b>Anexo 23:</b> Guía de observación_ OE03_ Viviendas Stanga en Rovinj. Fuente: Propia .....	74
<b>Anexo 24:</b> Guía de observación_ OE03_ Vivienda Flexible Beyome en Madrid. Fuente: Propia .....	75
<b>Anexo 25:</b> Guía de observación_ OE03_ 5 Unidades de vivienda social en Navez. Fuente: Propia .....	76
<b>Anexo 26:</b> Guía de observación_ OE03_ Mountain Dwellings. Fuente: Propia .....	77
<b>Anexo 27:</b> Guía de observación_ OE03_ Celosía Habitable, 54 Viviendas sociales en Bonpastor. Fuente: Propia .....	78
<b>Anexo 28:</b> Guía de observación_ OE03_ Raw Rooms, 43 Viviendas sociales en Ibiza. Fuente: Propia .....	79
<b>Anexo 29:</b> Guía de observación_ OE03_ Viviendas sociales en Ibiza. Fuente: Propia .....	80
<b>Anexo 30:</b> Guía de observación_ OE03_ Edificio de 32 Viviendas Cooperativas la Chalmeta. Fuente: Propia .....	81
<b>Anexo 31:</b> Guía de observación_ OE03_ 85 Viviendas sociales en Cornellà. Fuente: Propia	82
<b>Anexo 32:</b> Ficha de validación OE01_1 .....	83
<b>Anexo 33:</b> Ficha de validación OE01_2 .....	84
<b>Anexo 34:</b> Ficha de validación OE02_1 .....	85
<b>Anexo 35:</b> Ficha de validación OE02_2 .....	86
<b>Anexo 36:</b> Ficha de validación OE03_1 .....	87
<b>Anexo 37:</b> Ficha de validación OE03_2 .....	88
<b>Anexo 38:</b> Esquema de Coherencia. Fuente: Propia.....	89
<b>Anexo 39:</b> Ruta de procedimiento OE01. Fuente: Propia .....	90
<b>Anexo 40:</b> Ruta de procedimiento OE02. Fuente: Propia .....	91
<b>Anexo 41:</b> Ruta de procedimiento OE03. Fuente: Propia .....	92
<b>Anexo 42:</b> Encuesta_ Indicador satisfacción espacial .....	93
<b>Anexo 43:</b> Encuesta_ Indicador satisfacción espacial .....	94
<b>Anexo 44:</b> Encuesta_ Indicador satisfacción espacial .....	95

<b>Anexo 45:</b> Encuesta_ Indicador satisfacción espacial .....	96
<b>Anexo 46:</b> Encuesta_ Indicador tamaño de la vivienda vs. estructura familiar.....	97
<b>Anexo 47:</b> Encuesta_ Indicador tamaño de la vivienda vs. estructura familiar.....	98
<b>Anexo 48:</b> Encuesta_ Indicador alternativas de evolución .....	99
<b>Anexo 49:</b> Encuesta_ Indicador sistemas pasivos .....	100
<b>Anexo 50:</b> Encuesta_ Indicador tabiques internos y externos .....	101
<b>Anexo 51:</b> Encuesta_ Indicador modo de uso de los espacios.....	102
<b>Anexo 52:</b> Encuesta _elaboración de gráficos bidimensionales .....	103
<b>Anexo 53:</b> Encuesta _elaboración de gráficos bidimensionales 01 .....	104

## Resumen

El problema de vivienda social colectiva en el Perú se agravó debido a la estandarización de las viviendas proporcionadas por programas estatales como Mi Vivienda y Mi Vivienda Verde. Chiclayo destaca como un epicentro de esta problemática al construir tipologías residenciales carentes de innovación espacial y flexibilidad para adaptarse al crecimiento familiar, descuidando la calidad de vida y necesidades del usuario. Esta investigación se enfocó en desarrollar un modelo estratégico de criterios de diseño flexible para mejorar estos programas sociales de vivienda. Se aplicó una metodología de investigación en tres etapas que incluyó encuestas y guías de observación basadas en las propuestas de expertos como Josep Montaner, Zaida Muxí y David Falagán. En una primera fase, se identificaron cinco modos de habitar según la composición familiar de los usuarios. Seguidamente, se llevó a cabo un análisis de la situación actual de las viviendas sociales colectivas en Chiclayo, considerando la diversidad tipológica, ubicación urbana y limitaciones existentes. Finalmente, se investigaron criterios de diseño flexibles alineados a los modos de habitar identificados, reconociendo estrategias de organización en núcleos, periferias y crecimiento a partir de una modulación. El resultado final fue la combinación de estos criterios para responder de manera estratégica a los modos de habitar específicos según la cantidad de integrantes por familia, promoviendo una visión sostenible traducida no solo en beneficios económicos al prolongar la vida útil de los edificios, sino también en la participación activa de los usuarios y en la mejora de su calidad de vida.

**Palabras clave:** Condiciones de vida, forma de vida, flexibilidad, edificio colectivo, calidad de vida, vivienda

## Abstract

The problem of collective social housing in Peru has worsened due to the standardization of housing provided by state programs such as Mi Vivienda and Mi Vivienda Verde. Chiclayo stands out as an epicenter of this problem by building residential typologies lacking spatial innovation and flexibility to adapt to family growth, neglecting the quality of life and needs of the user. This research focused on developing a strategic model of flexible design criteria to improve these social housing programs. A three-stage research methodology was applied that included surveys and observation guides based on the proposals of experts such as Josep Montaner, Zaida Muxí and David Falagán. In the first phase, five modes of living were identified according to the family composition of the users. Next, an analysis of the current situation of collective social housing in Chiclayo was carried out, considering typological diversity, urban location and existing limitations. Finally, flexible design criteria aligned with the identified modes of living were investigated, recognizing strategies of organization in nuclei, peripheries and growth based on modulation. The final result was the combination of these criteria to respond strategically to the specific modes of living according to the number of family members, promoting a sustainable visión.

**Keywords:** Living conditions, way of life, flexibility, collective building, quality of life, housing