

# ANÁLISIS A LAS VIVIENDAS DE LA APV KARI GRANDE, SAN SEBASTIÁN, CUSCO, AL 2019

## ANALYSIS OF THE HOMES OF THE APV KARI GRANDE, SAN SEBASTIÁN, CUSCO, TO 2019

PRESENTADO : 27.06.19  
ACEPTADO : 19.10.19

ARQ. CARLOS AUGUSTO SOTO CASTILLO

### RESUMEN

La presente investigación pretende mostrar y analizar las viviendas de la APV Kari Grande al 2019, para entender su proceso de desarrollo en el tiempo, como modelo de autoconstrucción y gestión barrial propuesta desde el Estado sobre la base de la Ley de Barrios Marginales de 1961, Ley 13517, con el fin de aminorar el déficit de vivienda popular.

La metodología utilizada se basa en un enfoque mixto, no experimental de nivel exploratorio y descriptivo, la población está representada por las viviendas de la APV Kari Grande, cuya muestra corresponde al 100% del universo, es decir, al total de viviendas construidas en los 351 lotes que conforman la APV, en ese sentido se utilizara la estadística básica para la interpretación de los resultados, a través de cuadros y otros.

En la investigación se ha encontrado que el 50% de las viviendas son de dos niveles, el 16% de un nivel y 34% de 3,4,5,6 y 7 niveles, de todos ellos el 53% son construcciones en adobe frente al 47% de concreto, de igual modo se han identificado 5 tipologías de vivienda, predominando la tipología de vivienda multifamiliar con un 34%, muchos de ellos en proceso de construcción, identificándose construcciones desde 2 hasta 7 niveles, todas estas características son indicadores que nos permiten entender el proceso de consolidación y densificación que viene sufriendo la APV Kari Grande.

**PALABRAS CLAVE:** Cusco, APV Kari Grande, Vivienda popular, autoconstrucción.

### ABSTRACT

The present investigation intends to show and analyze the housing of the APV Kari Grande to 2019, to understand its development process over time, as a model of self-construction and neighborhood management proposed by the State on the basis of the Law of Marginal Districts of 1961, Law 13517, in order to reduce the deficit of popular housing.

The methodology used is based on a mixed, non-experimental approach of exploratory and descriptive level, the population is represented by the housing of the APV Kari Grande, whose sample corresponds to 100% of the universe, that is, to the total of houses built in the In this sense, the basic statistics for the interpretation of the results will be used, through tables and others.

In the research it has been found that 50% of the houses are of two levels, 16% of a level and 34% of 3,4,5,6 and 7 levels, of which 53% are adobe buildings in front of 47% of concrete, in the same way we have identified 5 types of housing, predominating the type of multifamily housing with 34%, many of them in the process of construction, identifying buildings from 2 to 7 levels, all these characteristics are indicators that they allow us to understand the process of consolidation and densification that the APV Kari Grande is suffering.

**KEYWORDS:** Cusco, APV Kari Grande, popular housing. Self construction

## INTRODUCCIÓN

El problema de la vivienda es uno de los temas pendientes en nuestro país, que empezó a manifestarse alrededor de la década de 1920, y en el caso cusqueño dicho fenómeno se evidenció a partir de 1940 el cual se agudizó luego del terremoto del 21 de mayo de 1950, frente a dicha problemática el actuar del estado siempre fue tardía e insuficiente, las primeras acciones del estado fueron la construcción de viviendas de propiedad del estado, política que se dio a través de la Corporación Nacional de Vivienda creada en 1946, luego en 1963 a través de la Junta Nacional de Vivienda y posteriormente en 1969 por el Ministerio de Vivienda.

Frente a esta política de vivienda que benefició a una minoría, que podía acceder a ella, en paralelo se dio un proceso de urbanización popular e informal que progresivamente los nuevos grupos sociales de procedencia migrante, fueron tomando de manera precaria, a partir de la década de 1970, las laderas que rodean la ciudad del Cusco. “Esta precariedad se manifiesta en deficiencias tecnológicas que implican el deterioro prematuro, alto grado de riesgo frente a sismos y notorios desajustes conceptuales espacio-funcionales en cuanto a su concepción tipológica” (Villegas, 1990, p. 31).

Frente a dicha realidad desbordada, el gobierno no tuvo más alternativa que aceptar y transformar en solución, parte de aquello que aparentemente significaba un problema.

Propuso que la autoconstrucción era la única salida al problema de la vivienda en el Perú y que cada familia de pocos recursos se debía hacer responsable de la construcción de su vivienda al ritmo que ellos pudieran sostener. Por su parte, el Estado daría asistencia técnica y otorgaría terrenos, pero no construirá las viviendas. (Kahatt, 2015, p. 179)

En ese sentido fue trascendente la Ley de Barrios Marginales o “Ley de Barriadas” de 1961 y el Reglamento de las Asociaciones Pro-vivienda y Cooperativas de 1964.

En el caso del Cusco, a partir de 1970 la morfología de la ciudad fue cambiando radicalmente a partir de la proliferación de diversas APVs quienes tomaron posesión de las laderas perimetrales de la ciudad, jugando así un rol importante en la definición de la actual morfología urbana y recomposición de su estructura socio cultural.

Fue esta la manera de como aparentemente se dio solución al problema de la vivienda en el Cusco para los diferentes grupos migrantes, sin embargo a la fecha no se ha estudiado ni hecho el debido seguimiento que nos permita entender como ha sido el proceso de su desarrollo en el tiempo, se desconoce cuáles son las características actuales de las viviendas, información que nos podría ayudar a tener una idea sobre el éxito o fracaso del modelo adoptado, pues existen de seguro lecciones aprendidas, cuyo éxito o fracaso podría ser útil considerando el tema de la vivienda un problema aun latente y urgente.

Para aproximarnos a esta forma de urbanización, predominante en el territorio cusqueños, vamos a estudiar el caso de la APV Kari Grande, que se gestó en la década de 1980, en una de las laderas del sector sur este de la ciudad del Cusco, el cual tiene la peculiaridad de tener una traza ortogonal a pesar de estar asentado en una ladera, la investigación busca desde una mirada actual describir y conocer las características de sus viviendas en sus aspectos constructivos, niveles edificatorios y tipológicos con el objetivo de poder evaluar su relativo éxito o fracaso a lo largo del tiempo y a partir de ella discutir en qué medida dicho modelo ayudó a resolver el problema de la vivienda, es decir su vigencia y pertinencia como modelo para dar solución al problema de vivienda en el Cusco.

## MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación es de tipo mixto, no experimental, de nivel exploratorio y descriptivo, exploratorio en el sentido que representa uno de los primeros acercamientos al estudio de las barriadas cusqueñas y específicamente de Kari Grande, buscando generar conocimiento a partir del recojo de información poco conocida y estudiada para así fomentar más investigaciones en el tema, de igual modo es descriptiva en el sentido que busca identificar, reconocer y analizar, al día de hoy, las características arquitectónicas de las viviendas de dicha APV.

En cuanto a su diseño es no experimental y transversal, la población está representada por las viviendas de la APV Kari Grande, cuya muestra corresponde al 100% del universo, es decir, al total de viviendas construidas en los 350 lotes destinados para tal fin y que conforman la APV, en ese sentido se utilizara la estadística básica para la interpretación de los resultados, a través de cuadros y gráficas.

Para el registro de información se utilizara la técnica de observación directa haciendo uso de instrumentos como: fichas de observación, diario de campo y fotografía, así mismo de manera complementaria se utilizarán las técnicas de análisis documental y entrevista.

## RESULTADOS

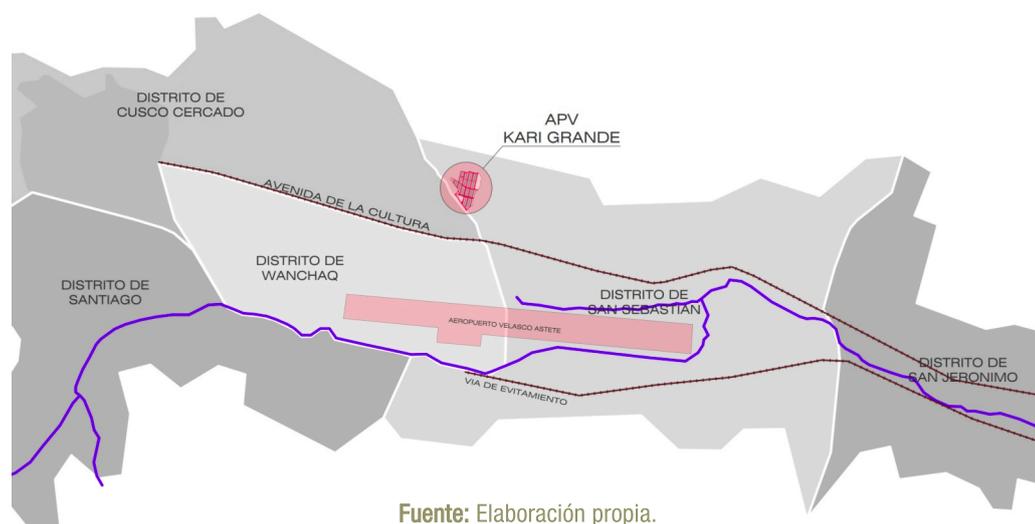
La APV Kari Grande tiene su origen en 1982, año en el que se funda bajo el nombre de APV Acción Popular, posteriormente en 1984 adquiere el nombre de APV Kari Grande ex Acción Popular, año en el que además se sortean y adjudican los lotes, finalmente en 1994 quedo definida como APV Kari Grande.

La APV Kari Grande se encuentra ubicada en el sector sur este de la ciudad del Cusco, colindando con el sitio arqueológico de Rumi Wasi, en el distrito de San Sebastián (fig. 1), distrito que a partir de la década de 1990 ha experimentado crecimiento acelerado en su población, fundamentalmente en su área urbana.

El lugar de su emplazamiento corresponde a una topografía accidentada con pendientes mayores a 10%, característica principal de las laderas que rodean la ciudad del Cusco.

La APV Kari Grande, luego de su fundación y adjudicación de lotes, fue ocupada en el año 1983, en el marco de una política de vivienda de préstamos vía FONAVI, Banco de Materiales y la Autoconstrucción con asistencia técnica, como solución alternativa frente al incremento acelerado de los flujos migratorios del campo a la ciudad, según Matos Mar (1988):

Figura N° 1: Ubicación de la APV Kari Grande.



Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 2: APV Kari Grande.



**APV KARI GRANDE 2019**

Mz "A": 27 lotes	Mz "G": 23 lotes	Mz "L": 19 lotes	1. Educación
Mz "B": 33 lotes	Mz "H": 22 lotes	Mz "M": 20 lotes	2. Recreación
Mz "C": 07 lotes	Mz "I": 15 lotes	Mz "N": 22 lotes	3. Area verde
Mz "D": 11 lotes	Mz "J": 07 lotes	Mz "O": 22 lotes	
Mz "E": 25 lotes	Mz "K": 16 lotes	Mz "P": 24 lotes	
Mz "F": 25 lotes	Mz "LL": 13 lotes	Mz "Q": 20 lotes	

Internamente el Perú ingresa en la década de 1980 enfrentando situaciones absolutamente nuevas. (...) Entre 1940 y 1981 la población peruana se ha triplicado y en 1984 está sobrepasando los 20 millones. Más aun, el Perú de hoy tiene una población eminentemente urbana. De acuerdo a los últimos resultados censales, más del 65% de su

población habita en zonas definidas como urbanas, lo que contrasta con el 47% de 1961. (pp. 46-47.)

Por un lado la necesidad y por otro la escasez de tierras urbanizables dentro y cerca de la ciudad formal del Cusco, generaron la proliferación de APVs en las laderas de los cerros que rodean la ciudad, dentro de las cuales Kari Grande por su ubicación represento una mejor opción frente a las demás.

Su accesibilidad a la ciudad y ubicación próxima a los barrios de clase media y de alta valoración como Magisterio y Quispicanchis fueron determinantes en las características socio económicas de su población, a diferencia de otras opciones que se ubicaron en zonas de la ciudad menos favorecidas, de acuerdo a Villegas (1990):

La población de Ccari Grande con un 60% de empleados públicos, 20% de empleados privados y 20% de independientes, se diferencia aún más si se considera el factor educativo: 30% con secundaria completa, 25 % con instrucción superior y un 5% de analfabetos (p. 62)

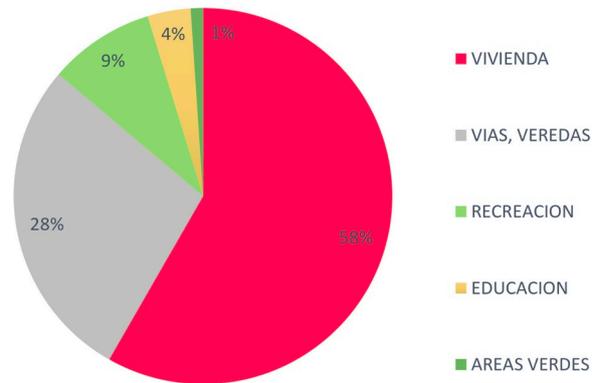
Por gestión de su población para finales de la década de 1990 logro contar con todos los servicios públicos básicos como son agua, desagüe, luz y el 60 % de sus calles y veredas pavimentadas.

Al presente año de 2019, todas sus vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación, su accesibilidad es directa por la avenida Prolongación Collasuyo y av. Manantiales que conecta directamente con la Av. de la Cultura, principal arteria de la ciudad, su ubicación ha quedado céntrica y con una vasta cantidad de servicios básicos urbanos a su disposición como comercio, bancos, supermercados etc.,

La APV Kari Grande, se encuentra conformada por 18 manzanas para el uso de vivienda, una manzana para educación, otra para zona recreativa y otros espacios de áreas verdes, cuyos porcentajes de ocupación se muestra en la Fig. 3, todos ellos organizados sobre una traza regular, la cual representa una de sus principales características morfológicas, pese a sus condiciones topográficas de elevada pendiente, cada manzana destinada para vivienda está conformada en su gran mayoría por lotes de 160.00 m<sup>2</sup>, evidenciándose que algunos de ellos han sido subdivididos.

Figura N° 3: Porcentaje de uso de suelo.

### USO DE SUELO APV KARI GRANDE 2019



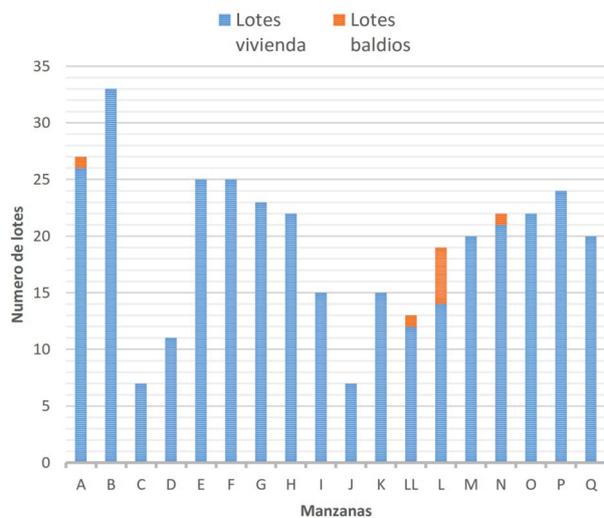
Fuente: Elaboración propia.

El mayor porcentaje de área está destinada para uso de vivienda, distribuida en 18 manzanas y a su vez conformada por 350 lotes, de los cuales 8 lotes se encuentran baldíos, los cuales de acuerdo a la fig. 4, se encuentran ubicados en las manzanas A, LL, L y N, y representan un 2% frente al 98% de lotes ocupados para vivienda.

Figura N° 4:

Número de lotes destinados a vivienda por manzana.

### LOTES POR MANZANA DESTINADOS A VIVIENDA

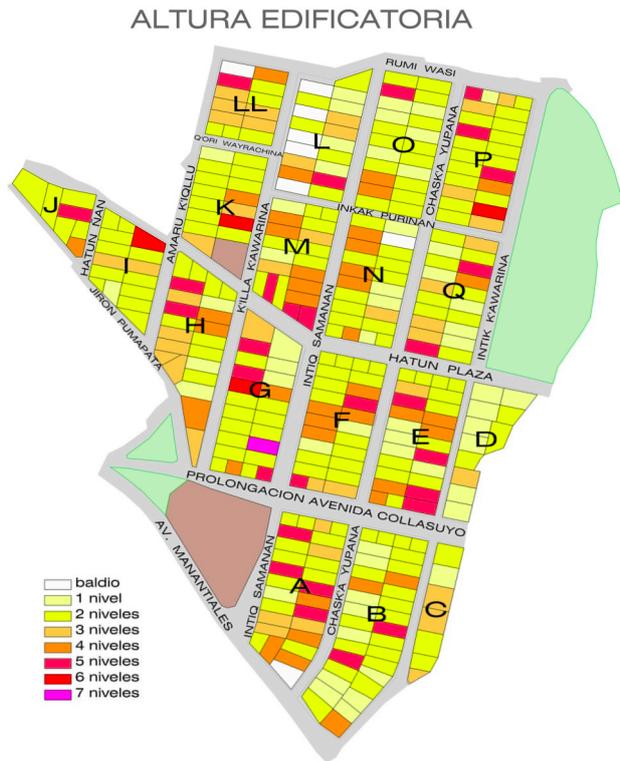


Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la altura edificatoria se encontraron viviendas desde un nivel hasta los 7 niveles, distribuidos de manera equitativa en las

diferentes manzanas (fig. 5), evidenciándose en campo, gran cantidad de viviendas en proceso constructivo, reflejando de esta manera la tendencia hacia la densificación, mediante la construcción de edificios multifamiliares.

Figura 5. Plano de altura edificatoria por lote.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 6. Número de lotes-viviendas por altura edificatoria.



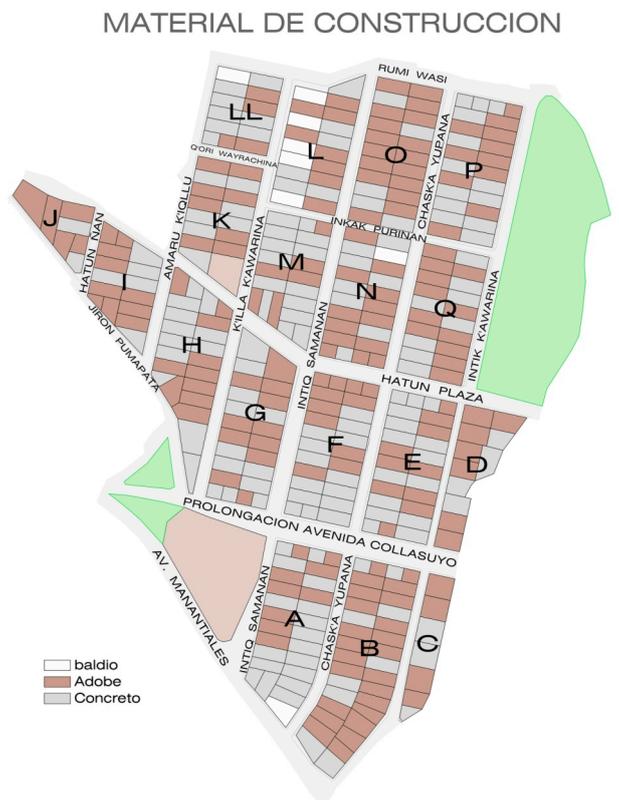
Fuente: Elaboración propia.

A pesar del proceso de densificación evidenciado en la fig. 06, se muestra 171 lotes con viviendas de dos niveles que representan el 50% del total de lotes, seguido por 55 lotes con viviendas de un nivel que representan el 16% y 116 lotes con viviendas de 3, 4, 5, 6 y 7 niveles, representando el 34%, estos últimos en su mayoría se encuentran en proceso constructivo por tanto evidencian que el proceso de densificación es de data reciente, se encuentra en proceso y es de ritmo acelerado desde la década de 2010.

En cuanto a los materiales de construcción predominantes por lote se han identificado dos, el adobe y el concreto (sistema de pórticos) los cuales se encuentran distribuidos de manera proporcional en todas las manzanas, tal como se puede apreciar en la fig. 7.

Figura 7.

Plano de materiales de construcción por lote.

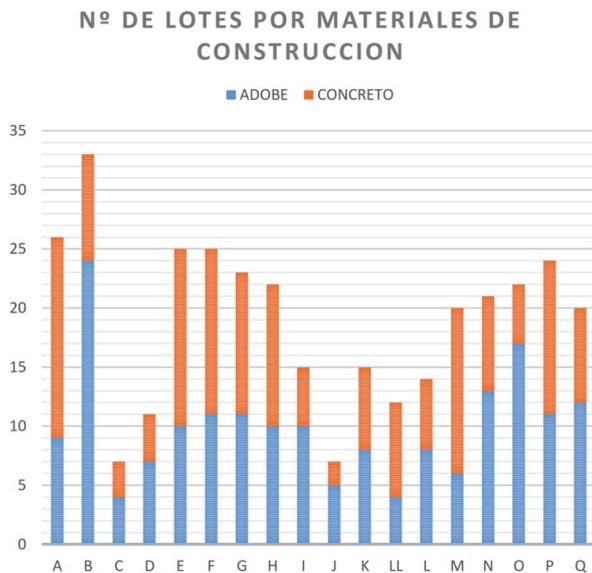


Fuente: Elaboración propia.

Las construcciones de adobe predominan en uno y dos niveles, las cuales tiene su origen en la década de 1980, muchas de ellas progresivamente han sido demolidas para dar paso a las construcciones en concreto, tal como se puede apreciar en la Fig. 8.

**Figura 8.**

Número de viviendas-lotes por materiales de construcción, distribuido por manzanas.



Fuente: Elaboración propia.

En la actualidad existen 180 viviendas construidas en adobe, y 162 viviendas en concreto, lo que representa el 53% y 47% respectivamente, porcentaje que de seguro en los próximos años se revertirá por la creciente actividad constructiva evidenciada in situ.

En cuanto al indicador tipológico, se ha encontrado que predominan 5 tipologías claramente diferenciables por su organización espacio funcional, tecnología constructiva y características formales, tal como se puede apreciar en la Fig. 9.

Las tipologías asignadas como tipo 1, 2 y 3, son tipologías que aparecen en el Cusco a inicios del siglo XX, con el cual se construyeron la mayoría de viviendas en todo el Cusco hasta la década de 1980, el tipo 2 en cambio, aparece con distintas variantes a finales de la década de 1940, representa a las primeras viviendas en concreto armado en dos niveles, el cual proliferó

hasta la década de 1990, finalmente el tipo 5, con sus distintas variantes representa a la vivienda multifamiliar en altura, el cual apareció con notoriedad en la década de 1990 a partir del inicio y desarrollo de una pujante actividad inmobiliaria que a la fecha se encuentra vigente.

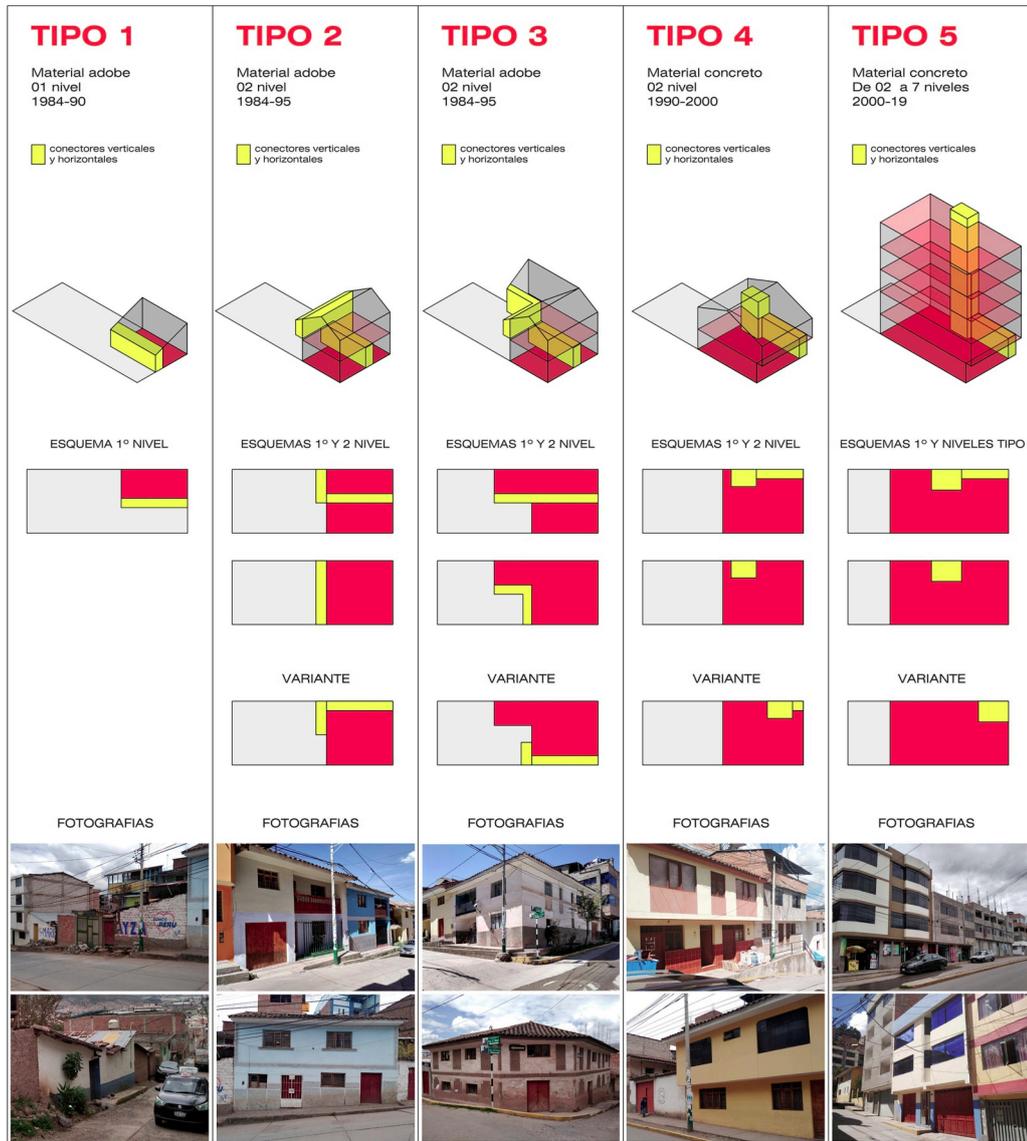
Estas tipologías de forma similar se han desarrollado en la APV Kari Grande, el tipo 1, 2 y 3, representan las primeras construcciones realizadas en la APV., que por las condiciones económicas de la población fueron construidas en adobe en uno y dos niveles y no siempre siguiendo aspectos técnicos y reglamentarios, estas fueron construidas entre 1984-90 y 1984-95 respectivamente, muchas de estas viviendas han sido demolidas progresivamente para dar paso primero a la tipología 4 entre los años 1995 y 2000, y finalmente a la tipología 5 desde el 2000 a la fecha.

Este fenómeno refleja por un lado la proliferación y preferencia por el tipo 5, tipología de vivienda multifamiliar y, por otro lado, la desaparición de las tipologías primigenias, Tipos 1, 2 Y 3.

De acuerdo a la fig. 10, las tipologías predominantes identificadas se encuentran distribuidas indistintamente en todas las manzanas, evidenciándose predominio del tipo 5, así mismo existen otras viviendas cuyas características variadas y diversas no han permitido ser incorporadas en alguno de los tipos predominantes identificados, pero sin embargo representan un número significativo. La fig. 11, muestra la predominancia del tipo 5, con 116 viviendas, es decir el 34% del universo, muchas de ellas en proceso de construcción, estando actualmente conformado por viviendas de 2,3,4,5,6 y 7 niveles, seguido del tipo 2 con 90 viviendas, representando el 28% y finalmente otros tipos con 88 viviendas representando el 28%.

Dicha información, revela una vez más, la tendencia hacia la densificación que viene sufriendo la APV Kari Grande, mediante la construcción de vivienda multifamiliar,

Figura 9. Tipologías predominantes en la APV Kari Grande al 2019.



Fuente: Elaboración propia.

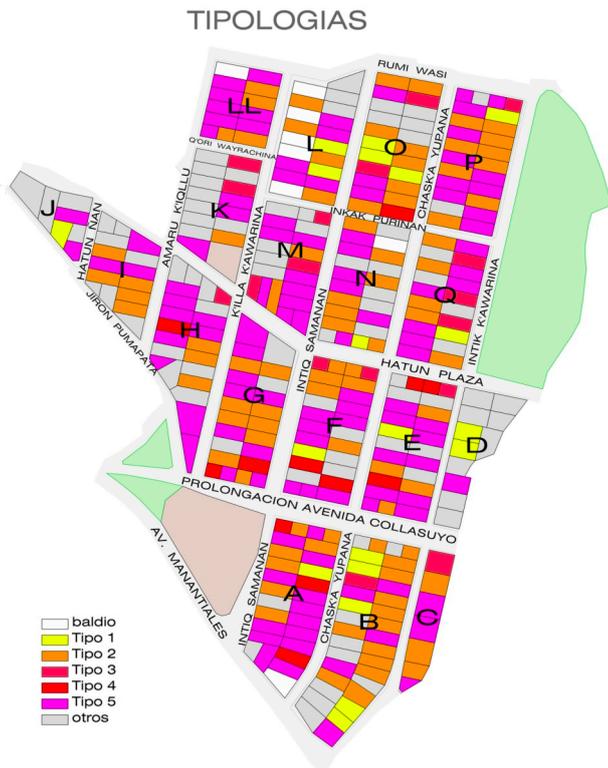
consistente en departamentos por piso, como la tipología en franco crecimiento.

Por otro lado la fig. 11, también nos muestra que del tipo 1, se tienen 19 viviendas, del tipo 3, 17 viviendas y del tipo 4, 12 viviendas, cifras contrastantes frente al tipo 5, información que nos permite suponer que el incremento del tipo 5 genera la disminución de estos últimos, por tanto condenados a su extinción en un tiempo no muy lejano.

## DISCUSIÓN

Según la bibliografía revisada, la proliferación de las APVs, fue un fenómeno que se dio en todas las ciudades del Perú, en algunos casos más exitosos que otros. En el caso particular del Cusco, el libro de Villegas (1990), describe entre otras APVs, el estado en el que se encontraba la APV Kari Grande a finales de la década de 1980, en donde el 100 % de las construcciones eran en adobe, de uno y dos niveles.

Figura 10. Plano de viviendas por tipología al 2019.



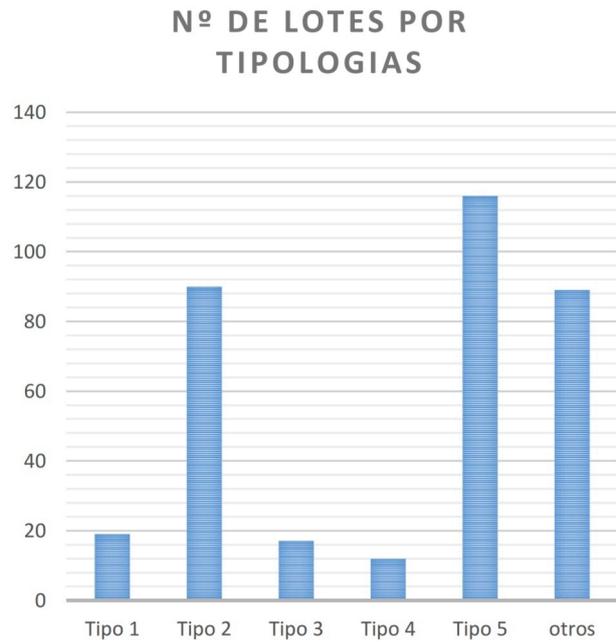
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a los resultados hallados, tenemos que 30 años después, dicha realidad ha cambiado, pues el 47% de las viviendas en adobe han sido demolidas para dar paso a nuevas construcciones en concreto armado, fenómeno que según los vecinos del lugar se ha intensificado en los últimos 10 años.

A ello debemos sumar el incremento en la altura edificatoria y cambio en la tipología de vivienda, de unifamiliar a multifamiliar, indicadores que nos evidencian el proceso de transformación y consolidación que viene sufriendo la APV por el interés de la gente en vivir y permanecer en el sector.

Este proceso de consolidación y densificación, no es exclusivo de Kari Grande, en general se aprecia en toda la ciudad y demás APVs, producto de la actividad inmobiliaria y la reactivación del sector construcción en los últimos 10 años. Sin embargo frente a otras APVs, la de Kari Grande se encuentra en ventaja,

Figura 11. Número de viviendas-lotes por tipología al 2019.



Fuente: Elaboración propia.

por su ubicación y accesibilidad, encontrándose a menos de cinco minutos del nuevo Centro Comercial Real Plaza y de la principal vía de la ciudad como es la Av. de la Cultura.

## CONCLUSIONES

Uno de los mayores problemas que tuvo el desarrollo de las APV o Barriadas fue la baja densidad que generó su crecimiento horizontal extinguiendo rápidamente grandes superficies de terreno, que a su vez, generaron problemas en la dotación de servicios básicos.

30 años después, esa baja densidad se encuentra en proceso de densificación, lo que antes pareció un problema hoy es una oportunidad, no planificada, que permite generar más vivienda y segura, para la siguiente generación, a través del crecimiento vertical de las viviendas, cambiando las de adobe por las de concreto con el respectivo asesoramiento técnico.

Bajo esta óptica, consideramos, que en el tiempo, la APV Kari Grande ha mostrado ser un modelo exitoso para la solución de vivienda, y aún lo sigue haciendo, pues ella misma sigue resolviendo el problema latente de la vivienda, de manera organizada y autogestionada, es decir con el mismo espíritu con el que se inició.

Su proceso de densificación y consolidación es sostenible, dado que cuenta con todos los servicios a su disposición y por otro lado, desde sus inicios ha sabido mantener y cuidar sus vías, áreas verdes y espacios para la recreación, y este año 2019 ha inaugurado una moderna Institución Educativa, como evidencia de su organización y capacidad de gestión.

### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**De Vries, J. (1991).** Planificación Urbana y participación popular, el caso del Cusco. Cusco, Perú: Instituto de Investigación UNSAAC-NUFFIC (IIUN), servicio Holandés de Cooperación Técnica (SNV)

**Kahatt, S. (2015).** Utopías construidas, las unidades vecinales de Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

**Matos, J. (1988).** Desborde popular y crisis del Estado, el nuevo rostro del Perú en la década de 1980. Lima, Perú: CONCYTEC.

**Villegas, A. (1990).** Tipología de vivienda y tecnología constructiva popular en el Cusco. Cusco, Perú: Instituto de Investigación UNSAAC-NUFFIC.

### CORRESPONDENCIA

**Carlos Augusto Soto Castillo**

Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco

984 766 426

cecarloss\_008@yahoo.com

### BREVE RESEÑA DEL AUTOR

#### CARLOS AUGUSTO SOTO CASTILLO

- Arquitecto por la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco
- Maestría en Arquitectura: teoría, historia y crítica, en la Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú
- Maestría en proyectos de arquitectura y urbanismo por la Universidad Internacional Iberoamericana de México.
- Ha ejercido la docencia en la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco en los cursos de diseño arquitectónico e historia y actualmente es docente en la Universidad Andina del Cusco en los cursos de diseño y arquitectura Peruana.
- Fue editor de la revista Arquitectónica del CAP-Cusco y actualmente editor de la revista 2A, Arquitectura Andina, revista de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Andina del Cusco.
- Es autor de diversos artículos en su especialidad publicados en revistas de difusión nacional e internacional, de igual modo ha dado diversas conferencias en diferentes eventos académicos a nivel Nacional.
- Desde hace más de 10 años desarrolla su actividad profesional como consultor especialista en proyectos públicos y sociales habiendo sido seleccionado tres de sus proyectos en la exposición A35, arquitectura joven en el Perú el año 2013 así como obtenido premios y menciones en diferentes concursos de arquitectura.