

*¿Llegaste tarde?*

## **EFFECTOS DE “VOLVER AL CENTRO”**

**DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE  
LIMA 1996-2016**



**Universidade Federal do Rio De Janeiro-UFRJ**  
**Mestrado em Urbanismo-PROUB-FAU**

**Sharo Evangelina Lopez Javier**

**EFEITOS DE “VOLVER AL CENTRO”**

DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA

1996-2016

**Rio de Janeiro, RJ.**

**2017**

**SHARO EVANGELINA LOPEZ JAVIER**

**EFEITOS DE “VOLVER AL CENTRO”**

**DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA DE  
1996-2016**

Dissertação de mestrado apresentado ao Programa de Pós-graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Rio de Janeiro-UFRJ, como requisitos necessários a obtenção do título Mestre em Urbanismo.

Orientador Prof. Dr. Rodrigo Cury Paraizo

Rio de Janeiro, RJ.

2017

L8812e Lopez Javier, Sharo Evangelina  
Efectos de volver al centro: Desplazamientos sociales en el centro histórico  
de Lima 1996-2016/ Sharo Evangelina Lopez Javier. —Rio de Janeiro  
-2017  
194f

Orientador: Rodrigo Cury Paraizo  
Dissertação (mestrado) -Universidade Federal do Rio de Janeiro,  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em  
Urbanismo,  
2017.

1. Volver al centro. 2. Desplazamientos sociales. 3. Centro histórico de  
Lima. I. Cury Paraizo, Rodrigo, orient. II. Título

**SHARO EVANGELINA LOPEZ JAVIER**

**EFFECTOS DE “VOLVER AL CENTRO”**

**DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN EL CENTRO HISTORICO DE LIMA DE  
1996-2016**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo-PROURB, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Rio de Janeiro-UFRJ como requisito para obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2017

Aprovado em 18 de maio de 2017

---

Prof. Dr. Rodrigo Cury Paraizo – Orientador  
Programa de Pós Graduação em Urbanismo-PROURB/UFRJ

---

Prof.Dr. Lilian Fessler Vaz  
Programa de Pós Graduação em Urbanismo-PROURB/UFRJ

---

Marlice Nazareth de Azevedo  
Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo-PPGAU/UFF

*A los residentes del centro histórico de Lima, de todos los tiempos, que luchan por su permanencia y una vivienda digna.*

## AGRADECIMIENTOS

Terminar esta disertación significa el comienzo de mi vida académica y una nueva etapa en mi vida personal. Pero, los comienzos y los finales solo son posibles por el esfuerzo, amor, dedicación y, sobre todo, porque tenemos a personas que nos acompañan en el caminar. A estas bellas personas quiero dar todo mi agradecimiento:

A Yolita que con su amor y sus oraciones estuvo presente a pesar de la distancia, a mis hermanos Katy, Henry y Ronaldo. A Glynis y Rodano que me apoyaron con este sueño, gracias por el cariño y los consejos. A mi querida amiga Lourdes por su amistad, paciencia y por su apoyo en mi investigación. A Katherin por su amistad, alegría, sabiduría y por su apoyo en mi investigación. A Giselle por su amistad, alegría y sus comentarios pertinentes a mi investigación. A mi profesor Wiley Ludeña por los consejos y su amistad. Mi agradecimiento a mis amigos que celebraban mi llegada a Lima, y me transmitieron su cariño a la distancia.

A meu professor e orientador Rodrigo Cury Paraizo por sua paciência e seu apoio constante em minha pesquisa. Obrigada por compartilhar seu conhecimento, tornar minha trajetória acadêmica mais rica e por reacender meu interesse na pesquisa.

Meu agradecimento especial a Brasil, por sua acolhida fraterna e pôr os belos dias cariocas. A meus amigos do Prourb que fizeram este processo mais prazeroso. Obrigada por compartilhar seus conhecimentos. Mariana, Paula, Priscilla, Nayara, Zelié, Alice e Igor. Também, aminhas queridas amigas que estiveram brindando-me seu carinho em tudo momento Luiza, Cristina, Thaiza, Ketty, Judy.

A todos meus professores do Programa de Pós-Graduação em Urbanismo de FAU/UFRJ, em especial á professora Lilian Fessler Vaz por sua contribuição em este trabalho. Ao professor Claudio Rezende Ribeiro por suas contribuições e por sua disposição para aclarar meus questionamentos, minha admiração.

Não seria possível terminar a presente pesquisa sem o auxílio recebido por diversas instituições ao longo deste trajeto. A CAPES que me financiou em meu primeiro ano de estudo. Agradeço também à FAPERJ que, através de seu programa de auxílios e bolsas garantiu a continuidade de meus estudos até sua conclusão deste trabalho.

En Lima debo agradecer a los trabajadores de los archivos de PROLIMA, la Biblioteca municipal, la Biblioteca del Congreso, la Biblioteca FAUA y EMILIMA. Un agradecimiento especial a mis entrevistados, a Oscar Yalerque, Jorge Larrea y Antonio Alvarez.

A la vida porque me permite disfrutar de momentos y personas bellas.

## RESUMEN

Volver al centro es una forma de producción del espacio urbano y al mismo tiempo un discurso, la finalidad principal de retornar a la ciudad construida es la revalorización económica, social y simbólica del centro urbano/histórico. Las políticas capitalistas tienen como necesidad la procura de esferas espaciales más rentables para la producción y la absorción de excedentes de capital, es así que, la producción del espacio aparece como una posibilidad para efectuar la reproducción del capitalismo.

Como discurso, volver al centro trata de legitimar y normalizar procesos, proyectos y políticas ante los sectores más amplios de la población. Para desenvolver este proceso de volver al centro se adopta una serie de instrumentos como: planificación estratégica, marketing urbano, renovación urbana. Entre uno de los efectos de este retorno se encuentran los desplazamientos sociales, este es un fenómeno social y un proceso de expulsión que implica movilizar o reubicar a alguien de forma voluntaria o involuntaria.

El centro histórico de Lima no es ajeno a este panorama, con un acervo importante de inmuebles de herencia colonial y republicana denominada como Patrimonio cultural de la humanidad en el año 1992 por la Unesco. El gobierno local adopta el discurso de volver al centro para dar respuesta a los problemas presentes en su territorio. Sin embargo, al ingresar el discurso a través de programas de recuperación urbana se genera una serie de desplazamientos sociales (directos o indirectos) promovidos tanto por el estado como por el poder privado.

La presente investigación tiene como objetivo principal estudiar los desplazamientos sociales causados por la aplicación de instrumentos y estrategias del discurso de volver al centro. La metodología de la investigación es mixta, se hace uso del enfoque cuantitativo y cualitativo, para ello se analiza la información de los archivos municipales, memorias municipales, tesis, datos estadísticos, planes urbanos, entrevistas con la población y dirigentes de grupos sociales, y recolección de información de los medios de comunicación prensa y blogs.

**Palabras clave:** Desplazamientos sociales, revalorización urbana, recuperación urbana, centros históricos.

## ABSTRACT

To “return to the center” is a form of production of the urban space. However, at the same time, it also functions as a discourse as the main motivation behind has been the economic, social and symbolic revaluation of the urban / historical center. Neoliberal economic policies have at their core the search for more profitable spatial spheres for the production and absorption of surplus capital, and thus the production of space appears as a feasible environment for the reproduction of capitalism.

As a discourse, “return to the center” tries to legitimize and normalize processes, projects and policies in the view of the general population. For that purpose, strategic planning, urban marketing, urban renewal have been instrumental, however, at the cost of social displacement: a process of expulsion -mobilizing or relocating the population with or without consent

The historical center of Lima with its large collection of buildings of colonial and republican heritage was included in UNESCO's World Cultural Heritage list in 1992 and has been no stranger to this scenario. The local government adopted the return to the center discourse in order to respond to the problems in its jurisdiction. However, urban recovery programs produced social displacement (direct or indirect) promoted both by governmental and private initiatives on which we focus in this research.

We specially study social displacement caused by the application of formulas and strategies of the discourse “return to the center”. The methodology of the research is mixed: quantitative and qualitative. We analyzed local government’s archives and reports, theses, statistical data, urban plans; performed interviews with the population, and collected relevant information from the press and informal media such as personal blogs.

**Keywords:** Social displacement, urban revaluation, urban recovery, historical centers.

## **LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS**

AECID: Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

CHL: Centro histórico de Lima

ENACE: Empresa Nacional de construcción de edificaciones

EMILIMA: Empresa Inmobiliaria de Lima

INEI: Instituto nacional de estadística e informática

IMP: Instituto Metropolitano de Planificación

MML: Municipalidad Metropolitana de Lima

ONG: Organismo no Gubernamental

PPRU: Primer programa de renovación urbana

PROLIMA: Programa municipal para la recuperación del centro histórico de Lima

RAE: Real academia española

SBLM: Sociedad Beneficencia Pública de Lima

SISFOH: Sistema de Financiamiento Habitacional

SGRU: Sub Gerencia de Renovación Urbanae

## SUMARIO

INTRODUCCIÓN.....	1
<b>1 EL DISCURSO DE VOLVER AL CENTRO .....</b>	<b>7</b>
1.1 Los centros históricos en la ciudad contemporánea .....	7
1.2 Volver al centro .....	17
1.2.1 Desvalorización: El abandono de los centros urbanos.....	23
1.2.2 Revalorización: El significado de volver al centro .....	26
<b>2 DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN LOS CENTROS URBANOS .....</b>	<b>39</b>
2.1 Los desplazamientos sociales en América latina: Breve estudio del arte .....	39
2.2 Aproximaciones teóricas de los desplazamientos sociales.....	42
2.2.1 Los desplazados .....	49
2.3 La gentrificación un fenómeno que desplaza .....	51
<b>3 CENTRO HISTÓRICO DE LIMA .....</b>	<b>57</b>
3.1 El Centro Histórico como Patrimonio .....	64
3.2 La Desvalorización del CHL.....	69
3.3 La vivienda tugurizada .....	73
3.3.1 Normatividad y las viviendas tugurizadas .....	85
3.4 La Revalorización del CHL.....	88
<b>4 EL IMPACTO DEL RETORNO: DESPLAZAMIENTOS CHL .....</b>	<b>102</b>
4.1 Desplazamientos por proyectos de renovación urbana .....	110
4.1.1 El programa de destugurización del centro de Lima (1996).....	118
4.1.2 El conjunto habitacional la Muralla (2003-2010).....	132
4.1.3 El conjunto habitacional los patios de felipe pinglo (2010-S.F.C) .....	150
4.2 Desplazamientos por acoso inmobiliario.....	159
4.3 Planos de acuerdo a categoría de análisis.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
CONCLUSIONES: Repensando el retorno.....	176
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	185
ANEXOS .....	189

## LISTA DE CUADROS

Cuadro 1: Inmuebles inhabitables, ruinosos y tugurizados .....	78
Cuadro 2: Valor patrimonial de inmuebles inhabitables, ruinosos y tugurizados (1999-2010)	80
Cuadro 3: Inversión pública y privada (2009-2010) .....	95
Cuadro 4: Cantidad de personas por inmueble (1996) .....	121
Cuadro 5: Localización en las zonas y microzonas (1996) .....	122
Cuadro 6: Estado de los 12 inmuebles (1996).....	123
Cuadro 7: Estado de los 7 inmuebles (2004).....	137
Cuadro 8: Estado de los 3 inmuebles (2004).....	152

## LISTA DE GRÁFICOS

Grafico 1: Centro históricos .....	16
Grafico 2: Volver al centro.....	37
Grafico 3: Revalorización.....	38
Grafico 4: Desplazamientos sociales en los centros urbanos .....	56
Grafico 5: Desarrollo urbano del centro de Lima.....	62
Grafico 6: Zonas y Microzonas del CHL .....	67
Grafico 7: Inmuebles inhabitables, ruinosos y tugurizados (1999-2010).....	78
Grafico 8: Valor patrimonial de inmuebles tugurizados, inhabitables y ruinosos (1999-2010)	80
Grafico 9: Inversión pública y privada (2009-2010) e Inversión acumulada (2009-2010).....	95

## LISTA DE PLANOS

Plano 1: Plano de Usos del centro histórico de Lima .....	63
Plano 2: Plano de valor patrimonial en el CHL.....	68
Plano 3:Fincas Ruinosas.....	83
Plano 4: Viviendas Alquiladas .....	84
Plano 5: Configuración espacial de casos de estudio .....	109
Plano 6: Temporalidad del desplazamiento (gestiones) .....	114
Plano 7 : Mecanismos dinamizadores de los desplazamientos en el CHL.....	170
Plano 8 : Grado de obligatoriedad de los desplazamientos .....	171
Plano 9 : Grupos sociales responsables de los desplazamientos en CHL .....	172
Plano 10 : Asociación vecinal de los inmuebles intervenidos.....	173
Plano 11 : Visibilidad de los desplazamientos en el CHL.....	174
Plano 12 : Configuración espacial de los desplazamientos .....	175

## LISTA DE FOTOS

Fotos 1: Los nuevos vecinos del CHL.....	100
Fotos 2: Inmuebles destugurizados en Barrios Altos .....	125
Fotos 3:Conunto habitacional Orbegoso (2016).....	126
Fotos 4: Trasladan a moradores que viven en tugurios (foto 33).....	130
Fotos 5: Los inmuebles antes de intervenir y la llegada a alojamiento temporal .....	140
Fotos 6: El conjunto la Muralla (2016) .....	141
Fotos 7: Familias que continúan viviendo en los alojamientos temporales (2016).....	145
Fotos 8: Inmuebles antes de intervenir (2004) .....	154
Fotos 9: Alojamiento temporal en Surco (2017) .....	155

## INTRODUCCIÓN

La ciudad de Lima desde la década de 1950 acentuaba su primacía con respecto a las demás ciudades de Perú. Esto acontecía bajo el amparado de la concentración de poderes (judicial, ejecutivo, legislativo), así como por la concentración de instituciones de educación superior, instituciones de salud, trabajo asalariado y la aglomeración constante de población migrante. Lima entonces representaba la tierra de las oportunidades, esta migración a diferencia de períodos anteriores significó para la ciudad no solamente una mudanza en la conformación social, también significó una reorganización en la configuración espacial, económica y cultural.

La migración colocó en tela de juicio el tema de la *vivienda y el habitar*. Una ciudad, que para el año 1960 contaba con una población de 1,845.910 hab., de las cuales el 44.6 % era población migrante (INEI, 1995, p. s/n), no se encontraba preparada política, social ni económicamente para abrigar una masa inmigrante de tal dimensión. Ante este panorama de incertezas surgieron las barriadas y la ocupación del territorio periférico con viviendas en condiciones precarias. Así mismo, la población que lograba instalarse en el centro de la ciudad lo hacía en las viviendas tuzurizadas<sup>1</sup>. La vivienda como derecho pasaría a convertirse en un bien ofertado para los mejores postores, sin importa la calidad de este.

En concordancia al fenómeno de expansión urbana y el crecimiento de las barriadas, el centro histórico de Lima (CHL) comenzó a ser desocupado por la aristocracia limeña que residía en parte de los inmuebles de esta área y empezaría a ser ocupado por nuevos moradores, entre ellos los migrantes. El CHL de ser conocido por las miradas románticas como “la ciudad de los reyes” pasaría a ser caracterizada como un lugar deshabitado, peligroso, aglomerado por viviendas tuzurizadas y vendedores ambulantes, dándose el inicio de la estigmatización de esta área. El centro pasaría a representar entonces la despreocupación de las autoridades por el derecho a una vivienda digna y una ciudad para todos, para prestar atención al embellecimiento de las casonas antiguas, iglesias y espacios públicos.

En la actualidad el Centro histórico de Lima alberga un acervo de 649 inmuebles declarados como monumentos, 1278 inmuebles con valor monumental, 5199 inmuebles con valor de entorno y 67 ambientes urbanos monumentales, este acervo le permitió obtener la denominación de Patrimonio Cultural de la humanidad desde el año de 1992. Diariamente recorren este espacio en torno de 1 millón 800 mil personas (PROLIMA, 2013). Además de ser un lugar cargado de memorias y constantemente visitado, concentra las entidades

---

<sup>1</sup> Es esencialmente una antigua residencia dividida, con frecuencia sin permiso, en unidades de una habitación, a veces de dos, cuyos habitantes comparten los patios, los servicios sanitarios, las piletas de lavar y hasta los espacios para cocinar, cuando no los improvisan en sus propios cuartos. El hacinamiento es elevado. Las densidades figuran entre las más altas de cualquier ciudad, incluso en comparación con las de los barrios de invasión. (GUTMAN;HARDOY, 1992, p.218)

gubernamentales más representativas como el congreso de la república, el palacio de gobierno y el poder judicial. El CHL tiene alrededor de 146, 126 habitantes (INEI, 2013) siendo el 9% población mayor de 65 años y 15.4% menor de 10 años, lo cual nos permite entender la cantidad de población en estado de vulnerabilidad. Por los motivos citados y otros que serán entendidos en el cuerpo de la investigación, el CHL se convierte en objeto de deseo de emprendimientos estatales y privados cuya finalidad primordial es la revalorización (económica, cultural y social) del área y en menor cuantía la vivienda.

La problemática que presenta el Centro histórico de Lima, y a partir del cual se estableció el tema de investigación, puede ser entendida básicamente por tres hechos principales, pero no únicos. En primer lugar, los barrios residenciales que componen el CHL albergan una alta concentración de tugurios (con alto porcentaje de inmuebles sin servicios básicos), los cuales y en su mayoría se encuentran en estado de emergencia debido al material poco resistente con el cual fueron construidas (adobe), las amenazas de desastres naturales (terremotos), desastres inducidos (incendios ocasionados) y una alta densidad poblacional. Asimismo, la población que reside es en su mayoría pobre y en condiciones de vulnerabilidad.

En segundo lugar, el alto precio de suelo de las áreas comerciales conocidas como Emporio comercial Gamarra, Mesa Redonda y Mercado central, ubicadas en áreas aledañas y dentro del CHL, genera que los empresarios emergentes tomen la decisión de construir sus almacenes en áreas cuyo valor de suelo es menor, siendo Barrios Altos el área invadida para tales fines. En tanto en el área central (Zona AI Y AIII) se instalan empresas comerciales, turísticas y oficinas amenizando la ya emprendida recuperación urbana.

En Tercer lugar, las iniciativas gubernamentales con planes urbanos, legislaciones de conservación (las cuales incrementan el costo de morar), programas de recuperación, revalorización y los proyectos inmobiliarios con fines de renovación urbana, generan de manera directa o indirecta desplazamientos sociales. El gobierno municipal tiene como discurso mejorar las condiciones de habitabilidad, pero facto se terminan construyendo proyectos urbanos que generan desplazamiento en la población.

Las tres situaciones descritas son el marco general del estado en el que se encuentra el Centro Histórico de Lima. La experiencia laboral dentro de la Municipalidad Metropolitana de Lima me permitió observar directamente que están aconteciendo transformaciones urbanas a causa del incremento de inversión y ocupación no reglamentada del suelo, así como por la implementación de programas estatales de vivienda, que al final no fueron habitadas por la población originaria, y se terminó desplazando población. Por ello, la presente investigación pretende revisar el discurso de “volver al centro” o “retorno a la ciudad construida” y específicamente su impacto como los desplazamientos sociales en el Centro Histórico de Lima.

Milton Santos (2001) en su libro “Por uma outra globalização” considera que existen por lo menos tres mundos en uno solo: el mundo tal como nos hacen verlo (a globalización como fábula), el mundo tal como es (globalización como perversidad) y el mundo como puede ser (una otra globalización). Partiendo de la visión del mundo como fábula, se entiende como

discurso a “la máquina ideológica que sustenta las acciones preponderantes de la actualidad y es hecha de piezas que se alimentan mutuamente y ponen en movimiento los elementos esenciales a la continuidad del sistema”<sup>2</sup> (SANTOS, 2001, p.1). En esta investigación se procura revisar el discurso de *volver al centro* desde una óptica crítica, entiendo las intenciones que se camuflan en este llamado a volver a los centros históricos y principalmente su impacto en el espacio urbano.

Para entender cuáles son las fabulas dentro de este discurso no solo me basare en la producción científica eurocentrista, sino que, con la finalidad de enriquecer y contextualizar la discusión, se acopla a la producción científica de la región (Argentina, Brasil, Colombia, Ecuador, México y Perú). Es así, que el marco teórico de la investigación está compuesto por Carlos Vainer (2000), Contreras (2017), David Harvey (1996, 2005), Janoshka (2014, 2015, 2016), Jeudy (2005), Neil Smith (1989,1996) y Victor Delgadillo (2014, 2009) quienes componen la matriz de la investigación. En cuanto al Centro histórico de Lima y vivienda el marco teórico está compuesto por Blaz (2010), Calderon (2015), Chirinos (1996), De los Ríos (1996, 2008), Ludeña (2002, 2010), Martinez (2010) y Reyes (2015).

El discurso de volver al centro es propio de la iniciativa emprendedora de las agencias financiadoras y el sector privado, el cual se encuentra plasmado dentro los planes urbanos mediante líneas estratégicas de acción y cuyo objetivo principal es convertir a las ciudades en competitivas en desmedro de problemas como salud, educación y sobre todo vivienda. Volver al centro es un discurso que pretende la revalorización económica y simbólica del centro histórico de Lima, para ello repotencia su imagen y se concentra en la atracción de inversiones, dejando al lado el problema de la vivienda, generando impactos como los desplazamientos de la población que no puede sumarse a tal discurso. Al implantarse el discurso de *volver al centro* en Lima se está haciendo un llamado a volver a las inversiones privadas, tipo de comercio especializado, y población con mayor renta, excluyéndose a la población previamente estigmatizada.

#### *-Planteamiento del estudio*

Las problemáticas de la investigación son: ¿Cómo las normas y proyectos urbanos estatales inseridos dentro del discurso de *Volver al centro* influyen en los desplazamientos sociales en CHL? ¿Existen proyectos estatales que generaron desplazamientos sociales en CHL, cuáles son? ¿Cuál es el papel del sector privado en los desplazamientos sociales del CHL? ¿Cuál es la situación de la población desplazada?

El objetivo principal de la investigación es: Analizar la relación de la normatividad y proyectos estatales con los desplazamientos sociales en el marco del discurso de volver al centro. Los objetivos específicos de la investigación son: Estudiar los proyectos estatales que generaron

---

<sup>2</sup> “A máquina ideológica que sustenta as ações preponderantes da atualidade é feita de peças que se alimentam mutuamente e põem em movimento os elementos essenciais à continuidade do sistema” (SANTOS, 2001, p.9)

desplazamientos sociales en el CHL. Analizar la relación entre el sector privado y los desplazamientos sociales, y examinar la situación de la población desplazada.

La investigación es importante y aporta en el ámbito académico y social, porque permite conocer los efectos colaterales del discurso “volver al centro” como es el caso de los desplazamientos sociales, así como conocer las estrategias, proyectos, leyes que parten del estado (y privados) e impactan en la sociedad de una manera inesperada, afectando en muchos casos a población pobre y vulnerable. La investigación permite conocer los tipos de desplazamientos, los agentes que las causan y sus acciones, así como hacia donde se dirigen los desplazados. Con esta investigación, la autora espera contribuir en el futuro con herramientas e instrumentos que eviten los desplazamientos de población vulnerable.

#### *- Enfoque Metodológico*

Las investigaciones relacionadas con el estudio de centros históricos y patrimonio (Hayakawa, 2014; Lagos, 2012), en su mayoría, asumen y naturalizan los conceptos planteados por los congresos, convenciones, cartas de conservación, o adoptan paradigmas urbanos como posibles soluciones a ciertos problemas. Ante esto, la investigación plantea una revisión crítica sobre los conceptos y la concepción de los centros históricos y sus fenómenos, cómo y por qué son implantados ciertos tipos de discursos y paradigmas. En un contexto donde predominan discursos académicos, políticos y sociales, la investigación procura entender con profundidad los efectos del discurso de volver al centro. Asimismo, proponer una narrativa propia bajo la reflexión de conceptos que puedan aportar a la teorización de los centros históricos y la producción del espacio urbano.

En este sentido, el enfoque de la investigación es principalmente cualitativo porque en este enfoque “la realidad se define a través de las interpretaciones de los participantes (...) convergen varias “realidades”, por lo menos la de los participantes, la del investigado y la que se produce en la interacción de todos los actores (...) estas realidades son las fuentes de datos” (Baptista; Collado; Sampieri, 2006, p. 9). Se busca analizar y describir el fenómeno, en base a la observación y a técnicas de recolección de datos como estudios de casos, entrevistas, revisión de documentos, fotografías y etc.

#### *- Diseño Metodológico*

Para el análisis de la influencia de los Proyectos urbanos/vivienda del gobierno en los desplazamientos sociales de la población del CHL, así como el análisis de la influencia del sector privado en los desplazamientos sociales y la examinación de la población desplazada, se seleccionó el diseño metodológico mixto para cumplir los objetivos de la investigación. La elección de esta metodología permitirá recolectar información cualitativa y cuantitativa al mismo tiempo, lo cual posibilitara “lograr una perspectiva más precisa del fenómeno. Nuestra percepción de este es más integral, completa y holística” (Baptista; Collado; Sampieri, 2006, p. 787). También, la multiplicidad de observaciones produce datos más “ricos” y variados, ya que se consideran diversas fuentes y tipos de datos, contextos, análisis y ambientes.

El capítulo correspondiente al análisis del objeto de investigación se encuentra organizada en dos partes: En la primera parte se estudia a los desplazamientos sociales como efecto e implantación de proyectos estatales. Para ello, se seleccionó tres conjuntos habitacionales que fueron construidos por programas de renovación urbana. Los casos fueron seleccionados en relación a las tres fases (gestiones municipales) de revalorización del centro histórico de Lima. También, se realiza un breve análisis sobre el actuar de la Sociedad Beneficencia de Lima en el centro histórico de Lima y su relación con los desalojos. En la segunda parte, se estudia a los desplazamientos sociales producidos por el sector privado, el análisis de estos casos nos permite entender que el llamado a retornar al centro es el sector privado y financiero.

*- Técnicas de Recolección, procesamiento y análisis de datos*

La primera etapa de diseño metodológico es cuantitativa. Se analizaron datos y documentos habilitados por PROLIMA, la subgerencia de renovación urbana, los archivos de la Biblioteca municipal y archivos de la biblioteca del consejo de Ministros. Estos documentos fueron procesados operacionalmente para determinar las unidades de análisis en cantidad, tipo, espacio y tiempo. Este método permitió el estudio de la revalorización económica del centro histórico: Uso de suelo, oferta inmobiliaria, demanda de inmuebles, precio de suelo; Revalorización simbólica: actividades culturales, museos, turismo y atractivos turísticos. Proyectos urbanos/vivienda desarrollados en CHL en los tres periodos períodos de gobierno Andrade (1996-2003), Castañeda (2004-2010) y Villarán (2011-2014) Viviendas tugarizadas; Proyectos de inversión privada y Población.

La segunda etapa de diseño metodológico es cualitativa. Se realizaron entrevistas no estructuradas a los habitantes desplazados, para caso se entrevistó entre 3-5 personas que residían en los inmuebles que pasaron por procesos de renovación y personas que fueron beneficiadas para vivir en los conjuntos habitacionales. También se realizó entrevistas informales con dirigentes de asociaciones vecinales y se realizó la visita de los conjuntos y el centro histórico de Lima en dos períodos del 2016. También se utilizaron documentos producidos por los medios de comunicación (periódicos, tv e internet).

Después de recolectar la información se procedió a la organización de esta de acuerdo a las dimensiones inherentes a los desplazamientos sociales establecidas por Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) e Delgadillo (2015): Mecanismo dinamizador, temporalidad del desplazamiento, configuración espacial (territorialidad), grupo social sujeto a riesgo, perceptibilidad, normatividad y políticas públicas.

Establecido el marco metodológico de la investigación, en adelante se desarrollará un breve resumen de la estructura de la investigación, la cual se encuentra organizada en 4 capítulos y conclusión: En el primer capítulo “EL discurso de Volver al centro”, se presenta dos de los conceptos principales de la investigación: centro histórico y volver al centro. La finalidad de capítulo es entender la transformación y adopción del concepto centro histórico, así como estudiar los nuevos paradigmas y discursos que redefinen al centro histórico en la ciudad

contemporánea. Asimismo, se analiza cuando se inició el retorno a la ciudad construida, cómo y por qué.

El segundo capítulo de la investigación titulado como “Desplazamientos sociales en los centros urbanos”, versa sobre las aproximaciones teóricas de los desplazamientos sociales, tipos y características de los desplazamientos, así como las causales del desplazamiento. Como subcapítulo se estudiará las aproximaciones metodológicas de los teorías gentrificadoras para el análisis de los desplazamientos sociales en los centros urbanos.

El tercer capítulo “Centro histórico de Lima”, analiza al sujeto de la investigación. Previamente se realiza una breve historia urbana del centro de Lima tomando como punto de partida las investigaciones de Ludeña (2002). El capítulo se estructura de la siguiente manera: *El centro histórico como patrimonio* en donde se analiza la cantidad de monumentos y su localización en el espacio urbano, se analiza la implicancia de estos monumentos en la forma de intervenir. Después, se analiza la *desvalorización del centro histórico*, esta sección está enfocada a develar los discursos y visiones acerca del deterioro urbano. Posteriormente, ahondando en el deterioro urbano, se estudia la *vivienda tugurizada* en el centro histórico de Lima. Finalmente, se analiza la *revalorización del centro histórico*, en la cual se estudia tanto discursos como proyectos, así como se estudia el retorno de los nuevos agentes que componen el centro histórico de Lima.

En el cuarto capítulo denominado como “El impacto del retorno: Desplazamientos sociales en el CHL”, se estudia el objeto de la investigación. Este capítulo se encuentra estructurado en dos partes. La primera parte, corresponde al subcapítulo denominado como *Desplazamientos por proyectos de renovación urbana*. Estos desplazamientos se encuentran vinculados con el discurso de volver al centro, debido a que la renovación urbana es planteada como instrumento y la única solución para las viviendas en condición de inhabitabilidad, tugurizado y ruinoso. Se analizará tres casos de estudio: El programa de destugurización (1995), El conjunto la Muralla el CHL (2005) y los patios de Felipe Pinglo<sup>3</sup> (2013).

La segunda parte, corresponde al subcapítulo denominado como *Desplazamientos por acoso inmobiliario*. Se estudiará el actuar de la Sociedad Beneficencia de Lima en el centro histórico de Lima y su relación con los desalojos. También, se presenta algunos casos de desplazamiento realizados por los agentes privados, con la finalidad de mostrar de manera ampliada el proceso de desplazamientos sociales en el centro histórico de Lima. Ambos casos tienen por mecanismo desplazador al acoso inmobiliario.

---

<sup>3</sup> Este caso de estudio se encuentra aún en la etapa de acabados, y no se ha terminado de esclarecer su figura legal. Por lo cual, solo se presenta un panorama general.

# 1 EL DISCURSO DE VOLVER AL CENTRO

Este capítulo presenta dos conceptos principales dentro del marco general de la investigación: *centro histórico* y *volver al centro*. Los referentes teóricos que sirven de base a esta investigación pertenecen a diferentes países latinoamericanos (Brasil, Chile, Ecuador, México, y Perú). Esta diversidad teórica tiene por finalidad entender los conceptos no solo desde una visión eurocéntrica, sino también introducir en la discusión los aportes de la región en cuanto al fenómeno de *volver al centro*. Entendiendo que, la estructura social, económica, política y urbana ha tenido un desarrollo diferente en las ciudades Latinoamericanas.

El primer subcapítulo analiza *los centros históricos latinoamericanos* desde un enfoque crítico. Para ello, se procede a entender la relevancia de los centros históricos en la ciudad, conocer la relación entre las prácticas de conservación y su configuración espacial. En esta sección, también se estudia la población de los centros históricos, la vivienda y las actividades.

El segundo subcapítulo presenta el concepto principal de la investigación: *volver al centro*. Se analiza cuando se inició el retorno a la ciudad construida y como se realizó este retorno. Este subcapítulo se encuentra dividido en dos partes: la primera que trata sobre la *Desvalorización: abandono de los centros urbanos* y la segunda que sería la *Revalorización: El significado de volver al centro*. Entendiéndolo en la actualidad, como parte de la producción capitalista del espacio.

## 1.1 LOS CENTROS HISTÓRICOS EN LA CIUDAD CONTEMPORANEA

Iniciamos esta sección preguntándonos ¿Por qué es importante estudiar el centro de la ciudad? Este mismo cuestionamiento aparece en la literatura de Milton Santos (1967) al momento de estudiar el centro de Salvador. Santos (1967) menciona que la importancia del centro radica en que “(...) constituye una verdadera síntesis, pues refleja, al mismo tiempo, las formas actuales de la vida de la región, de la ciudad y el pasado, sea por la evolución histórica de la ciudad o de la región, sea por ser el sitio escogido inicialmente para instalar el organismo urbano”<sup>4</sup> (SANTOS, 1967, p.28, traducción propia). Por tanto, el estudio del centro histórico es relevante por ser el espacio urbano síntesis de la ciudad y de sus contradicciones, en donde se configuran las dinámicas urbanas, económicas, políticas y sociales.

En esta sección se estudiarán los centros históricos desde una perspectiva crítica y reflexiva, es decir, pensando el patrimonio a contrapelo, "significa tomarlo como elemento esencial en una

---

4 No original: “Desse ponto de vista, entretanto, ela constitui uma verdadeira síntese, pois reflète, ao mesmo tempo, as formas atuais da vida da região e da cidade e o passado, seja pela evolução histórica da cidade e da região, seja pelo sitio escolhido inicialmente para instalar o organismo urbano” (Santos, 1967, p.28)

lectura crítica del proceso de producción del espacio urbano, denegándose a tratarlo como un pasado mítico o heroico"<sup>5</sup> (SCIFONI, 2015, p. 130, traducción propia). Entendiendo que desde un principio estas áreas adquirieron relevancia debido a su carácter testimonial de las civilizaciones precedentes, en la ciudad contemporánea, la concepción de centros históricos, así como del patrimonio ha transmutado para adquirir nuevas dimensiones, incluso, paradigmáticas.

El centro histórico como espacio urbano no sólo es un aglomerado de monumentos históricos<sup>6</sup> sino también es un espacio urbano configurado por las políticas de conservación aplicadas al transcurrir el tiempo. Segundo Choay (2001) hasta el siglo XIX la protección de monumentos históricos solo se limitaba a inmuebles aislados, sin considerarse los conjuntos urbanos. La noción de patrimonio<sup>7</sup> urbano se haría presente por iniciativa de Ruskin, "la conversión de la ciudad en objeto de conocimiento histórico fue motivada por la transformación urbana concerniente a la Revolución industrial" (GUELMAN, 2009, p.51, traducción propia). Las rápidas transformaciones de producto del desarrollo industrial fragmentaron la evolución tradicional de las ciudades antiguas, se destruyeron edificaciones, iglesias, conjuntos urbanos y algunas calles en pos de la apertura de nuevas avenidas, es así que la circulación e higiene sustentaron las nuevas ideas urbanísticas y arquitectónicas.

En latinoamérica, la preocupación por la conservación de los conjuntos urbanos históricos se consolida a partir de la década de 1950, según Hardoy e Gutman (1992) la necesidad de conservar y resguardar estas áreas se debió al conjunto de desastres naturales como terremotos, y al inminente desarrollo urbano de la ciudad que iba desfigurando sus límites y creando nuevos centros urbanos alternativos.

La relación entre las políticas de conservación y los centros históricos, así como la transformación de su concepto fueron establecidas en primera instancia en las cartas y

---

5 No original: "Pensar patrimônio a contrapelo significa toma-lo como elemento essencial em uma leitura crítica do processo de produção do espaço urbano, recusando a trata-lo como passado mítico ou heroico". (SCIFONI, 2015, p. 130)

6 Monumento que se refiere a "todo que fue edificado por una comunidad de individuos para recordar o hacer otras generaciones de personas recuerden acontecimientos, sacrificios, ritos o creencias" (Choay. 2001, p.18). El Monumento histórico es seleccionado por especialistas, académicos y conocedores tanto por su valor estético, técnico. La diferencia radica en que el primero es un "dispositivo memorial intencional" (CHOAY, 2001, P.22), mientras que el segundo viene a ser una elección "es construido por las miradas convergentes del historiador y del amante de arte que lo seleccionan en la masa de edificios existentes, dentro de los cuales los monumentos representan apenas una pequeña parte" (CHOAY, 2001,p.25)

7 El patrimonio Caracterizado por Choay (2011) como impreciso desde su nacimiento, se convertiría en el término más utilizado en el ámbito de la conservación y preservación de vestigios históricos. El patrimonio es entonces "(...) un bien destinado a usufructo de una comunidad que se amplió a dimensiones planetarias, (...), obras e obras primas de bellas artes y de las artes aplicadas, trabajos y productos de todos los saberes y savoir – faire dos seres humanos"<sup>7</sup> (CHOAY, 2001, p. 11, traducción propia). Asimismo, el patrimonio adquiere nuevos adjetivos como cultural, artístico, histórico, urbano y natural, concordancia con el incremento de bienes a conservar.

convenciones, ya en el siglo XXI, esta relación sería moldeada en concordancia al desarrollo de paradigmas urbanos. En base al análisis realizado a las cartas y convenciones se puede comprender que la producción de la ciudad moderna fue impulsada por principios y parámetros que generaban una conservación fragmentada, la zonificación y la planificación racional de los centros históricos.

A partir de la década de 1970 las cartas y convenciones retratan al centro histórico como un asentamiento vivo (COLOQUIO DE QUITO, 1977) en donde se desarrollan diferentes actividades que le confieren carácter. Asimismo, se incluye en su definición sus dimensiones económicas, sociales e históricas (COLOQUIO DE QUITO, 1977). Sumado a esto, la incorporación de acciones y políticas de conservación como: la protección internacional (CONVENCIÓN DE LA UNESCO, 1976), políticas de vivienda para un centro vivo (DECLARACIÓN DE NAIROBI, 1976), programas de revitalización y renovación, políticas de desarrollo económico, turismo cultural y la animación cultural, generan que se entienda al *centro histórico como un museo con potencial económico, el cual debe ser conservado y a su vez intervenido-actualizado*<sup>8</sup>.

En el transcurso del tiempo, sin ser ajena a la tradición moderna, se entendería al centro histórico no solo como marco o espacio que alberga monumentos (CARTA DE ATENAS, 1931; CONVENCIÓN DEL HAYA, 1954) sino como instrumento para el progreso. Lo cual, significaría incorporar un potencial económico mediante políticas de conservación, de acuerdo a las Normas de Quito (1967, p.1) “se está aceptando implícitamente que esos bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y son susceptibles de erigirse en instrumentos del progreso”. Entonces, se produce el fenómeno de que el centro histórico se convierte relevante en la misma medida que representa un valor económico.

La conservación patrimonial (para el caso del patrimonio urbano) instituye una certeza del mundo y un orden simbólico, según Jeudy “el sentido más recurrente atribuido a la conservación patrimonial es el mantenimiento del orden simbólica de las sociedades modernas”<sup>9</sup> (JEUDY, 2005, p.19, traducción propia). Con esto, las políticas de conservación y sus estrategias fueron dictaminadas y aceptadas acríticamente por la mayoría de países imponiéndose así un orden único, con la finalidad de liberarlos “del peso de las responsabilidades infligidas a la memoria”<sup>10</sup> (JEUDY, 2005, p.15, traducción propia) y mantener “vivo” los recuerdos de un pasado mistificado. Es así que el mundo es transformado en un grande museo, donde “la identidad, la etnicidad, la alteridad no sean más que rótulos, y que la invocación de estas últimas sirva sobre todo para el comercio turístico mundial” (JEUDY, 2005, p.43).

---

<sup>8</sup> Grifo próprio.

<sup>9</sup> No original: “O sentido mais corrente atribuído à conservação patrimonial é o da manutenção da ordem simbólica das sociedades modernas” (JEUDY, 2005, p.19)

<sup>10</sup> No original: “Trabalho de luto (...) se encarrega do depósito das lembranças e nos libera do peso das responsabilidades infligidas à memória” (JEUDY, 2005, p.15)

La conservación del patrimonio incentiva el mantenimiento de la singularidad cultural de los centros históricos al punto de convertirlas en “marcas” a ser consumidas. En este sentido, Lefebvre (1969) menciona que los núcleos urbanos no desaparecen, sino persisten y se transforman, siendo sus cualidades estéticas las que desempeñan un papel importante para su mantenimiento, según el autor:

El núcleo urbano pasa a ser producto de consumo de alta calidad para los extranjeros, turistas, gentes venidas de la periferia, suburbanos. Sobrevive gracias a su doble función: lugar de consumo y consumo de lugar. De este modo, los antiguos centros entran más concretamente en el cambio y en el valor de cambio sin perder valor de uso en razón de los espacios ofrecidos a actividades. Pasan a ser centros de consumo. (LEFEVBRE, 1969, p. 27)

El centro histórico adquiere la concepción de lugar de consumo que aglomera diversos vestigios construidos y donde se presenta una diversidad de intereses. Según Harvey (1996) desde los años de 1970 con el post-modernismo se desarrolla una “industria de herencia” asociada a la cultura de los museos, y una “inflación patrimonial” que llevaría a incrementar el número de patrimonios a resguardar. En este sentido, Jeudy (2005) menciona que las acciones de conservación se convierten en “el deber de la memoria”, el cual parte de un gozo por la preservación patrimonial para transformarse en “repulsión inspirada por la exhibición de los vestigios conservados, de su teatralización excesivamente desatinada, pudiéndose engendrar el odio al patrimonio” (JEUDY, 2005, p.15).

Esta inflación patrimonial generó discusiones en torno a qué bienes culturales deberían ser conservados y su rol en la historia. En este sentido, Gutman e Hardoy (1992) mencionan que “no es posible aceptar reducciones como por ejemplo, la que considera “históricos” solo aquellos acontecimientos que están relacionado a momentos destacados de la evolución política de cada país” (GUTMAN; HARDOY, 1992, p.28), sino que, también existe bienes que fueron participes de la historia social. Las restricciones en cuanto a periodos históricos ocasionaron supresiones y exclusiones de bienes culturales en tanto su período histórico no era primordial (GUTMAN; HARDOY, 1992). A modo de ejemplo, el período prehispánico del centro histórico de Lima se encontraba relegado y apagado durante un lapso de tiempo para ceder el paso al período Colonial, memoria selectiva.

Las políticas de conservación y el incremento de patrimonio a resguardarse auspiciaron que los centros históricos se conviertan en artefactos de acumulación económica. En este sentido, Chaoy (2001, p.225) menciona que “la industria patrimonial (...), fue lanzada inicialmente a fondo perdido, en la perspectiva y en la hipótesis de desenvolvimiento del turismo (...) Ella representa hoy, de forma directa o indirecta, una parte creciente del presupuesto y la renta de las naciones”. También, Jeudy (2005) menciona que una vez que el valor simbólico y el valor de mercado del objeto se confunden, vendemos representaciones de orden simbólica. Es por lo tanto, “necesario que, de alguna manera, el patrimonio sea excluido del circuito de los valores

mercadológicos, para salvar su propio valor simbólico”<sup>11</sup> (JEUDY, 2005, p.15). Sin embargo, la contradicción para la manutención de este valor simbólico radica en que no existe desarrollo cultural sin comercialización (JEUDY, 2005)

Una vez entendido la relación entre el proceso de conservación de los centros históricos y su implicancia en la significación de este espacio urbano. Así como los diferentes conceptos que va adquiriendo en el tiempo hasta convertirse en un lugar de consumo. Se procederá a estudiar las otras dimensiones del centro histórico que también determinan su concepción y significancia: la población, vivienda y actividades.

#### **a) La población en los centros históricos**

La población que se concentra en los centros históricos según Gutman e Hardoy (1992) es esencialmente pobre, en el mismo sentido, Delgadillo (2008, p. 821) afirma que las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas se convirtieron en un “reducto de la pobreza”. Asimismo, este espacio urbano alberga a población de bajos recursos económicos, personas en situación de vulnerabilidad e indigentes. Ante este panorama, es recurrente la visión sobre la población residente como un problema y/o un obstáculo para la concretización de los proyectos urbanos, generándose así una serie de políticas que de manera indirecta procuran la expulsión de esta población.

Gutman e Hardoy (1992) establecen dos tipos de residentes en los centros históricos: la población *permanente* y los *transitorios*, siendo los primeros empleados que trabajan dentro esta área y los que viven como propietarios o inquilinos. Mientras que los residentes transitorios estarían compuestos por transitorios ocasionales (turistas) y transitorios frecuentes (de ocupación temporal, vendedores ambulantes), también se encuentran los indigentes, pudiendo ser ocasionales o transitorios. Según las investigaciones de los autores y a pesar de las condiciones adversas de la vivienda “surge con claridad el deseo de la mayoría de los residentes permanentes y de muchos de los ocasionales, de continuar viviendo en los centros históricos” (GUTMAN; HARDOY, 1992, p.162)

#### **b) La vivienda en los centros históricos**

La vivienda dentro de los centros históricos se encuentra localizada generalmente en barrios residenciales, los cuales son poco accesibles, no por la dificultad de movilidad sino por el estigma que cargan como “el alto grado de delincuencia” o ser un reducto de inmigrantes. La vivienda en los centros históricos es vastamente discutida en el ámbito académico, entre los libros que discuten el tema están: Gutman; Hardoy (1992) en su libro *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica*; Harms, Ludeña e Pefeiffer (1996) en su libro *vivir en el centro histórico*; Delgadillo (2011) con su libro *Patrimonio histórico y tugurios: políticas habitacionales y recuperación de los centros históricos de Buenos Aires*,

---

<sup>11</sup> No original: “é necessário que, de alguma maneira, o patrimônio seja excluído dos circuitos mercadológicos, para salvar seu próprio valor simbólico” (JEUDY, 2005, p.15)

*Ciudad de México y Quito*. Sin embargo, poco se ha solucionado al respecto, y esta dificultad radica en no reconocer su prioridad dentro de las políticas, planes y proyectos estatales, así como no entenderla como un **derecho y deber**.

Desde el inicio de la conservación de los centros históricos, y las acciones de transformación urbana (Rehabilitación, renovación, etc.) se ha contemplado a la vivienda como un problema: espacios mal habitados, deteriorados y hacinados por población pobre. Pero, estas acciones de transformación escasamente reconocen el derecho de los habitantes a conservar su lugar de residencia y a procurar soluciones para que la población viva dignamente. Desde el otro lado de la mesa, la mayoría de los propietarios no reconocen su deber para con las viviendas, ya que, que muchas veces las dejan en situación de abandono o deterioro.

La vivienda en los centros históricos no es una prioridad para las políticas públicas. Aunque, y en apariencia el tema de la vivienda es recurrente e importante en los planes urbanos y los proyectos con fines de renovación urbana, en la realidad, la vivienda toma presencia para pensar “(...) cuánta vivienda habremos de tener para que otras inversiones resulten rentables” (MONERO, 2001, p. 300), convirtiendo a la vivienda en un anexo para la concretización de otros proyectos, o en una mera discusión accesoria dentro de las acciones del centro histórico. A continuación, se caracterizará las viviendas de los centros históricos, sin la intención de generalizar, pero sí de contextualizar de que se trata el llamado “problema”.

Los tipos de vivienda en los centros históricos en Latinoamérica, según Gutman e Hardoy (1992) existen Cuatro tipos: Los conventillos, los inquilinatos, las pensiones y las viviendas ocupadas ilegalmente. El conventillo es una “pieza” por familia, cuyos servicios agua y desagüe son comunes, y está caracterizado por una situación legal inestable por ser alquiladas con un pago mensual. Los inquilinatos son administrados en semejanza a una casa por departamento, en donde se realiza un contrato entre ambas partes (GUTMAN E HARDOY, 1992). Las pensiones son ocupaciones de viviendas construidas originalmente para sectores con ingresos medios y altos, y cuyo propietario decidió utilizarlas como pensiones, el alquiler es por pagado diariamente o por semana sin ninguna garantía de permanencia (GUTMAN E HARDOY, 1992). Las viviendas ocupadas ilegalmente son invasiones de edificios, generalmente no cuentan con servicios de agua y desagüe, así como presentan un estado de conservación malo (GUTMAN E HARDOY, 1992).

Entre los tipos de vivienda recurrentemente nombrados se encuentran los tugurios, los cuales son caracterizados como viviendas en deterioro de los centros históricos<sup>12</sup>. Según Gutman e Hardoy (1992) los tugurios son:

El tugurio de los centros históricos es esencialmente una antigua residencia dividida, con frecuencia sin permiso, en unidades de una habitación, a veces de dos, cuyos habitantes comparten los patios, los servicios sanitarios, las piletas de lavar y hasta los espacios para

---

<sup>12</sup> Es de menester aclarar que los tugurios son tipologías de vivienda también presente en la periferia urbana. Sin embargo, en la disertación se caracterizará a los tugurios localizados en los centros históricos.

cocinar, cuando no los improvisan en sus propios cuartos. El hacinamiento es elevado. Las densidades figuran entre las más altas de cualquier ciudad, incluso en comparación con las de los barrios de invasión. (GUTMAN e HARDOY, 1992, p.218)

De lo mencionado se entiende que tugurio son las viviendas o casonas que se encuentran sin los servicios básicos adecuados y sin calidad para ser habitadas, asimismo estas se encuentran hacinadas. Para la Organización de las Naciones Unidas el tugurio es identificado como un “asentamiento contiguo donde los habitantes se caracterizan por tener vivienda y servicios básicos inadecuados. A menudo, los tugurios no son reconocidos y no son tratados como una parte incorporada o igual a las demás partes de la ciudad por las autoridades públicas” (ONU-HABITAT, 2003). También, la ONU-Habitat establece cinco características fundamentales para reconocer un tugurio: Acceso al agua potable, acceso al saneamiento, tenencia segura a la propiedad, durabilidad de la vivienda y área suficiente para vivir. En el capítulo 3 se ampliará el estudio de los tugurios para el caso del centro histórico de Lima.

ONU-HABITAT menciona que los tugurios no son reconocidos y tratados como parte de la ciudad por las autoridades públicas. Al respecto, creo y sin lugar a dudas que los tugurios son conocidos, estudiados y mapeados en los centros históricos, pero no existen políticas que busquen revertir esta situación pues el tipo de ciudad que se busca no prevé vivienda en el centro histórico. Para el caso del centro histórico de Lima, cada gobierno de turno inspecciona y reconoce los tugurios e inclusive declara nuevas propiedades como tugurios, pero poco o nada se hace para revertir el problema.

La producción social del hábitat en los centros históricos es configurada a través de acciones realizadas por la población residente en la procura por mejorar el hábitat, estas acciones pueden ser subdivisiones, ampliaciones o incorporación de espacios de uso común para el uso privado. Sin embargo, en el intento por mejorar las condiciones de sus viviendas, la población incurre en infracciones y causa daños irreparables al patrimonio. En este sentido, De los Ríos (2007) presenta una cuestión interesante con respecto el accionar de la población “La producción social del hábitat, (...) tiene un rol significativo, frente a la insuficiente actuación del Estado en la provisión de viviendas adecuadas para los más pobres” (DE LOS RÍOS, 2007, p. 74). La injerencia del gobierno en cuanto a este tema tiende a concentrarse tanto en el ámbito regulador como en el sancionador, dejando de lado alternativas que podrían revertir las situaciones relatadas como: talleres de asesoramiento técnico y un acompañamiento en este tipo de intervenciones.

Las intervenciones realizadas en las viviendas son generalmente: subdivisiones, ampliaciones o incorporación de espacios. Las subdivisiones, según De los Ríos (2007), pueden ser verticales para ampliar la superficie aprovechable como es el caso de altillo limeño, barbacoas cubanas, tapancos mexicanos, y las subdivisiones en los espacios colectivos conocidos como ampliaciones en cuba y cuartos de azotea en México y Lima.

La tenencia legal de la vivienda representa el mayor dilema dentro de todos los problemas enunciados, especialmente para el caso de Lima, debido a que los propietarios de la mayoría de inmuebles están muertos, desaparecidos, o heredaron el inmueble a personas que desconocen

sobre estas posesiones. Asimismo, moradores de los inmuebles se encuentran en calidad de inquilinos (a veces sin contrato), poseionarios (tienen respaldo aparentemente legal), moradores ocasionales, y las ocupaciones ilegales. En esta pequeña área también se presentan problemas de venta ilegal de tierra o estafas, generándose así situaciones legales complejas a ser solucionadas, pero no imposibles si se entiende a la vivienda como derecho.

La calidad espacial y constructiva de la vivienda en los CH es discutida en simultáneo con las características heredadas de los inmuebles, ya que estas últimas características actúan como determinantes al momento de intervenir (restaurar, renovar, etc.). En este punto es necesario repensar ¿Los inmuebles históricos pueden cubrir las necesidad de calidad y cantidad de vivienda en los CH? y en contraste ¿Son las nuevas viviendas construidas en los CH de calidad y cubren la demanda de la población residente?, ante esto, Machado de Sousa e Machado (2016) mencionan que parece paradójico pensar que un tipo de vivienda moderna pensado sólo como habitación, la cual persistente en la actualidad, puede cubrir las necesidades del permanecer y vivir.

### *c) Las actividades dentro de los centros históricos*

El centro histórico es caracterizado por Gutman e Hardoy (1992) como un espacio en disputa, debido a la presencia de diversos agentes e intereses. Es decir, por un lado, se encuentra el resguardo memorial, en tanto, por el otro lado es visto como un espacio donde es posible desarrollar diferentes actividades. Según los autores "es el barrio que mejor refleja la memoria de la comunidad (...) la coexistencia de intereses, grupos sociales y económicos antagónicos" (GUTMAN; HARDOY, 1992, p.30), en este espacio concurren al mismo tiempo interés para su conservación, desarrollo urbano y mercantilización.

Las actividades desarrolladas en la mayoría de centros históricos son diversas: formales e informales. Es por ello que el centro histórico es denominado como "espacio en disputa" (Gutman e Hardoy, 1992), porque convergen comerciantes ambulantes implantados en las calles más concurridas junto a las boutiques, así como comercios de venta de videos de dudosa procedencia junto a cines de renombrados. Cada una de estas actividades cumple un rol importante en la configuración urbana y en la producción del espacio, así como representa las relaciones sociales en el espacio urbano.

Dentro de las diversas actividades realizadas en el centro histórico encontramos las denominadas actividades formales e informales, en un contexto de producción capitalista del espacio urbano (Harvey, 2005), son las actividades formales como el turismo cultural las que son impulsadas por el gobierno local y las entidades privadas, entre tanto, las actividades informales (comercio ambulatorio, imprentas, pequeños negocios, etc.) son expulsadas de espacio urbano.

Delgadillo (2009) analiza el turismo cultural en los centros históricos, mencionando que el turismo cultural es "un negocio que está creciendo en el mundo entero" (DELGADILLO, 2009, p.69), y el cual está relacionado directamente con las áreas históricas, entendiendo a estos sitios

como "productos turísticos promovidos por el gobierno y las empresas" (DELGADILLO, 2009, p.70) y cuyos beneficios escasamente han repercutido en la población residente de estas áreas.

El autor menciona que en los albores del siglo XXI y en pleno estado neoliberal, los protagonistas de las "recuperaciones" de los centros históricos son las empresas privadas. Bajo el enfoque enunciado en las Normas de Quito (1967) en donde el patrimonio es un capital social que debe jugar a favor del desarrollo económico y en la calidad de vida de la población, dice Delgadillo (2009) que diversos gobiernos y organismos institucionales (OEA, UNESCO, PNUD y BID) plantean la recuperación de los centros históricos con una perspectiva turística, económica y social (en ese orden). Patrocinar al turismo cultural como un medio para el desarrollo económico de los centros históricos, propiciaría el riesgo de la banalización o museificación del patrimonio (DELGADILLO, 2009) y "Los residentes de bajos ingresos y las actividades populares pueden ser desplazadas para destinar esos lugares para el consumo de actores con mayores ingresos" (DELGADILLO, 2009, p. 74)

Gráfico 1: Centro históricos

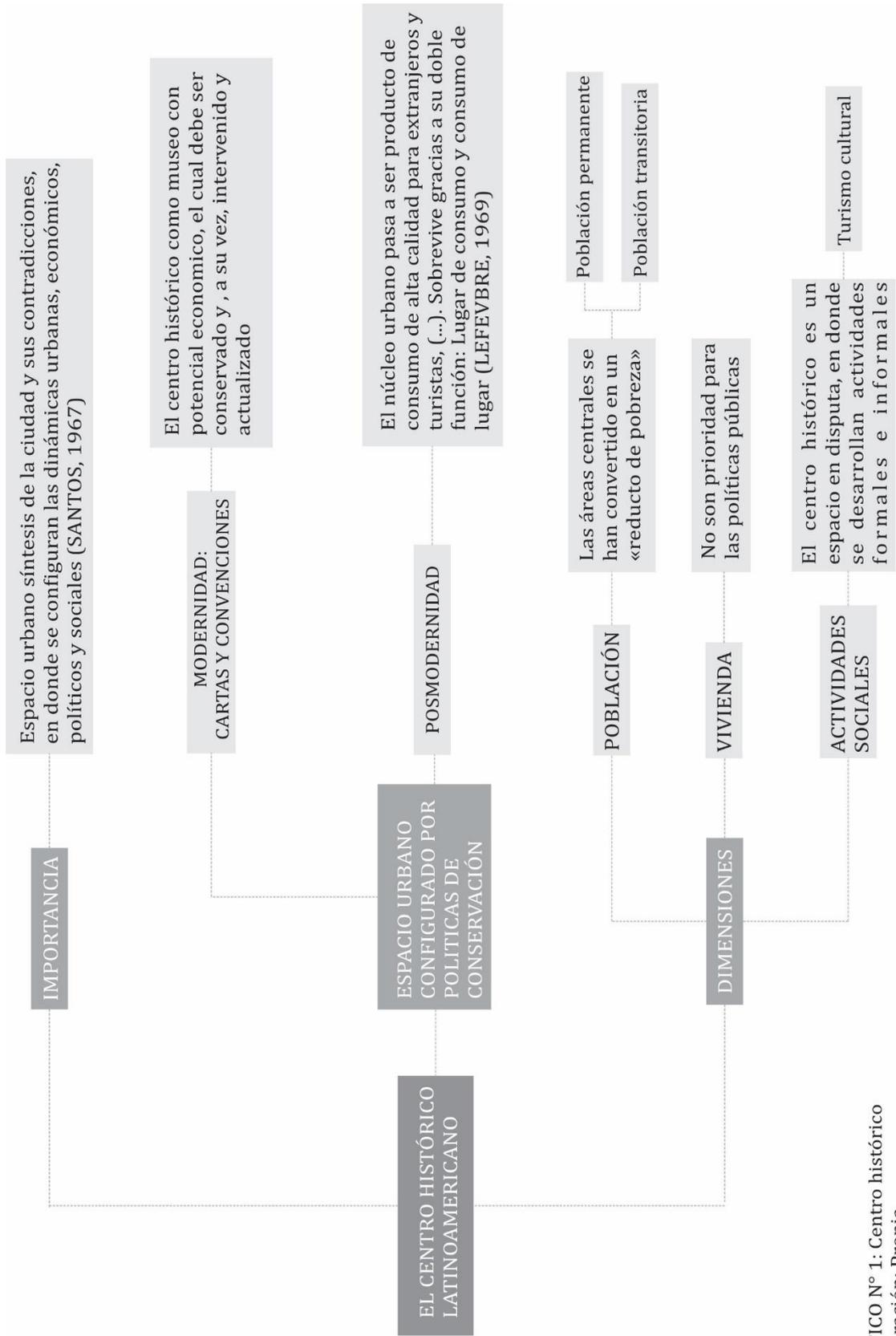


GRÁFICO N° 1: Centro histórico  
Elaboración: Propia

## 1.2 VOLVER AL CENTRO

Para dar inicio a este subcapítulo es preciso preguntarnos: ¿Por qué volver al centro, específicamente al *centro*? para ello es necesario entender lo que significa centro urbano en el contexto de la acumulación flexible. El centro urbano según Delgadillo (2012, p. 7) puede designar “una ciudad entera o solo una pequeña parte de la ciudad”, la diferencia radica en que el segundo hace referencia a punto geográfico equidistante de la ciudad, y concentra los poderes político, religioso, civil y/o económico. Es así que centralidad urbana, denota la “concentración de funciones y relaciones sociales” (DELGADILLO, 2012, p.8) en intensidad y variedad. Este centro se diferencia del resto de la ciudad pues “aloja funciones, usos, símbolos y prácticas que la ciudad y los ciudadanos que en conjunto le asignan” (DELGADILLO, 2012, p.8), es decir, no sólo es su ubicación geográfica la que determina su centralidad sino también el reconocimiento por parte de la población de este espacio como centro, ya sea por las funciones, prácticas, símbolos, entre otros.

En términos económicos, la proximidad y la equidistancia del centro generan economía de tiempo, lo cual es fundamental para disminuir el costo del tiempo de giro, por tanto, producir mayor plusvalía. Asimismo, “la localización del suelo respecto a la distancia con ciertas centralidades en la ciudad le da un precio adicional a éste, bajo esta lógica un predio más cerca de algún centro debería tener mayor precio que un predio más alejado (CONTRERAS, 2017, p. 66). En este sentido, Smith (2012) menciona que para entender el retorno al centro es preciso conocer cómo la “desvalorización genera la posibilidad de una inversión rentable” (SMITH, 2012, p.116).

Volver al centro es una forma de producción del espacio urbano y, a su vez, es un discurso que pretende la revalorización económica, social y simbólica del centro urbano/histórico, el cual es planteado por sus promotores como la única vía para el “mejoramiento” de la ciudad construida. Para ello, el estado repotencia la imagen urbana y se concentra en la atracción de inversiones, a pesar de generar impactos negativos sociales y urbanos como los desplazamientos sociales.

Desde inicios del siglo XXI cobra relevancia la relación entre el modo de proceso capitalista y la producción del espacio urbano, entendiendo a este último como “condición, medio y producto de la reproducción social”<sup>13</sup> (CARLOS, 2015, p.25, traducción propia). Esta relación sería explicada por Harvey (2014, p.30) de la siguiente manera: “el capitalismo necesita de la urbanización para absorber el excedente de producción que nunca deja de producir”<sup>14</sup>. Las políticas del capitalismo tienen como necesidad la procura de esferas (para el caso, espacios urbanos) más rentables para la producción y la absorción de excedentes de capital, es así que,

---

<sup>13</sup> No original: “condição, meio, e produto da reprodução social” (CARLOS, 2015, p.25)

<sup>14</sup> No original: “O capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente de produção que nunca deixa de produzir. Dessa maneira, surge uma ligação íntima entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização” (HARVEY, 2012, P.30)

la producción del espacio aparece como una posibilidad para efectuar la reproducción del capitalismo.

En un sistema capitalista la acumulación es el motor del crecimiento. Al respecto, Harvey (2005) señala que el crecimiento económico capitalista es contradictorio, ya que al momento de crear las condiciones para su realización también se crean barreras estructurales, generando crisis periódicas. Para superar estas crisis, el capitalismo desarrolla cuatro formas de superación, según Harvey (2005, p. 47-48) estas son: “penetración del capital en nuevas esferas de actividad (...); creación de nuevos deseos y nuevas necesidades (...); facilitación y estímulo para el crecimiento poblacional (...); la expansión geográfica para nuevas regiones.” El capital al no poder ser reinvertido es desvalorizado o hasta destruido, es entonces que la urbanización capitalista tiene el papel de “absorber las mercaderías excedentes que los capitalistas no paran de producir en la búsqueda de la plusvalía” (HARVEY, 2014, p. 33).

Para Neil Smith (1988) la producción del espacio como dinámica contradictoria produce un desenvolvimiento desigual, en la cual se hace presente dos tendencias opuestas: la diferenciación y la homogenización. Esta forma de construcción desigual revela un proyecto y una estrategia: “valorización de áreas como consecuencia inmediata del movimiento de transformación del uso y de la sustitución de la clases de renta en el espacio asegurando la realización del lucro”<sup>15</sup> (CARLOS, 2015, p. 27). Por otro lado, Harvey (2014) argumenta que la producción del espacio urbano comprende tanto el desarrollo geográfico desigual como la destrucción creativa. En este sentido, la producción del espacio urbano se conecta a la forma mercadería que sirve a las necesidades de la acumulación promoviendo cambios y exigiendo readaptaciones de usos y funciones de lugares en la ciudad.

La diferencia que existe entre la producción del espacio urbano entre el sistema anterior basado en el sector productivo industrial y el actual, es que la dinámica económica actual está basada en el sector terciario y el sector financiero. Según Carlos (2015) “(...) el capital financiero se realiza a través de esa reproducción, produciendo “un nuevo espacio” sobre la forma de producto inmobiliario”<sup>16</sup>, la cual exige una fluidez avasalladora. Este tipo de producción se caracteriza por la privatización de la ciudad, a través de la propiedad privada del suelo urbano.

En el momento actual la reproducción del espacio urbano y la propagación de la urbanización genera una nueva contradicción: “a la diferencia entre la antigua posibilidad de ocupar áreas como lugares de expansión de la mancha urbana y su presente imposibilidad delante de la escasez”<sup>17</sup> (CARLOS, 2015, p. 29). En este contexto de contradicción se suscita la vuelta al

---

<sup>15</sup> No original: “Valorização de áreas como consequência imediata do movimento de transformação do uso e da substituição de classes no espaço assegurando a realização do lucro” (CARLOS, 2015, p. 27)

<sup>16</sup> No original: “(...) o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo “um novo espaço” sobre a forma de “produto imobiliário” (CARLOS, 2015, p. 27)

<sup>17</sup> No original: “à diferença entre a antiga possibilidade de ocupar áreas como lugares de expansão da mancha urbana e seu presente impossibilidade diante da escassez” (CARLOS, 2015, p. 29)

centro, porque las nuevas necesidades<sup>18</sup> buscan una localización con características específicas, como: localización del terreno, accesibilidad en relación a los lugares privilegiados, acceso a la infraestructura existente y mayor rentabilidad. Entonces, los centros urbanos, antiguas zonas portuarias e industriales son espacios urbanos donde “los precios de los inmuebles están depreciados y además gozan de buena infraestructura para atraer a las capas sociales superiores o por lo menos con intenciones de invertir sus capitales” (CONTRERAS, 2017, p.73)

El retorno al centro permite a los capitales privados la obtención de rentas urbanas de espacios dotados de infraestructura y buena localización. Este beneficio sería el porqué del renovado interés de invertir en áreas deterioradas como el centro histórico de Lima, “el nexo clave aquí es la relación entre el valor del suelo y el valor de la propiedad” (SMITH, 2012, p.116). La rentabilidad urbana es entendida como la “extra-ganancias producidas por el desarrollo de la ciudad, tanto en el proceso constructivo como en el uso del suelo, extraídas por diversos agentes inmobiliarios que intervienen en diferentes momentos del proceso” (CONTRERAS, 2017, p. 67). Asimismo la renta urbana es una “creación social, sólo existen y funcionan en la medida en que se configuran ciertas características dadas por una sociedad específica, en este caso en la sociedad capitalista” (CONTRERAS, 2017, p. 67). En este sentido, Smith (2012) menciona que la diferencia entre la renta potencial del suelo y la renta capitalizada permite la inversión privada en áreas previamente deterioradas.

Al ser una creación social los que intervienen en este proceso son: el propietario del suelo, el promotor inmobiliario, el consumidor final y el estado. El propietario del suelo<sup>19</sup> tratará de vender el terreno al mayor valor posible, en tanto, el promotor inmobiliario, tratará de comprar el suelo al menor precio, ya que “en esa diferencia radica una parte importante de la renta urbana de la cual se quiere apropiarse en el futuro” (CONTRERAS, 2017, p. 67). En cuanto el consumidor final (nuevo propietario) “posee un bien inmueble que goza de un precio (derivado de las rentas urbanas) (...) y termina sosteniendo toda la pirámide de especulación” (CONTRERAS, 2017, p. 67). El consumidor final se introduce en el sistema financiero a través de las hipotecas inmobiliarias, para lo cual necesita dedicarse a una actividad formal, de lo contrario no tendrá cabida en esta reproducción del capital.

El papel de la gobernanza urbana<sup>20</sup> en la producción del espacio urbano en las últimas décadas ha pasado de un abordaje administrativo para emprendedor (HARVEY, 2005). Al ser uno de los objetivos de la investigación identificar la relación entre las políticas públicas y los desplazamientos sociales, a continuación, se dilucidará en que consiste un gobierno emprendedor. Harvey realiza tres proposiciones: La Primera, según Harvey (2005) un gobierno

---

<sup>18</sup> Necesidades provenientes tanto de los consumidores como de los capitales privados.

<sup>19</sup> “como a terra é monopolizada e alienável, ela pode ser arrendada ou vendida como uma mercadoria” (HARVEY, 2013, p. 432)

<sup>20</sup> No original: “Desejo insistir que governança urbana significa muito mais que governo urbano (...) o poder real de reorganização de vida urbana muitas vezes está em outra parte, ou, pelo menos numa colisão de forças mais amplas, em que o governo e a administração desempenham apenas o papel facilitador e coordenador” (HARVEY, 2005, p.171)

emprendedor tiene como elemento principal la noción de asociación pública-privada, “en el que la iniciativa tradicional local se integra con los usos de los poderes de gobierno locales, buscando y atrayendo fuentes externas de financiamiento, y nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo” (HARVEY, 2005, p. 172). La segunda, según Harvey (2005) la actividad de la asociación pública-privada es emprendedora, pues en “la ejecución y en proyecto es especulativa, por tanto sujeto a todos los obstáculos y riesgos del desenvolvimiento especulativo (...) eso significa que el sector público asume los riesgos y el sector privado se queda con los beneficios” (HARVEY, 2005, p. 172). La tercera, según Harvey (2005), es que el emprendedorismo se enfoca más en la economía política del lugar que del territorio, es decir, se enfoca en la:

construcción del lugar (un nuevo centro cívico, un parque industrial) o la mejoría de las condiciones de lugar (intervención, por ejemplo, en el mercado local de trabajo mediante programas de recualificación o presión para la reducción de los salarios locales. (...) La construcción de tales lugares tal vez se ha considerada una manera de obtener beneficios para la población en una jurisdicción específico. En tanto, generalmente, su forma convierte indirectos todos los beneficios y, posiblemente, resulta mayor o menor alcance de lo que a jurisdicción en que se encuentra (HARVEY, 2005, p. 173-174)

De acuerdo a lo planteado por Harvey está mudanza de gobernanza ha tenido relación directa con los cambios en el espacio urbano. Es así que, el retorno al centro cobra sentido en la misma medida que se implanta un tipo de gobernanza urbana emprendedor, pues sus políticas se orientan a la construcción del lugar. Asimismo, el estado posibilita a través de la acción o inacción “dinámicas urbanas que fomentan los procesos de acumulación y reproducción capital, en lugar de proteger los intereses legítimos de las clases populares” (JANOSCHKA, 2016, p.38). El estado al igual que la empresa converge a la construcción de una ciudad segregada y “se vale de las formas legales existentes o las crea por medio de decretos, y de las fuerzas represivas, si es necesario, para ejecutar las disposiciones del capital privado que va invertir en el desarrollo de la ciudad” (CONTRERAS, 2017, p.43).

Volver al centro además de ser una forma de reproducción del espacio urbano es también un discurso. Para la comprensión del discurso se tomará como base teórica los planteamientos de de Milton Santos (2001), el autor menciona que es “la máquina ideológica que sustenta las acciones preponderantes de la actualidad y es hecha de piezas que se alimentan mutuamente y ponen en movimiento los elementos esenciales a la continuidad del sistema”<sup>21</sup> (SANTOS, 2001, p.9). Los discursos tratan de legitimar y normalizar los procesos, proyectos y políticas ante los sectores más amplios de la población. En este sentido, Janoschka (2014) basado en el concepto de Hegemonía de Gramsci (1971) menciona que “El predominio de un grupo social sobre los demás no sólo implica control político y económico, sino también la capacidad de proyectar sus formas de interpretar el mundo” (JANOSCHKA, 2014, p.8). El discurso de volver al centro

---

21 No original: “A máquina ideológica que sustenta as ações preponderantes da atualidade é feita de peças que se alimentam mutuamente e põem em movimento os elementos essenciais à continuidade do sistema” (SANTOS, 2001, p.9)

es propio de la iniciativa emprendedora de las agencias financiadoras (BID, BM, etc) y el sector privado, siendo adoptado por los gobiernos locales. Este discurso es plasmado en los planes urbanos mediante líneas estratégicas de acción, cuyo objetivo principal es convertir a las ciudades en competitivas.

Por otro lado, según Vainer (2013) existen tres estrategias discursivas implantadas en los modelos urbanos difundidos en Latinoamérica, estas son: “ciudad-mercadería, ciudad-empresa, ciudad-patria” (VAINER, 2013, p. 77). La ciudad como mercadería, manifiesta que las ciudades se encuentran en un mercado altamente competitivo, para ello se impone como estrategia y política al marketing *urbano*. En cuanto la ciudad-empresa, se sale de la forma pasiva para asumir una forma activa de sujeto, implantándose “gestión urbana empresarial” (HARVEY, 1996 apud VAINER, 2013, p.85)<sup>22</sup>. La ciudad como patria se estructura en dos elementos solidarios “la necesidad de una consciencia de crisis y el patriotismo de la ciudad” (VAINER, 2013, p. 92)<sup>23</sup>. Para el caso del retorno al centro estas estrategias discursivas estarán accionadas de acuerdo a las características particulares de cada ciudad.

Como proyecto neoliberal<sup>24</sup>, el retorno a la ciudad “es una forma de realización de la violencia estructural que se espacializa en una estructura fragmentada” (GONZALES; RODRÍGUEZ, 2016, p. 4). Es así que la violencia genera un ordenamiento espacial colocando a “cada quien en su lugar según su condición de clase” (GONZALES; RODRÍGUEZ, 2016, p. 4). Asimismo, al ser un proceso cuya finalidad es la acumulación de capital financiero, construye una ciudad fragmentada y desigual, en donde la revalorización del mercado inmobiliario y las propiedades privadas “implican un alza de rentas urbanas, lo que imposibilita la permanencia en ellas de los actores sociales de más bajos ingresos” ((DELGADILLO, 2008, p.840).

El retorno al centro no es un proceso nuevo, por el contrario, es un “proceso cíclico” (DELGADILLO, 2008, p.818). En el contexto europeo el retorno al centro se hace presente desde los años 1960, siendo interpretado por Glass (1964) como el retorno de la clase media y alta generando la salida de las clases social baja, llamando a este fenómeno como gentrificación. En cuanto al contexto norteamericano, este retorno se da a partir de 1970 a través de políticas de renovación urbana para los centros urbanos, generando diversas expulsiones de población pobre. En el caso latinoamericano, el retorno es una tendencia reciente, y a diferencia de los procesos que acontecieron en Europa y Norteamérica en “nuestra región normalmente han estado motivados por la recuperación de los monumentos y no por la problemática social que subyace en esos territorios: el hábitat deteriorado ocupado densamente por población pobre” (DELGADILLO, 2008, p.818).

---

<sup>22</sup> No original: “empresariamento da gestão urbano” (HARVEY, 1996 apud VAINER, 2013, p.85).

<sup>23</sup> No original: “a necessidade de uma consciência de crise e o patriotismo de cidade”

<sup>24</sup> “Las políticas urbanas neoliberales implementadas por los gobiernos latinoamericanos desde la década de 1970 no son las únicas responsables de todos los males que aquejan a nuestras ciudades, pero sí contribuyeron a la agudización de algunos problemas urbanos y a la creación de otros”(CONTRERAS, 2017,p.45)

El contexto latinoamericano en el cual se ha maquinado el retorno al centro, según Delgadillo (2008) está caracterizado por seis escenarios: un proceso de transición demográfica, en donde se pone fin la migración de la ciudad campo y se pasa a un periodo de crecimiento urbano; La globalización y el nuevo papel de las ciudades; el agotamiento del patrón de la urbanización periférica; la modernización selectiva del territorio; el renovado interés por el rescate de centros históricos; la competencia entre ciudades y centros históricos. En concordancia, Magalhães (2008) menciona que el fenómeno de la globalización contribuyó para “el refuerzo del papel de las áreas centrales de las ciudades incluidas en las redes internacionales” (MAGALHÃES, 2008, p. 46). El retorno a las áreas urbanas centrales o centros históricos comprende un conjunto de esfuerzos cuya finalidad es:

1. Reinvertir las tendencias de crecimiento urbano extensivo, de abandono y deterioro de las áreas centrales y proteger las áreas verdes periféricas; o bien,
2. Hacer negocios inmobiliarios y turísticos o acciones altruistas de marketing político que tienen como fundamento el aprovechamiento y reapropiación el rico legado urbano arquitectónico que caracteriza a las antiguas zonas centrales (DELGADILLO, 2008, p. 818)

Las políticas neoliberales puestas en marcha para la producción de la ciudad capitalista Latinoamérica se han concentrado en la *recuperación y renovación urbana* de los centros históricos, y/o “el mejoramiento de la escena con grandes proyectos urbanísticos” (GONZALES; RODRÍGUEZ, 2016, p. 3), acompañado con discursos como la recuperación de la identidad, competitividad de las ciudades, entre otros. En este sentido, Eduardo Rojas (2004) consultor del BID, manifiesta que volver al centro es “el proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de una zona urbana central que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos.” (ROJAS, 2004, p. 17). El retorno al centro para las agencias multilaterales, es un proceso que promueve mejoras y una reactivación de activos en áreas donde previamente se ha producido el deterioro u obsolescencia.

Volver al centro para Alves (2015) sería entendido como un proceso dialectico y “podemos decir que tenemos una tríade valorización/ desvalorización/ revalorización del suelo urbano<sup>25</sup>” (ALVES, 2015, p.146). Para generar la revalorización en un sistema competitivo y la ciudad se adecue a las necesidades del mercado (inversionistas y turistas), se tiene que realizar un doble esfuerzo:

Antes de vender la imagen hay que *limpiarla* y garantizar la seguridad para las visitas, lo que incluye eliminar la fuerte presencia del comercio en la vía pública y la delincuencia a través de los programas de *reordenamiento* del comercio informal y toda una parafernalia de seguridad (DELGADILLO, 2008, 828, cursiva del autor).

En la presente investigación y basados en la tríade de Alves (2015), se desarrollarán dos etapas de volver al centro: Desvalorización y Revalorización. Entendiendo que la valorización del

---

<sup>25</sup> No original: “Podemos dizer que temos na área central a tríade valorização/desvalorização/revalorização do solo urbano”. (ALVES, 2015, p.146)

centro-como se ha visto en el subcapítulo anterior—es la etapa que el centro adquiere relevancia, es decir, pasa a ser considerado como un espacio urbano dentro de la ciudad que debe ser conservado y actualizado a su vez. También, la valorización es la etapa que este espacio urbano pasa a concentrar poderes políticos, económicos y sociales. En la etapa llamada Desvalorización se desarrollará el abandono de los centros urbanos y los discursos de crisis, en cuanto a la etapa de revalorización, se desarrollarán las estrategias y políticas neoliberales que hacen posible el retorno al centro.

### 1.2.1 DESVALORIZACIÓN: EL ABANDONO DE LOS CENTROS URBANOS

Volver al centro no sería entendido sin la previa explicación de la “desvalorización”. El cual, se entiende como un proceso donde se presentan los fenómenos de violencia subjetiva, deterioro urbano e inmobiliario, denegación de financiación y el abandono físico de las áreas centrales por parte del poder de turno (decisiones privadas y públicas). “El deterioro físico y la desvalorización económica de los barrios de las zonas urbanas deprimidas son estrictamente lógicos, constituyen el resultado «racional» del funcionamiento del mercado de suelo y del mercado inmobiliario” (SMITH, 2012, p.118). Asimismo, la desvalorización sostenida puede ser producida por tres motivos: “avances en la productividad del trabajo, caída en el desuso del estilo y deterioro físico por uso” (SMITH, 2012, p. 119).

Las diversas agencias y la producción científica a lo largo de este tiempo se han centrado en entender en que consiste el abandono, sus causas y consecuencias; condenando a los tugurios generados y a la población que reside en estas. Esta explicación del deterioro sería parcial y partiría de una visión neoclásica en donde la responsabilidad es del consumidor final, no entendiendo que la producción de espacio urbano es producto de la reproducción social en donde no solo se encuentra el consumidor final sino otros agentes como los gobiernos de turno. Por otro lado, Santos (2005, p.18) menciona que “el mismo sistema ideológico que justifica el proceso de globalización (...) acaba, también, por imponer una cierta visión de crisis y de los remedios sugeridos”<sup>26</sup>. Es decir, y no negando la situación precaria en la que se encuentran los centros urbanos, pero si entendiendo que son los discursos los que resaltan las crisis para que sus propuestas, estrategias o proyectos sean aceptados como los *únicos* salvadores.

Entre los primeros documentos que resalta el deterioro en los centros urbanos se encuentra el libro producido por la unión Panamericana-OEA<sup>27</sup> (1955) con el título de “Renovación urbana” en donde menciona:

---

26 “O mesmo sistema ideológico que justifica o processo de globalização, ajudando a considera-lo o único caminho histórico, acaba, também, por impor uma visão da crise e aceitação dos remédios sugeridos” (SANTOS, 2005, p. 18)

27 La Unión Panamericana es el órgano central y permanente de la Organización de los Estados Americanos. La división de vivienda y planeamiento del departamento de asuntos económicos y sociales tiene a cargo programas

Las condiciones miserables y deshonrosas de la vivienda sólo pueden propagar la enfermedad, el crimen y la inmoralidad. Pueden también sofocar el espíritu y reducir a quienes la habitan al nivel del ganado. Pueden, en verdad, hacer de la vida una carga casi insoportable. Pueden también ser una horrible llaga, una ruina que **le roba a la comunidad el atractivo y hace de ella un lugar indeseable**. La miseria de la vivienda puede despojar una comunidad, como una cloaca abierta puede arruinar un río. (...) (UNION PANAMERICANA, 1955, p. 7, resalte de la autora)

La visión del deterioro del centro sin lugar a dudas es estigmatizadora y condenadora, al punto de compararla con una cloaca. Sin embargo, este tipo de discurso de crisis tiene por finalidad reconocer a la *Renovación urbana* como solución a todos estos problemas. El deterioro de los centros como discurso crisis, también, ha sido tema de estudio de las agencias financiadoras para avalar sus recetas. Rojas (2004) hace un análisis sobre la expansión de la ciudad y la construcción de nuevas centralidades, concluyendo que esta urbanización de las ciudades genera un impacto en el deterioro de los centros urbanos, manifestando lo siguiente:

Las áreas centrales gradualmente abandonadas por las *actividades más dinámicas* y las familias de mayores ingresos son ocupadas poco a poco por *actividades productivas o de servicios de menor productividad* o informales y por familias de menores ingresos. (...) Asimismo, es común encontrar almacenes que sirven a las actividades comerciales o de servicios que se ubican en los cercanos centros de negocios principales de las ciudades. Las residencias abandonadas o en proceso de deterioro son ocupadas por familias de ingresos bajos, que a veces arriendan espacio en estos edificios subdivididos de forma informal u ocupan sin costo las viviendas abandonadas” (ROJAS, 2004, p. 6, cursiva de la autora)

Como vemos, para Rojas (2004) las actividades de menor productividad y las familias de menores ingresos son los que componen al *centro deteriorado*. También, Rojas (2004, p.6) menciona, más adelante, que el proceso de expansión de las ciudades es ventajoso para los “usuarios de poco ingreso” ya que es posible de esta manera acceder a “oportunidades como empleo y vivienda en localizaciones que en otras circunstancias no podrían pagar”. *El centro deteriorado* está comprendido por quienes no tienen requerimientos de calidad y cantidad tanto como los nuevos pobladores que son llamados a *volver al centro*. Rojas añade a su discurso que “El efecto conjunto de estas actividades es el deterioro del área por el uso depredador de los activos que contiene, deprimiendo aún más los mercados inmobiliarios” (Rojas, 2004, p. 6).

Entre otros factores que causan el deterioro según Rojas (2004) se encuentran: El régimen de propiedad de suelo, que a través del cobro barato de alquileres conduce a un desajuste al rendimiento de las propiedades; las decisiones de los inversores y consumidores al momento de preferir otras áreas percibidas como más atractivas que el centro. El *planning blight* cuando la normatividad define usos para los cuales no hay demanda y no les permite obtener a los inversores la rentabilidad esperada.

---

referidos a vivienda de interés social y planificación urbana regional, asimismo presta asesoría técnica directa a los gobiernos e instituciones; sirve de oficina enlace entre entidades nacionales e internacionales y coopera con oficinas internacionales como las de las Naciones Unidas y su comisión económica para América Latina. (UNIÓN PANAMERICANA, 1955, introducción)

Entonces, la desvalorización de los centros urbanos implica la violencia subjetiva y el abandono físico de las áreas centrales por parte del poder de turno, es decir, el desinterés por parte de la población, las inversiones económicas y los gobiernos. La violencia subjetiva según Gonzales e Rodríguez (2016) está directamente relacionada con “la criminalidad y criminalización, discriminación y racismo, así como otras expresiones más visibles de dominación sobre el otro, que se materializan en estigmas negativos sobre los otros sujetos y sus espacios” (GONZALES; RODRÍGUEZ, 2016, p. 4). Este tipo de violencia genera que se excluya a la población residente y segregue a los barrios calificados como peligrosos o en deterioro. Asimismo, se incurre en la invisibilización del otro, la cual se reproduce en los discursos políticos y los imaginarios de la población en general.

Con el abandono de los centros urbanos por el apareamiento de nuevas centralidades, inversión en la periferia y los cambios de perfil de los usuarios del comercio, propio de un urbanismo en expansión, se produjo el deterioro urbano y el incremento de las viviendas tugurizadas. También, la falta de mantenimiento sostenido de los inmuebles generó el deterioro físico, en relación a esto, “la falta de mantenimiento es una respuesta eminentemente razonable de un propietario a un mercado en deterioro” (LOWRY, 1960 apud SMITH, 2012, p. 121). Lo cual, significó una oportunidad lucrativa para la reproducción capitalista del espacio, debido a que se contaba con un área bien localizada, con servicios y símbolos, así como con un suelo urbano potencial, según Smith (2012, p. 122) “Los valores de las viviendas disminuyen y los niveles de la renta capitalizada del suelo en la zona caen por debajo de la renta potencial de suelo”.

La desvalorización como proceso tiene límites que son determinados tanto por los propietarios como por empresarios del sector inmobiliario (ALVES, 2015). El patrón de deterioro sólo tiende a revertirse si “tiene lugar una escasez de propiedades de mayor calidad, permitiendo que aumenten los alquileres y haciendo que las mejoras en mantenimiento merezcan la pena” (SMITH, 2012, p.122). También, el límite es la construcción discursiva de la necesidad de una revalorización económica y social del área que es fundamental para “la construcción de consensos sobre la transformación social y económica del área (...) de manera que los cambios socio espaciales se coloquen como fundamentales y necesarios para una sociedad como un todo”<sup>28</sup> (ALVES, 2015, p.146). Para ello, se refuerza y se maximiza las situaciones de peligro, criminalidad, y asimismo se construye un consenso de la decadencia. Según Alves (2015) para el caso de São Paulo y las operaciones urbanas existen dos formas de uso discursivo: “(...) se enfatiza la necesidad de recualificación de las áreas degradadas (...); y la necesidad de manutención de la innovación para continuar competitiva” (ALVES, 2015, p.148). En cuanto a los centros históricos es recurrente el uso de los dos discursos, en donde la renovación, revitalización y los otros “RE” se convierten necesarios para la “actualización del patrimonio urbano” (Jeudy, 2005) y a su vez la conservación del patrimonio urbano y cultural.

---

<sup>28</sup> No original: “fundamental para construção de consensos sobre a necessidade de transformação social e econômica da área em questão de modo que as mudanças socioespaciais se coloquem como fundamentais e necessárias para a sociedade como um todo” (ALVES, 2015, p. 146)

La construcción ideológica de la ciudad neoliberal (la ciudad patria), está estructurada según Vainer (2013) en la necesidad de una consciencia de crisis y el patriotismo de clase. La consciencia de crisis permitiría como telón de fondo *el consenso público-privado*. Según Vainer (2013) elemento decisivo no es la crisis en sí mismo, sino su percepción, “tratase de las condiciones subjetivas de la tregua y de la paz social (...) solamente así un proyecto unitario, cohesionado, legítimo y universalmente acepto será llevado adelante” (VAINER, 2013, p. 93). Entonces, el centro deteriorado, abandonado y obsoleto cobra relevancia para la adhesión y consenso de la revalorización del centro urbano e histórico, pues antes de llevar a cabo el proyecto de un ciudad competitiva y global es “necesario convencer a la población que esta desactualizada, que requiere una gran inyección de capital para ordenarla” (CONTRERAS, 2017, p. 54).

### 1.2.2 REVALORIZACIÓN: EL SIGNIFICADO DE VOLVER AL CENTRO

El significado intrínseco de volver al centro es la revalorización, es decir, la reproducción del capital y la rentabilidad urbana. En este sentido, el capital privado retorna al centro con la finalidad de capturar la renta urbana y continuar la reproducción del capital. En tanto, el gobierno de turno abona el terreno para la atracción de inversión, es decir, su papel se concentra en “desarrollar las redes de infraestructura: viales, servicios públicos, espacio público, a cuenta de la ciudad por medio de los dineros públicos, para que las empresas privadas construyan los proyectos que salen a la venta y que deben ser muy rentables” (CONTRERAS, 2017, p.22). Instaurándose una ciudad de excepción (VAINER, 2014), en donde todo es negociable y las políticas urbanas pueden ser de excepción (VAINER, 2014).

La revalorización del centro tiene tres dimensiones: Económica, simbólica y social, las cuales actúan en conjunto, avalando una a la otra. En un contexto donde la nueva cuestión urbana es la *competitividad urbana*, el estado no sólo se incorpora modelos y paradigmas, sino también estrategias y políticas neoliberales que hacen posible la reproducción de espacio urbano capitalista, en este sentido:

“Las ciudades solo se convertirán protagonistas privilegiadas (...) solamente si, fueran debidamente dotadas de un plano estratégico capaz de generar respuestas competitivas a los desafíos de la globalización (...), y esto a cada oportunidad (...) de renovación urbana que tal vez se presente en la forma de una posible ventaja comparativa para ser creada” (ARANTES, 2013, P.13)

*La planificación estratégica* en el discurso es el único medio eficaz para “hacer frente a las nuevas condiciones impuestas por la globalización a la ciudad y a los poderes locales” (VAINER, 2013, p. 78)<sup>29</sup>. Esta nueva forma de planificación—la cual, no es una ruptura, pero

---

<sup>29</sup> No original: “Frente às novas condições impostas pela globalização às cidades e aos poderes locais” (VAINER, 2013, p. 78)

si una continuidad de la planificación moderna – ya no utiliza la zonificación como herramienta para la construcción de ciudad, sin embargo, aun así promueve una intervención fragmentaria y puntal. Esta planificación procura áreas en desuso para luego renovarlas y establecer funciones que generen plusvalía.

El objetivo central de la planificación estratégica es “vender una imagen de ciudad segura y atractiva para la inversión extranjera: segura en términos de confiabilidad para la reproducción del capital, sin interferencias de ningún tipo (sociales, impositivas), con un marco legislativo que permita reglas alternativas” (CONTRERAS, 2017, p.52). Por otro lado, Arantes (2013) invoca a tener presente el origen militar de la palabra estrategia, así como, su nacimiento en la esfera empresarial, siendo más tarde incorporada en el urbanismo. El propósito de esta invocación es comprender que la ciudad a construir bajo esta planificación es *revanchista* (SMITH, 1996). Dado el origen empresarial de la planificación estratégica, las herramientas que utiliza para hacer efectivo la competitividad de la ciudad y reproducción del capital serán: *el Marketing urbano, image- making, la gestión urbana empresarial, el consenso y las parecerías público-privado.*

Al promover a la ciudad como mercadería se impone como herramienta el *marketing urbano*. Es decir, al venderse la ciudad como mercadería, la ciudad se vende “conforme sean las características de los posibles compradores y los atributos a ser vendidos serán diferenciados”<sup>30</sup> (VAINER, 2013, p.79). Esto, implicará, en principio, un diagnóstico de las características de cada ciudad, así como, conocer cuáles son los atributos a ser ofrecidos y a ser valorizados por el capital transnacional. Como consecuencia, las inversiones estarán concentradas en localizaciones interesantes promoviendo “el desarrollo desigual de la ciudad: localizaciones con inmensas inversiones en infraestructura y localizaciones marginadas del circuito del capital” (CONTRERAS, 2017, p.56)

La ciudad entendida como empresa está en correlación con la *gestión urbana empresarial*. Lo cual, significa concebir e instaurar a la ciudad como un agente económico que debe “tener como horizonte el mercado, tomar decisiones a partir de las informaciones y expectativas generadas en y por el mercado” (VAINER, 2013, p. 86). Los llamados a dirigir esta ciudad de manera eficaz, productiva y efectiva son los *businessmen*. Según Vainer (2013) el *market lead city planning* exige que los protagonistas sean los mismos. La ciudad empresa no sólo tiene funciones administrativas, gerenciales u operacionales, sino que actúa en la redefinición de conceptos, es decir, “El concepto de ciudad, y con él los conceptos de poder público y de gobierno de ciudad son investidos de nuevos significados, en una operación que tiene como

---

<sup>30</sup> No original: “Conforme sejan as características dos compradores visados, os atributos a serem vendido seriam diferenciados” (VAINER, 2013, p.79)

unos dos pilares la transformación de la ciudad en sujeto/actor económico” (VAINER, 2013, p. 88)<sup>31</sup>.

La ciudad no es más construida en el plano político sino en términos de gestión. Se construye el discurso de ciudad competitiva que implica la directa y el inmediato destierro de la política, de la eliminación del conflicto y de las condiciones de ejercicio de la ciudadanía” (VAINER, 2013, p. 78)<sup>32</sup>. Para la consecución de tal finalidad, se hace necesario el *concertar*, ya que, Según Vainer (2013, p.91) “sin consenso no hay cualquier posibilidad de estrategias victoriosas”. *La concertación* es la idealización de la participación popular, es decir, la participación de actores, en donde la toma de decisiones no está en manos de la población sino de los planificadores urbanos, y la sociedad sólo acepta o conoce lo proyectado. La planificación estratégica exige, “que la ciudad se encuentre unificada, toda, sin brechas, entorno a un proyecto”<sup>33</sup>.

En el contexto de competitividad se promociona las intervenciones en la ciudad como un espectáculo, entendiendo que el espectáculo “no es un conjunto de imágenes, es más una relación social entre personas, mediadas por imágenes” (DEBORD, 2008, 14). Para lograr el consentimiento y la adhesión social a las transformaciones dentro de la ciudad, se hace uso de *Image making*, la cual deja de ser una herramienta para convertirse en un determinante, es decir, según García (1997):

La influencia creciente de la imagen urbana como lenguaje sintético, esto es, aquel lenguaje que consigue expresar, de forma convincente, aspectos seleccionados de la vida urbana y de la materialidad de la ciudad y disputar las condiciones para su penetración social, mediante la articulación de diferentes procesos técnicos de difusión de esta imagen. (GARCÍA, 1997, p.56)

Como lenguaje sintético se enfoca en el retorno selectivo de usuarios, es decir, visitantes solventes y empresas transnacionales, pues, el centro se convierte en una mercadería de lujo. Es decir, la revalorización a nivel social, la cual significa la atracción de población con nivel socioeconómico.

Las *asociaciones público-privados* son la “participación directa, sin mediaciones, de los capitalistas y empresarios en los procesos de decisión referentes a la planificación y ejecución de políticas” (VAINER, 2013, p.88)<sup>34</sup>. En las asociaciones público-privadas el estado asume el papel de asegurar, generar un clima y paisaje para las inversiones, según Carlos (2015, p.28) “la acción del estado-a través del poder local-(...) refuerza la jerarquía de lugares, creando

---

<sup>31</sup> No original: “o conceito da cidade, e com ele os conceitos de poder público e de governo da cidade são investidos de novos significados, numa operação que tem como um dos esteios a transformação da cidade m sujeito/ator econômico” (VAINER, 2013, p.88)

<sup>32</sup> No original: “Em grande medida, do banimento da politica e da eliminação do conflito e das condições de exercício da cidadania” (VAINER, 2013, p.78)

<sup>33</sup> No original: “sem consenso não há qualquer possibilidade de estratégias vitoriosas. O plano estratégico supõe, exige, depende de que a cidade esteja unificada, toda, sem brechas, em torno ao projeto” (VAINER, 2013, p.91)

<sup>34</sup> No original: “Participação direta, sem mediações, dos capitalistas e empresários nos processos de decisão referentes ao planejamento e execução de políticas” (VAINER, 2013, p.88)

nuevas centralidades, expulsando para la periferia a antiguos habitantes”.<sup>35</sup> En tanto, los capitales privados<sup>36</sup> refuerzan su poder interviniendo la producción del espacio. De hecho, en los programas de recuperación de los centros históricos es común surgimiento de empresas públicas-privadas.

## **LOS PROGRAMAS DE RECUPERACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS**

El proceso de volver al centro en las ciudades Latino Americanas tiene como principal característica la producción del espacio a través de los programas de recuperación del patrimonio. Es a partir de la década de 1990 que se interviene en los centros urbanos/históricos, a través de la preservación y restauración del patrimonio cultural, los cuales están pasando a convertirse en equipamientos de visitación y de espectáculos. Ante esto, Scifoni (2015) menciona que tanto el estado como los empresarios han visto en el patrimonio una pieza central de revalorización inmobiliaria por su capacidad de atraer nuevas inversiones. Entonces, el patrimonio pasa a ser una justificación para las intervenciones urbanísticas, las cuales, son de un “sentido social excluyente y expropiatorio” (SCIFONI, 2015, p. 131)

Es importante repensar la implicancia del por qué el patrimonio y la cultura son la nueva cuestión urbana, y una estrategia de intervención en los centros históricos Latinoamericanos. Entendiendo al Patrimonio como una “expresión de un pasado y que le da concreción permitiendo comprenderlo, movilizándolo memorias colectivas y estimula una reflexión sobre los caminos trazados en la trayectoria de la construcción de la humanidad del hombre” (SCIFONI, 2015, p. 130). Este patrimonio dice Scifoni (2015) adquiere un papel duplo y contradictorio, por un lado, es organizado para su consumo visual; por el otro, en esencia, es portador de símbolos y nos ofrece una consciencia social.

El patrimonio cultural sirve como campo privilegiado para las nuevas formas de uso del tiempo libre. Es así que, el patrimonio pasa a ser entendido como una mercadería para el consumo de la cultura y del turismo, cobrando presencia en el tejido urbano como objetos reificados, a través de la hipervalorización de la arquitectura y del estilo, lo que genera según Scifoni (2015, p.131) “un patrimonio fetiche, que se explica en sí mismo, únicamente por la técnica y la estética”. Para Scifoni (2015) esta hipervalorización del patrimonio llevaron a una patrimonialización generalizada, donde la “conservación de las fachadas antiguas de las

---

35 No original: A ação do estado- através do poder local-, intervindo no processo de produção da metrópole, reforça a hierarquia de lugares, criando novas centralidades, expulsando para a periferia os antigos habitantes, recriando um espaço de dominação e impondo sua presença em todos os lugares, agora sob controle e vigilância (seja direta ou indireta). (CARLOS, 2015, p.28)

36 Los sectores privados no hace referencia a intereses, individuos o grupos privados en general, es decir todos los ciudadanos, privado hace referencia “el interés privado de los capitalistas” (VAINER, 2013, p.88)

edificaciones llevo a una verdadera uniformización de los llamados centros históricos” (SCIFONI, 2015, p. 132).

La cultura, como protagonista en la planificación estratégica, es esencial para “coalición de grupos sociales e intereses” (ARANTES, 2013, p.25), así como la responsable por la maquina urbana de crecimiento. Asimismo, el consumo de la cultura “es la mejor garantía de que el clima para los negocios es saludable”<sup>37</sup> (ARANTES, 2013, p. 29). Entonces la cultura se convertiría en un medio de control.

El patriotismo de la ciudad, como un sentimiento durable, es resultado y condición de una ciudad unificada, la cual es importante para la aceptación de los cambios producidos en la ciudad, Arantes (2013) menciona que los ingredientes indispensables para los buenos negocios son: ‘el orgullo cívico de los habitantes y el patriotismo de masas’ (ARANTES, 2013, p. 25). Este patriotismo es reforzado por el urbanismo monumental, el patrimonio y los espacios públicos con particularidades, los cuales, son de interés para los nuevos usuarios, es decir, “rentabilidad y patrimonio arquitectónico cultural se dan las manos en ese proceso de revalorización urbana” (ARANTES, 2013, p. 31). Este modelo de revalorización del patrimonio para el consumo de cultura e del turismo, y por ende el retorno al centro, aparece como la necesidad económica de atraer más inversiones y promover un espacio exclusivo y excluyente.

La producción del espacio a través de los programas de recuperación del patrimonio en las ciudades latinoamericanas tuvo inicialmente como finalidad el desarrollo de políticas de austeridad, concentrándose principalmente en la atención de grupos sociales pobres. Pero que en los hechos también otorgó privilegios a algunos inversionistas, a clases medias y a la iglesia católica” (DELGADILLO, 2008, P. 829). Deshecho el estado de bien estar social, la finalidad pasó a la reproducción del capital. Las acciones realizadas en estos programas son: Remoción del comercio ambulatorio, mejora del espacio público, restauración de las fachadas, reubicación de actividades consideradas dañinas para la imagen urbana y la dignidad del patrimonio, el fortalecimiento la seguridad pública, construcción de corredores culturales y la reinversión pública se realiza a fondo perdido (DELGADILLO, 2008).

La relación entre los programas de recuperación y la renovación urbana dentro de los centros urbanos/históricos es íntima, por no decir, que son las dos caras de la moneda llamada producción capitalista del espacio urbano. Las renovaciones urbanas “son aceptadas socialmente porque la ciudad está en crisis urbana y necesita una importante inyección de capital privado, ya que el Estado no tiene la capacidad financiera para realizar dichas inversiones” (CONTRERAS, 2017, p. 63). Es así, que se desarrollan diversos proyectos urbanos e inmobiliarios. La renovación urbana es desarrollada en la mayoría de las ciudades de Latinoamérica disfrazada de diferentes nominaciones, revitalización, reconversión,

---

<sup>37</sup>No original: “é a melhor garantia de que o clima para os negócios é saudável” (ARANTES, 2013, p. 29)

reactivación, reutilización teniendo como finalidad la reproducción de las inversiones de diferentes empresas.

Los programas de recuperación en las ciudades latinoamericanas, sobre todo en Lima, están basadas en planteamientos avalados por documentos como las cartas y convenciones, principios, en resultados “exitosos” de modelos como es el caso de Barcelona, y/o en el conjunto de formulaciones de las agencias internacionales (BID, PNUD, BM, etc.). Estos paradigmas serían llamados por Delgadillo (2014) como un “urbanismo a la carta”, se trata entonces de un conjunto de recetas que tendría como finalidad “confrontar las distintas problemáticas, generar competitividad económica y construir una buena imagen de la ciudad” (DELGADILLO, 2014, p. 90) y accionan las estrategias y herramientas ya estudiadas. Delgadillo (2014) reconoce que han existido históricamente experiencias y políticas públicas que han permitido confrontar con eficacia diversos problemas y desafíos urbanos, entre ellos el movimiento cooperativista uruguayo de vivienda, el sistema de transporte colectivo rápido metro-bus (Curitiba), etc. Sin embargo, la diferencia radica en que el urbanismo a la carta argumenta en favor de concepciones mercantilistas y de marketing, en donde se privilegia la actividad económica directa o indirecta.

A continuación, se desarrollarán y analizarán los paradigmas más recurrentes entorno a la recuperación de centros históricos latinoamericanos, para tal fin, se estudiarán tres fuentes: El desarrollo teórico de inicios de 2000 por Carrión (2005), los planteamientos desarrollados por las agencias de fomento –BID y el planteamiento de Eduardo Rojas (2004). Las fuentes tienen razón de ser: por su difusión teórica-conceptual, su asimilación teórica dentro de las municipalidades, por su persistencia y sobre todo por su influencia en la formulación teórica del retornar al centro histórico.

La producción teórica de Carrión (2005) tiene como área de estudio el centro histórico de la ciudad de Quito, la cual fue una de las primeras ciudades cuyo centro histórico fue declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco el año de 1978, y es una de las primeras ciudades en donde el Banco interamericano de Desarrollo financió una renovación urbana. Los paradigmas desarrollados por Carrión (2015): “Centro histórico como espacio público por excelencia y un lugar estratégico para la acumulación”, los cuales han sido difundidos e incorporados en la producción académica de varios países de Latinoamérica como Argentina, Colombia, México y Perú, generándose así el “modelo Quito” para los centros históricos.

El centro histórico es denominado por Carrión (2005) como espacio público por excelencia y por ello debería convertirse en “la plataforma de innovación del conjunto de la urbe y en objeto de la ciudad posible; es decir, que la centralidad histórica debe ser entendida como un proyecto y no sólo como memoria” (CARRIÓN, 2005, p. 38). Este paradigma tiene como antecedente las intervenciones urbanas llevadas a cabo del “modelo” Barcelona y su importación a las ciudades latinoamericanas por Borja y Castells (1997). Las transformaciones desarrolladas en la ciudad de Barcelona por las olimpiadas del 1992 fueron reconocidas como un “éxito” por diversas agencias de fomento y académicos, y por tanto fueron imitadas en diferentes ciudades.

Sin embargo, para Arantes (2000) este modelo de ciudad-empresa-cultura no es más que una variante de la exportada *ciudad emprendimiento* americana, la cual fue concebida e inspirada en las empresas privadas en los años 1960. Para Arantes (2000), el logro de Barcelona fue renovar la fórmula que contaba con un ingrediente adicional: el marketing urbano.

El modelo Barcelona consiste en convertir la ciudad en internacionalmente competitiva, para ello, y avalado en la planificación estratégica, es necesario la autopromoción publicitaria, es decir, potencializar los rasgos característicos y singulares de cada ciudad, construir una imagen a través del marketing urbano. Según Arantes (2000, p. 56) el suceso de modelo Barcelona es “combinar el regionalismo y el neo o ultramodernismo, teoría del lugar y el planeamiento estratégico, una fórmula híbrida de urbanismo de segunda y tercera generación”<sup>38</sup>. Otro requisito es la movilización de la opinión pública a través del *consentimiento concertado*, el consenso público para que la ciudad sea competitiva. Este modelo, segundo Golda (2007) ha sido aplicado al Plan centro de Lima de 1998 con “el dogma de la multifuncionalidad del espacio público en el que el Parque de la exposición se transformó en Parque de la cultura” (apud Delgadillo, 2014, p. 94). Dentro de este modelo existen tres analogías constitutivas, según Vainer (2000, p.77) estas serían: “La ciudad es una mercadería, la ciudad es una empresa, la ciudad es una patria”.

El centro histórico como objeto del deseo, según Carrión (2005), tiene que ser pensado económicamente, así como las condiciones que generen su competitividad, esto se podría consolidar a través de la “reconversión productiva” de las actividades llevadas en este espacio como son la industria, la artesanía y los servicios, añadiéndoles “más valor y tiempo al pasado” (CARRIÓN, 2005, p. 45). Los cambios realizados funcionalmente dentro de los centros históricos, en la concepción del autor, deberían propiciar el desarrollo de las ciudades y colocarlas en la lista de las ciudades más visitadas, más bonitas, es decir, más competitivas. No importando si estas funcionalidades son compatibles a los usos ya existentes, y menos aun pensando en la población que habita estas áreas, generándose así una mudanza del suelo urbano y de las actividades relacionadas a esta.

El centro histórico como un gran proyecto urbano, y espacio público por excelencia, en donde se reúnen tres componentes: simbiótico (encuentro de *sujetos patrimoniales*), simbólico (tiene patrimonios simbólicos que genera identidad) y polis (lugar en disputa). Según Carrión (2005) en momentos de quiebre histórico, el centro histórico sería y debería ser renovado para convertirse en una propuesta, es decir, la conversión de la ciudad como “actor político relevante y **en un lugar estratégico para la acumulación neoliberal**” (CARRIÓN, 2005, p.51, negrita nuestra). Los grandes proyectos urbanos pasarían a tomar el frente ante la decadente planificación urbana, según Carrión, permitiendo visualizar resultados a corto plazo y sirviendo como efecto multiplicador de otras iniciativas.

---

<sup>38</sup> No original: “ter podido combinar regionalismo e neo ou ultramodernismo, teoria do lugar e planeamento estratégico, uma fórmula híbrida de urbanismo de segunda e terceira geração” (ARANTES, 2000, p. 56)

El centro histórico en la producción teórica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID<sup>39</sup>) es entendido como un área urbana con legado histórico y una concentración de monumentos, que se encuentra en obsolescencia<sup>40</sup> económica, física, funcional que debe ser conservado y rehabilitado mediante el financiamiento privado y el equilibrio de acciones de los actores para lograr un desarrollo sustentable a largo plazo (ROJAS, 2004). La importancia de estas áreas radica en su dotación de “infraestructuras y espacios públicos urbanos” (ROJAS, 2004, p. 1) las cuales son activos<sup>41</sup> mal usados. De acuerdo a lo mencionado, es importante resaltar la incorporación de nueva terminología para promover el paradigma entorno al centro histórico. La definición presentada es una síntesis del documento desarrollo por dos consultores del BID Eduardo Rojas y Eduardo Moura de Santos (1999) en su libro *Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano*.

Después de 1990, el Banco invertiría en los centros históricos de Latinoamérica con una segunda generación de proyectos, de acuerdo con Rojas e Moura Castro (1999, p. 4) este tipo de inversión consistiría en “(...) además de inversiones públicas e infraestructura, recursos para promover asociaciones público-privadas para la conservación de centros históricos”. La segunda generación de inversión en proyectos, tiene de “novedoso” la identificación de que la conservación del patrimonio urbano y el área inmediata a este “presenta el mayor potencial para generar proyectos financiados” (ROJAS; MOURA CASTRO, 1999, p.5), siendo factible en términos económicos la inversión en los centros históricos convirtiéndolos en “mercadería”. Los consultores Rojas e Moura Castro (1999) identifican tres líneas de acción en la conservación del patrimonio urbano:

Programas de conservación de centros históricos patrimoniales con participación del sector privado; proyectos de conservación de patrimonio que promuevan procesos de rehabilitación urbanas; y promoción de iniciativas privadas de conservación del patrimonio urbano mediante el uso de incentivos y regulaciones (ROJAS; MOURA CASTRO, 1999, p.5)

En este paradigma se hace presente el siguiente enunciado: *la relevancia del Patrimonio urbano y su conservación está directamente relacionada al grado de éxito de la rehabilitación urbana*. Las acciones de recuperación en los centros históricos procuran además de la manutención del repositorio histórico y de memoria, la recuperación para “el uso contemporáneo, un valioso conjunto de edificios e infraestructuras centralmente ubicados” (ROJAS; MOURA CASTRO, 1999, p.3) estas acciones están sustentadas por la creciente **apreciación y reconocimiento del**

---

39 Una de las primeras inversiones realizadas por el BID en los centros históricos es el préstamo para financiar el Proyecto Integrado de Desarrollo Turístico (Plan Copesco) en Perú el año 1994. Un segundo préstamo sería efectuado en favor de la ciudad de Panamá (1977) para financiar un programa de desarrollo turístico, en adelante se sumarían los beneficiarios como el Gobierno de Brasil en 1996, la República de Argentina, entre otros.

<sup>40</sup> Según la RAE se entiende por obsolescencia: relacionado a obsoleto, anticuado o inadecuado a las circunstancias, modas o necesidades actuales.

<sup>41</sup> Según la RAE se entiende por activos: al conjunto de todos los bienes y derechos con valor monetario que son propiedad de una empresa, institución o individuo.

## **potencial económico de los conjuntos de edificios y estructuras que se encuentran en los centros históricos.**

Las políticas de intervención propuestas por el consultor del BID Eduardo Rojas (2004) en su libro *volver al centro* son: planificación estratégica, gestión urbana empresarial y marketing urbano. Los instrumentos desarrollados por Rojas (2004) son: ***El desarrollo económico y el mejoramiento del entorno de inversiones***. La implementación de estos dos instrumentos tiene por finalidad promover el crecimiento económico y el “fomento de empresas dinámicas competitivas y financieramente autónomas” (Rojas, 2004, P.31), es así que la recuperación urbana no significa la mejora en calidad y cantidad de la población sino el desarrollo económico del área urbana central.

El primer instrumento consiste en generar el crecimiento de las actividades existentes y las que se implantarán atraídas por recalificación del suelo, menciona Rojas (2004, p.28) que “el principal actor que puede dinamizar la economía (...) es el sector privado”, para este fin, es necesario: La oferta de suelo habilitado para usos productivos; revisión de normas y controles que afectan la instalación y funcionamiento de las empresas privadas; ventanillas únicas para la atención eficaz; instalación de empresas de servicios financieros y no financieros, las cuales permiten la instalación de empresas productivas; incentivos tributarios y subsidios directos.

El segundo instrumento es necesario para la sostenibilidad de la recuperación urbana, para el caso de los centros históricos Rojas (2004, p. 33) menciona que son las señales de liderazgo que el sector público “envía a los mercados sobre su voluntad de recuperar las áreas (...) como en la voluntad de trabajar concertadamente con el sector privado compartiendo riesgos y beneficios”, es así que el mejoramiento del área consiste en una serie de políticas de beneficio para el desarrollo de proyectos como: Consenso político; Intervenciones integrales; Estabilidad del marco regulador de la inversión privada, el cual consiste estabilizar los cálculos de riesgo y retorno, es decir asegurar sus condiciones de actuación en el área; Políticas públicas eficaces; y ventanillas unificadas de tramitación de iniciativas de desarrollo.

Los componentes de un proyecto de recuperación urbana de acuerdo a Rojas (2004) “requiere inversiones en una variedad de ámbitos de responsabilidad pública” (Rojas, 2004, P.31). Las cuales consisten en las siguientes acciones: Intervención en los servicios básicos y de utilidad pública; Intervención en los servicios municipales; Accesibilidad, modificación de la función distributiva de los flujos desde y hacia las áreas de recuperación; Intervención en el espacio público, a través de la asignación “eficiente” de los usos y desarrollo de usos peatonales, estacionamientos, actividades comerciales formales. Rojas (2004) coloca como un componente esencial en la recuperación la identidad mediática a través de una **obra simbólica**, el cual permite posicionar a la ciudad en el ámbito y en el imaginario nacional e internacional mediante la construcción de una obra que denote calidad y modernidad.

Las fases de la recuperación urbana según Rojas (2004) son tres: La primera fase consiste en la creación de las bases para la intervención privada mediante acciones de transformación en la infraestructura y los espacios públicos. La segunda fase que es “la promoción de la inversión

privada” consiste en desligarse con la imagen de deterioro del centro mediante la recuperación de edificios emblemáticos con recursos público-privado, en esta fase también se desarrollan acciones de recuperación de edificaciones para usos residenciales. La tercera, “la fase sostenible”, consiste en el desarrollo de operaciones financieras e inmobiliarias de alta dinámica y similar a otras áreas de la ciudad. En este sentido, Gonzáles e Rodríguez (2016), encontraron políticas urbanas que brindan facilidades al capital inmobiliario: ***flexibilización de los usos de suelo***, con la finalidad de la Re-densificación de las áreas tradicionales, mediante, **el sistema de transferencia de potencial** “que permite la autorización de construcciones por encima del uso de suelo establecidos” (GONZÁLES e RODRÍGUEZ, 2016, p. 3)

La crítica principal del papel del Banco Interamericano de Desarrollo en los centros históricos de Latinoamérica es que, junto a las inversiones, también se introduce una concepción específica de qué centro histórico se pretende construir y para ello se avalan de un conjunto de *condicionamientos*. Rojas y Moura Castro (1999) dejan claro uno de estos condicionamientos al momento de expresar sus intenciones en la inversión en el programa de rehabilitación urbana en Uruguay: “Las inversiones públicas financiadas por el Banco sólo se iniciarán cuando se asegure la participación privada en la rehabilitación del edificio de la terminal y el desarrollo de los patio de maniobra” (ROJAS; MOURA CASTRO, 1999, p.5), dejándose en manifiesto la importancia (condicionamiento) de la participación privada. En este sentido, el BID impone una forma de gestionar las ciudades en donde es fundamental que las ciudades sean administradas eficientemente.

## SÍNTESIS

Volver al centro urbano/histórico es una forma de producción capitalista del espacio urbano y, a su vez, es un discurso que pretende la revalorización económica, social y simbólica. El objetivo principal es la reproducción y acumulación del capital excedente en la urbanización. La producción del espacio urbano es condición, medio y producto de la reproducción social, por tanto, los agentes involucrados son: el capital privado y el estado. Volver al centro como discurso, permite legitimar y normalizar los procesos, proyectos y políticas ante los sectores más amplios de la sociedad.

El capital privado (propietario del suelo, promotor inmobiliario, consumidor final) retorna al centro para la capturar la renta urbana. Entretanto, el papel del estado es la mejoría y construcción del lugar, es decir, la construcción de una ciudad competitiva y revanchista; Para ello, utiliza instrumentos urbanos como la planificación estratégica. También, la construcción de este tipo de ciudad requiere tanto de recursos discursivos como (ciudad mercadería, ciudad empresa y ciudad patria) y herramientas como marketing urbano, gestión empresarial, consenso y asociaciones público-privadas.

El volver al centro es implantado en las ciudades latinoamericanas a partir de la década de 1990, período de reestructuración económica e ingreso del neoliberalismo. Este retorno adquiere la figura de *programas de recuperación del patrimonio urbano*, para ello y en paralelo, se

transforma la concepción de “centro histórico” y “patrimonio” adquiriendo nuevas concepciones: lugar de consumo y consumo de lugar. Los programas de recuperación del patrimonio son posibles debido al patrimonio inmobiliario, la cultura y el patriotismo de ciudad. Cuyas características son: Remoción del comercio ambulatorio, mejora del espacio público, restauración de las fachadas, reubicación de actividades consideradas dañinas para la imagen urbana y la dignidad del patrimonio, el fortalecimiento la seguridad pública, construcción del corredores culturales y la reinversión pública se realiza a fondo perdido.

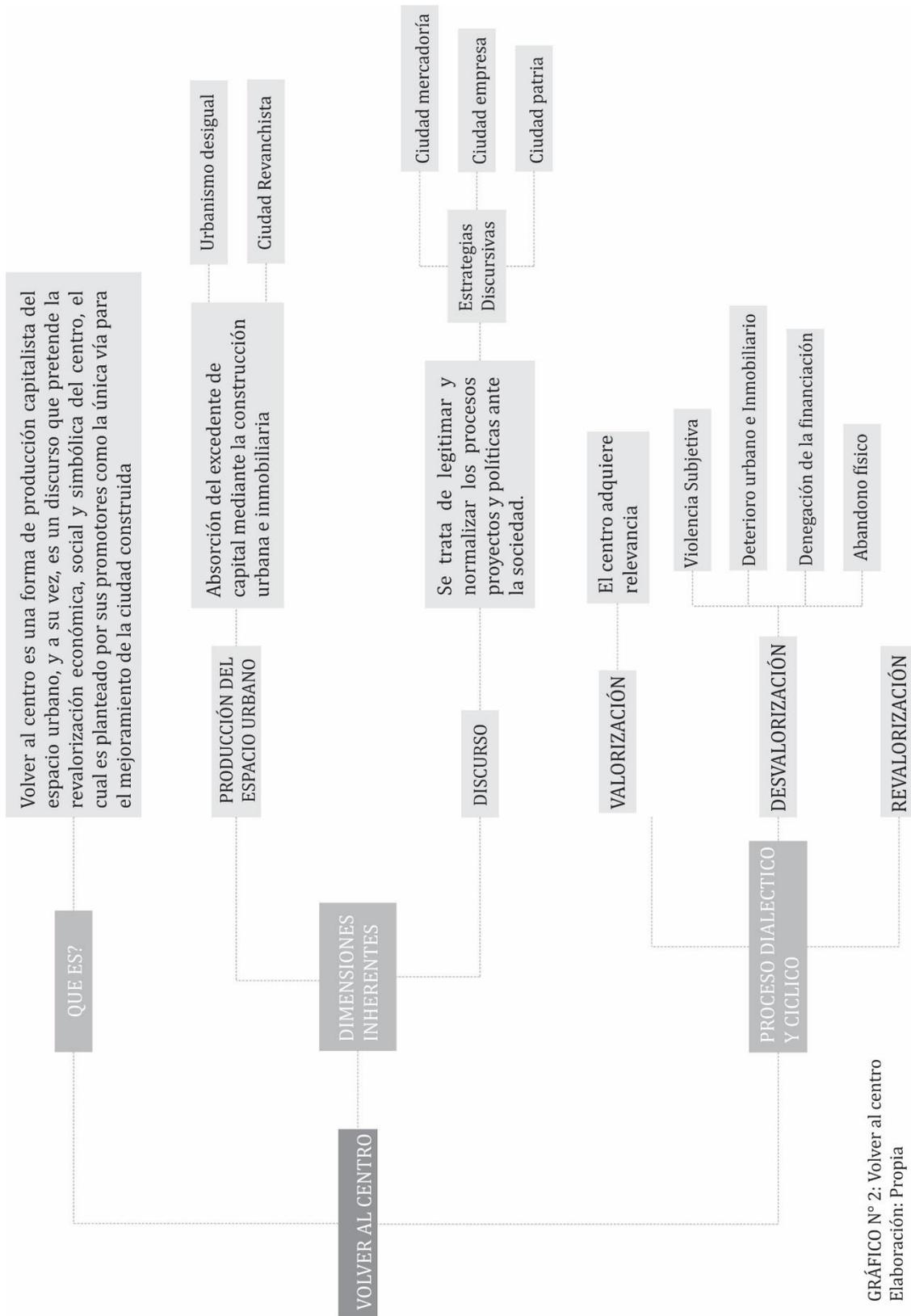


GRÁFICO N° 2: Volver al centro  
 Elaboración: Propia

Grafico 2: Volver al centro

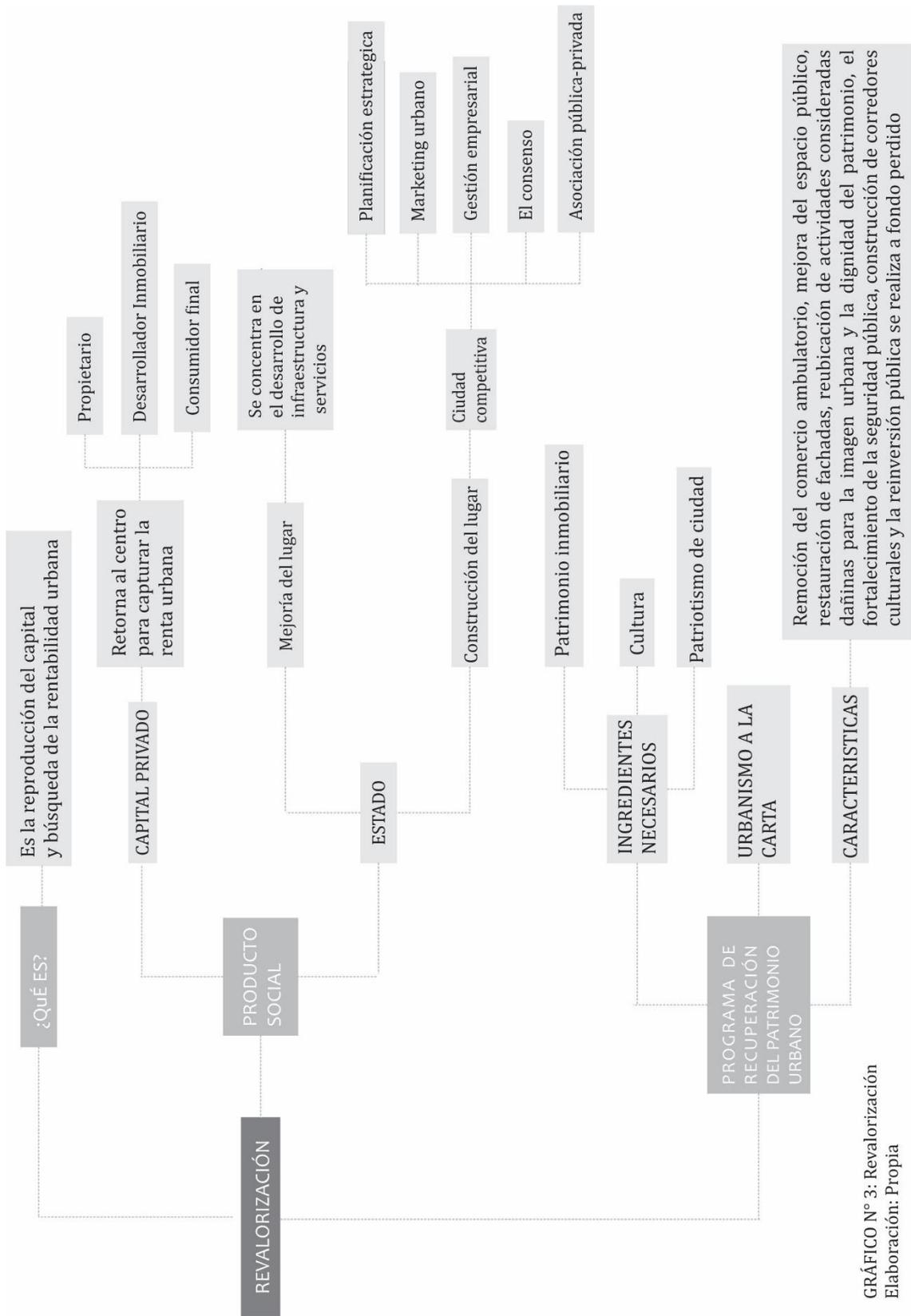


GRÁFICO N° 3: Revalorización  
Elaboración: Propia

Grafico 3: Revalorización

## 2 DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN LOS CENTROS URBANOS

Este capítulo presenta el impacto del retorno al centro, es decir, los desplazamientos sociales en los centros urbanos/históricos. El estudio de los desplazamientos sociales nos remite a un fenómeno poco estudiado, debido a que las políticas neoliberales (planificación estratégica, programas de recuperación urbana, renovación urbana) implantadas como solución al deterioro del centro histórico, además de instaurar el desarrollo desigual y la fragmentación del territorio producen la salida (directa o indirecta) de población pobre y vulnerable.

A partir de 1990 se ha introducido a la discusión académica latinoamericana los estudios que hacen referencia a la gentrificación; la cual es entendida como un fenómeno que produce la mudanza de población de menos recursos económicos por población con mayores recursos económicos en los centros urbanos; de la misma forma, comercios pequeños e informales por comercios especializados. La presente investigación busca analizar y contribuir a la discusión sobre volver al centro en las ciudades latinoamericanas sin asumir en primera instancia este proceso como un caso de “gentrificación”. Debido a que estudiar la ciudad de Lima con la teoría de la gentrificación generaría que dejemos de percibir y estudiar las particularidades de esta ciudad. La finalidad de la investigación no es calificar al proceso como gentrificación o no, la finalidad es entender qué sucede después de retornar al centro histórico de Lima, es decir, los desplazamientos sociales como efecto de la producción capitalista del espacio urbano.

Este capítulo se encuentra articulado en tres subcapítulos: En el primero se desarrolla el estado de arte de los estudios sobre desplazamiento en las ciudades de Latinoamérica. En el segundo capítulo se desarrollan las aproximaciones teóricas de los desplazamientos sociales en los centros urbanos; para el cual se revisa las teorías de Delgadillo (2015), Janoschka (2014,2016), Smith (2012), Peter Marcuse (1985, 1986), entre otros. También, se establecen los tipos de desplazamientos, características y las dinámicas asociadas al desplazamiento (formas de desplazar). Asimismo, se analizan quienes son los desplazados. En el tercer subcapítulo se estudiará a la *gentrificación* con la finalidad de entender abordajes de estudio en relación a los desplazamientos y las aproximaciones metodológicas.

### 2.1 LOS DESPLAZAMIENTOS SOCIALES EN AMÉRICA LATINA: BREVE ESTUDIO DEL ARTE

La práctica de los desplazamientos en los centros urbanos producto del discurso volver al centro, son poco estudiados, y esto se debe según Delgadillo a que "asumimos que las áreas urbanas centrales de las ciudades latinoamericanas padecieron fuertes procesos de despoblamiento (...) por lo que los actuales procesos de reinversión económica (...) ocurrirían sin desplazamientos sociales" (DELGADILLO, 2015, p.3). Este enunciado, naturalizado

muchas veces, genera la invisibilización de la población residente y por tanto una violencia subjetiva.

En relación a esto, Rojas (2004) menciona que los desplazamientos no son ajenos a los procesos de recuperación urbana. Sin embargo, no se tienen datos empíricos y cuantitativos que manifiesten el desplazamiento de las personas en los centros urbanos. Milton Santos (2009, p.14) a través de un estudio de la pobreza urbana menciona que “es evidente que no se pueden obviar las informaciones estadísticas, pero es necesario no atribuirles un valor propio y suficiente. Las estadísticas solo expresan la realidad cuando es recolectada a través de una teoría válida”<sup>42</sup>. Estudiar un problema social en términos cuantitativos como los desplazamientos en los centros urbanos en la actualidad probablemente no sea la vía, ya que este fenómeno no siempre es visible y menos aún cuantificable<sup>43</sup>. En este sentido, Santos (2009) invita a la renovación de conceptos y la elaboración de categorías analíticas, según el autor “son los conceptos, es decir, la elaboración teórica, que asumen un papel primordial”<sup>44</sup> (SANTOS, 2009, p.14). En base a lo mencionado, a continuación, se analizará la producción teórica sobre los desplazamientos sociales en los centros urbanos de las ciudades latinoamericanas.

Los desplazamientos como fenómeno han sido estudiados en el ámbito académico europeo y norteamericano a partir de los años 1960, a consecuencia de las transformaciones en sus centros urbanos y por la incursión de grupos sociales con renta alta a espacios habitados por grupos sociales de renta baja. En 1970, los analistas documentaban las injusticias de mercado privado. En 1980, los analistas se enfocaban en los desplazamientos causados por políticas de regeneración, reurbanización y renovación urbana. Asimismo, Marcuse (1983, p. 206) apud Slater (2009) documenta que en 1970 los desplazamientos causados por renovación urbana, removieron entre 600,000 y 850,000 residentes en Estados Unidos. Entre tanto, American Housing Survey (AHS) menciona que para el 2007 alrededor de 12,69 millones de residentes rentistas fueron desplazados, entre las causas citadas se encuentran: políticas públicas, alteración de los costos de renta, acciones privadas, entre otros. Entonces, Slater (2009) en base a Hartman y su libro *Displacement: How to fight it*, menciona que desplazamiento es “el término describe que sucede cuando fuerzas externas a los hogares hacen imposible, peligroso e inaccesible vivir”<sup>45</sup> (HARTMAN, 1982 apud SLATER, 2009, p. 294).

---

42 No original: “é evidente que não se podem dispensar informações estatísticas, mas é preciso recusar a essas informações um valor próprio e suficiente. As estatísticas só expressam a realidade quando recolhida através de uma teoria válida” (SANTOS, 2009, p. 14).

43 El proceso de desplazamiento no siempre es cuantificable porque generalmente no se tienen registros de las familias que habitan las viviendas en los centros urbanos. Para el caso de Lima, el último censo realizado de la población y vivienda fue el año 2007, además, la Municipalidad de Lima no tiene el registro preciso de la población habitante del centro histórico de Lima porque se enfoca en inmueble puntuales.

44 “São os conceitos, ou seja, a elaboração teórica, que assumem o papel primordial” (SANTOS, 2009, p.14)

45 No original: “The term describes what happens when forces outside the household make living there impossible, hazardous, or unaffordable” (HARTMAN apud SLATER, 2009, p. 294)

En tanto para el caso Latinoamérica, Delgadillo (2015) menciona que los primeros trabajos académicos desarrollados en torno al tema de desplazamientos de las áreas urbanas, no son recientes, ya que, este fenómeno ha sido estudiado desde diferentes causales. En la década de 1950 y 1960 las investigaciones se centraban en los efectos de programas de renovación urbana, John F. C Turner (1968), Janice Perlman (1976) y entre otros, “fueron a la periferia a entrevistar a los desplazados que, a nombre del progreso y a del acceso a una vivienda digna, fueron desterrados de sus tejidos sociales y deportados a las periferias” (DELGADILLO, 2015, p.6).

En las décadas de 1970 y 1980 los estudios se centraban en “dar cuenta de la represión y control por parte de las dictaduras militares” (DELGADILLO, 2015, p. 6). En este sentido, Óscar Ozlak (1991) es uno de los autores que estudió los desplazamientos forzados por la dictadura militar en Buenos Aires-Argentina, quien menciona los siguiente: “en 1976 se estimaba que había 224,335 personas habitantes en las villas de emergencia, para 1980 quedaban 40, 0533: en 4 años 183,802 personas habían sido erradicadas” (OZLAK, 1991 apud DELGADILLO, 2015, p.6-7). Mientras, Morales e Rojas (1987) estudiaron “la erradicación y dispersión de la población ocurridos en Santiago de Chile entre 1979 y 1985” (DELGADILLO, 2015, p.6). En ambos estudios, los desplazamientos eran forzados y la población era dispersada hacia la periferia.

En la década de 1990 y 2000 las investigaciones se centraron en “mostrar el funcionamiento del capitalismo neoliberal” (DELGADILLO, 2015, p. 6). Entre los autores que desarrollaron un estudio sobre los desplazamientos en México se encuentra Arancibia (1995), cuyo estudio “registró, entre diciembre de 1992 y noviembre de 1993, un total de 1142 familias desalojadas” (DELGADILLO, 2015, p. 7); Arancibia (1995) también reconoce varias formas de desalojo por motivos de inquilinato “termino de contrato, contravención del uso del inmueble (subarriendo y uso distinto al habitacional), falta de pago, deterioro o destrucción del bien material” (ARANCIBIA, 1995 apud DELGADILLO, 2015, p.7).

En tanto, la coalición Internacional para el Hábitat (HIC) realizó una investigación colectiva a fines de la década de 1990, en donde identifica las causas de los desalojos en los centros históricos latinoamericanos y europeos, los cuales son: Por deterioro físico del inmueble; terminación de contrato de alquiler y/o incremento de alquileres; liberalización del mercado de alquileres; suspensión de servicios por parte del propietario o administrador; inseguridad pública y/o por estigmatización del barrio; desastre o catástrofe social; proyectos de desarrollo urbano; conservación del patrimonio edificado (HIC, 1999 apud DELGADILLO, 2015, p.7). Las causas identificadas por los miembros de la HIC son una aproximación general de los desalojos en los centros históricos, pues sólo nos muestra la punta del iceberg. Asimismo, colocan una cuestión constante y por tanto relevante que es la *tenencia de vivienda y el reconocimiento del derecho a la vivienda de inquilinato*. Después de más de 15 años es posible ver que las ocho causas persisten, sin embargo, las dos últimas causas se han agudizado y han asumido la forma predominante de desalojo, subordinando a las demás como causas justificativas para las dos últimas.

El centro por el derecho a la vivienda y contra los Desalojos (COHRE) realizó un estudio denominado “*Desalojos en América Latina: Los casos de Argentina, Brasil y Perú*”. Este centro identificó que las causas de los desplazamientos forzados en esta región se derivan de condiciones estructurales como: condiciones precarias y de inseguridad de la tenencia de suelo; modelos que favorecen a la tenencia privada; la falta de políticas de suelo y vivienda para la población desfavorecida (COHRE, 2006 apud DELGADILLO, 2015, P.9). Los estudios del COHRE (2006) concluyen que existe un alto índice de desalojos en la región, esto evidencia: “Falta de adecuación de normas internas de los países (...) a los estándares internacionales de derechos humanos (...) se produce la utilización del poder judicial y la fuerza de seguridad para realizar actos que vulneran la dignidad humana” (COHRE, 2006, p. 91).

Delgadillo (2008) realizó un estudio titulado *Repoblamiento y recuperación del centro histórico de la ciudad de México*, en donde analiza las políticas habitacionales y la recuperación del patrimonio histórico de la ciudad México entre 2001-2006, en el contexto del retorno a los centros urbanos. Como conclusión, menciona que “la construcción de vivienda pública y privada no han conseguido repoblar masivamente la ciudad central, es decir, construir vivienda no garantiza el repoblamiento” (DELGADILLO, 2008, p. 838), y menos aún la permanencia de la población. Para recuperar y repoblar un territorio es necesario “un conjunto de políticas sociales y económicas que reconstituyan el tejido social (...)” (DELGADILLO, 2008, p. 841).

Después de hacer un breve estado de arte sobre el estudio de desplazamientos en las ciudades de Latinoamérica, pasaremos a definir qué es el desplazamiento, así como sus formas y características para los centros urbanos. Es importante dilucidar, que, en la actualidad, el debate acerca de los desplazamientos en los centros urbanos está relacionado a los procesos de gentrificación. Esta “relación inherente” para algunos autores (Janoschka, 2014), se han enfocado en “comprender sus causas y efectos más estructurales, asociados a cambios socio-económicos en la estructura productiva y financiera de las ciudades” (LOPÉZ- MORALES, 2016, p.4). Sin embargo, esta relación puede jugar un doble papel, es decir, al mismo tiempo que brinda respuestas, también, vuelve invisibles aspectos que nos son abordados por la teoría de la gentrificación. Por ello, se separó el estudio de ambos fenómenos.

## 2.2 APROXIMACIONES TEÓRICAS DE LOS DESPLAZAMIENTOS SOCIALES

La idea de desplazamiento se vincula a dos campos teóricos, en primer lugar, a la movilidad y el transporte, y en segundo a los procesos de expulsión. En su primer sentido se entiende por desplazamiento a “un traslado más o menos cotidiano dentro de la ciudad, que no se vincula con un cambio permanente de residencia o lugares de apropiación dentro de la misma” (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al., 2015, p.3), y la cual no está vinculada a un grupo social específico. En tanto, en el sentido de un proceso de expulsión, se entiende por desplazamiento al “apartamiento o expulsión de un grupo o clase de un determinado sector de

la ciudad, que puede ser tanto comercial, laboral, como también de uso de espacio público y áreas simbólicamente relevantes” (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al., 2015, p.3).

Identificados estos dos campos teóricos sobre los desplazamientos, es posible dilucidar que su estudio puede estar relacionado, es decir, “tanto uno como otro puede ser causante o condicionante del otro, y dinámicas muchas veces no se pueden explicar por separado” (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al., 2015, p.3). Asimismo, el estudio de ambos permiten “visualizar el desplazamiento no como un traslado “sin destino”, sino concretamente inscripto en nuevas coordenadas materiales dentro de la ciudad” (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al., 2015, p.3). En la investigación nos enfocaremos a estudiar a los desplazamientos en su segunda acepción. Sin embargo, en el análisis de casos se introducirán algunos conceptos y metodología<sup>46</sup> sobre los estudios de movilidad.

El desplazamiento para Delgadillo (2015) significa “mover o cambiar algo o alguien de lugar temporal o definitivamente, independientemente de si esto ocurre de manera voluntaria o forzada”(DELGADILLO, 2015, p. 4). Sin embargo, la polisemia de la palabra le impide ser utilizada sin adjetivos, por ello, los investigadores de los desplazamientos sociales incentivan la adición de términos que especifiquen el tipo de desplazamiento: desalojo forzoso o desplazamiento coercitivo. Delgadillo (2015), menciona que el desplazamiento de población de manera involuntario puede ser promovido por diversos actores sociales, privados y públicos, por distintos medios, instrumentos e intensidades.

Los desplazamientos sociales por su origen pueden ser *condición* o *efecto* (DELGADILLO, 2015). Entendido como condición, cuando es necesario trasladar a un conjunto de personas para el desarrollo de proyectos urbanos a escala y el desarrollo económico-competitivo. Entendido como Efecto, derivado de políticas públicas, por el mercado inmobiliario, construcción de proyectos urbanos y de vivienda que generan un ambiente en donde ya no es posible residir.

El desplazamiento es comprendido como “factor intrínseco a la producción de paisajes urbanos capitalistas” (ENGELS, 1848, LEFEVBRE, 1968 apud JANOSCHKA, 2014), es decir, la reproducción del espacio urbano en el sistema de acumulación flexible tiene como condición la producción de desplazamientos. Según Contreras (2017) el desarrollo de las ciudades en función de procura de la rentabilidad ha sido caótico, pues “el capital simplemente se ha preocupado por extraer importantes ganancias a través de la urbanización, despreocupándose por el crecimiento equilibrado y equitativo de los ciudadanos y de la ciudad” (CONTRERAS, 2017, p. 40). En este sentido, en el mercado inmobiliario, según Contreras (2017) es el consumidor final quien termina sosteniendo la pirámide de la especulación, porque mediante la transferencia del pago por el inmueble sustenta las rentas de los promotores inmobiliarios, inversores y propietarios de suelo. En relación a esto, cuando de manera normalizada, se genera y acepta la promoción de vivienda social relacionada a la inversión privada, la población de

---

<sup>46</sup>La metodología será explicada en el siguiente subcapítulo.

bajos recursos económicos que no pueden aplicar al sistema crediticio o subsidios por parte del estado, es sujeta a procesos de desplazamiento y expulsión.

El desplazamiento es una práctica hegemónica de un grupo social hacia otro, que es ejecutado por el estado, en la mayoría de casos, a través de políticas antisociales, excluyentes y exclusivas. En este sentido, Janoschka e Sequeira (2014, p.8) mencionan que desplazamiento es “una operación que restringe las alternativas de los sectores de la sociedad más vulnerables para conseguir un lugar adecuado para vivir”. Entonces, no sólo es un proceso de expulsión de la población, sino también implica un conjunto de políticas y estrategias que limitan la permanencia. Por ello, el estudio de las “políticas de desplazamiento” (JANOSCHKA, SEQUEIRA, 2014, p.4) y normas aplicadas en determinada ciudad permiten revelar cuál que grupo social es bienvenido, y cuál grupo social tiene que salir. En relación a lo mencionado, en la investigación se realizará el estudio de las políticas públicas y la normatividad.

Además, Janoschka e Sequeira (2014, p.4) mencionan que el desplazamiento es “una política estratégica para expulsar ciertas prácticas sociales (...) no deseadas, impidiendo que cierta población pueda consumir y apropiarse de partes específicas de la ciudad”. Asimismo, el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia, material, simbólica y psicológica. De la misma forma, Sassen apud Janoschka (2016, p.37) menciona que “la expulsión territorial de los que el mercado no necesita, al mismo tiempo que éste intenta incorporar a los circuitos de la acumulación capitalista los valores simbólicos y recursos materiales de cualquier espacio considerado como deseado”. Para el caso de las ciudades Latino Américas es posible visualizar la expulsión masiva de las actividades económicas informales, es decir, actividades propias de economía de subsistencia como el comercio ambulatorio, así como, la expulsión y estigmatización de los inmigrantes localizados en los centros urbanos. Un claro ejemplo es la estigmatización de la población Shipiba<sup>47</sup> que reside en el centro de Lima.

Para Janoschka (2016), el desplazamiento no es simplemente salida involuntaria la población que puede ser cuantificada, también “expresa una problemática mayor, la injusticia social y espacial que lastra a ciertos grupos en su derecho legítimo a la ciudad, y especialmente su derecho a usufructo de la centralidad” (JANOSCHKA, 2016, p. 36), alberga por tanto una perspectiva que es simultáneamente analítica y política. Asimismo, el desplazamiento está en directa relación con las cinco funciones fundamentales de la reproducción social: “la vivienda, el suelo, los bienes comunes (entre los cuales destaca el espacio público), la movilidad y la propia constitución y autonomía del sujeto” (JANOSCHKA, 2016, p. 38). Uno de los aportes de Janoschka en cuanto al estudio de los desplazamientos en los centros urbanos es identificar las cuatro dimensiones que compondrían las lógicas de desplazamiento:

*Desplazamiento como proceso material, de índole económico financiero: (...) es el que mayor visibilidad y repercusión tiene, ya que se trata de la expulsión directa de los hogares de un lugar*

---

<sup>47</sup> Grupo étnico da Amazônia peruana que residem numa área do centro de Lima chamada Cantagallo.

concreto (...) consiste principalmente en la aplicación de la racionalidad económica tradicional del mercado inmobiliario a la vivienda, que son la inversión, compra y venta, y el alquiler.

*Desplazamiento como proceso político*, (...) implica dotarles a los procesos de reconfiguración urbana que operan en el plano material, económico y financiero de autoridad legal y procedimiento político administrativo, además de la protección jurídica y acceso a las fuerzas del orden público para su implementación.

*Desplazamiento como proceso simbólico*, el hecho que el desplazamiento material fuese tan exitoso (...) corresponde también con los aspectos simbólicos que se constituyen en el interior de las sociedades (...) Esta logra mantener unas prácticas como invisibles, define otras como criminales y canaliza tanto el repudio como la admiración social hacia otras.

*Desplazamiento como proceso psicológico*, (...) Se trata de una dimensión ubicada a nivel individual que problematiza los efectos que el desplazamiento tiene en la constitución psicológica de las personas (...) implica la dislocación y el aislamiento social que tienen lugar en un barrio desde antes del desplazamiento material (...) Estos cambios provocan sentimiento de pérdida de lugar, múltiples procesos de alienación, estrés en la vida diaria y severas consecuencias en términos psicológicos. (JANOSCHKA, 2016, p. 39-43).

Estas dimensiones permiten el análisis de los procesos tanto visibles como de los que tienen carácter simbólico. Ya que, los desplazamientos no siempre son cuantificables, y junto a este proceso, existen tanto discursos como prácticas que generan presión hacia la población. En la presente investigación se analizarán los casos de estudio teniendo como referencia las cuatro dimensiones enunciadas.

Los discursos entorno a los desplazamientos pueden variar dependiendo de las características del barrio y el tipo de ciudad que se quiere construir, según Carman (2015, p. 12) “un gran número de políticas vinculadas al mejoramiento ambiental o cultural de la ciudad precisan, como punta de partida, desplazar a los habitantes considerados indeseables”. Para ello, se hace uso de los discursos como argumento para expulsar a los residentes, es decir, “por su bien”, “por su propia seguridad”, “para defender al espacio público”, “por una ciudad linda”, “por el patrimonio”. Según Carman (2015, p. 12) estos discursos ganan “un consenso rápido entre actores diversos, por contraposición a la problemática de los ilegales o los sin techo”. Es así, que son aceptados e instaurados los proyectos desplazadores por parte de la población, y finalmente normalizados y replicados.

El desplazamiento como un proceso territorial, Apaolaza, Blanco, Bosoer et al., (2015, p. 5) mencionan que el desplazamiento es “un proceso social y espacial que supone una determinada configuración de relaciones de poder (...), que resaltan el carácter de clase del fenómeno”. Asimismo, los autores recomiendan identificar, explicitar y analizar las dimensiones inherentes al fenómeno del desplazamiento, según Apaolaza, Blanco, Bosoer et al., (2015, p. 5-6) estos son: mecanismo dinamizador del desplazamiento (económico, acoso inmobiliario, político coercitivo, normativos); temporalidad del desplazamiento; territorialidad del desplazamiento; grupo social sujeto a riesgo de desplazamiento; perceptibilidad del desplazamiento y localización de los desplazados. Estas dimensiones permitirían el desarrollo de una investigación crítica y concienzuda, debido a que el estudio del fenómeno por sí mismo

contempla una gran dificultad metodológica. En la presente investigación se incorporarán estas categorías de análisis.

Entendiendo las dimensiones teóricas del desplazamiento social, pasaremos a estudiar y analizar los tipos de desplazamiento. Delgadillo (2015) menciona que en los centros urbanos se distinguen dos tipos de desplazamiento sociales voluntarios e involuntarios. Los cuales pueden ser clasificados como *desplazamientos involuntarios forzosos* (DIF) y *desplazamientos involuntarios coaccionados* (DIC). Añade Delgadillo (2015) que los desplazamientos involuntarios forzosos ocurren cuando la población afectada es obligada a salir (temporalmente o definitivamente) de la vivienda que ocupan sin ninguna protección jurídica legal contra el desplazamiento, asimismo, puede realizarse a través del uso de la fuerza pública, seguridad privada o la represión social. En tanto, los desplazamientos involuntarios coaccionados ocurren cuando la población es desplazada para liberar terrenos y destinarlos a diversos propósitos, la violencia simbólica es un componente importante para este tipo de desplazamiento. Delgadillo (2015) menciona que la reubicación, el desplazamiento del comercio informal en los centros históricos es un *desplazamiento negociado*. Por otro lado, Delgadillo (menciona) que los desplazamientos se realizan a través de distintos medios, instrumentos e intensidades.

De acuerdo al estudio realizado por Carman (2015) en la ciudad de Buenos Aires-Argentina, los desplazamientos forzados o desalojos se dividen en dos subtipos: *el desalojo ejemplar o pedagógico* y *el desalojo light*. El primer tipo consiste en “desarticular cualquier posibilidad de resistencia a partir de una imposición de violencia explícita, (...) es una advertencia sobre el poder coercitivo estatal” (CARMAN, 2015, p. 16), entre tanto, la segunda forma de desalojo consiste en una expulsión negociada, la cual se da a través de: “dinero en efectivo, anuencia (o *laissez faire*) gubernamental y policial; y, en síntesis, violencia inadvertida” (CARMAN, 2015, p. 16).

El Centro por el Derecho a la Vivienda y contra los Desalojos-COHRE (1996) define a los desalojos forzados como incompatibles con los derechos económicos, sociales y culturales. Asimismo, menciona que los desalojos forzosos “pueden atribuirse directamente a decisiones, leyes o políticas específicas de los estados o que éstos no hayan impedido que terceros los lleven a cabo” (COHRE, 2006, P. 16). También, que los desalojos tienen elementos de fuerza o coacción, es decir, “las ordenes de lanzamiento, judiciales o no, casi siempre se dictan antes del desalojo forzoso o de modo simultaneo”, lo cual, generaría una legitimación del proceso pues “fueron anunciados con antelación” (DELGADILLO, 2015, p.6). Sin embargo, la ONU HABITAT (2011) menciona que “no importa la forma legal de ocupación o de residencia de las personas para recibir protección contra los desalojos injusto aunque posean documentos formales sobre su vivienda o la tierra en donde estén no sea suya” (ONU-HABITAT, 2011, p. 9).

Los desalojos forzados son una violación del derecho a la vivienda. Según la ONU-HABITAT (2004), el derecho a la vivienda está relacionado al derecho a una vida adecuada, esto incluye los siguientes derechos: a la seguridad de tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;

disponibilidad e servicios; infraestructura y equipamientos públicos, costo accesible; habitabilidad, localización adecuada; adecuación cultural y **protección contra los desalojos forzosos**. La vivienda digna como derecho está siendo transgredida, según Raquel Rolnik (2015) existe una tendencia global de mudanza dentro de las políticas de vivienda en el mundo, en detrimento del derecho a la vivienda digna, esta tendencia es “el desarme de las políticas de vivienda pública social, la desestabilización de la seguridad a la tenencia, inclusive del alquiler, y la conversión de la casa en mercadería y activo financiero” (ROLNIK, 2015, p.31). Este panorama es aún más alarmante para las viviendas en los centros históricos, sobre todo en la ciudad de Lima, porque en primera instancia no son reconocidos como un derecho, y seguidamente son entendidos como un problema a eliminar.

El derecho a la vivienda digna implica la garantía de un lugar para vivir sin amenaza de desalojo, participación en todas las fases de los procesos de decisión relacionada a la vivienda, privacidad, seguridad y ausencia de violencia (ONU-HABITAT, 2011). En tanto, los desalojos forzosos causados por obras de infraestructura y urbanización “generan efectos profundos y duraderos, incluyendo traumas psicológicos, especialmente debido a que muchas veces están acompañados de brutalidad y violencia, o resultan en individuos y familias sin alojamientos o sin acceso a los medios para su subsistencia” (ONU-HABITAT, 2011, p. 8). Los desalojos forzosos son considerados ilegales por el uso de la fuerza física y la violencia, sin embargo, aquellos desalojos “pacíficos”, cuando son realizados sin una justificativa legal o basados en los procedimientos adecuados también son ilegítimos.

El comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CDESC) menciona que los desalojos forzosos sólo son posibles si se encuentran en conformidad con la normatividad de los derechos internacionales, sin embargo, sostiene que solo se pueden justificar en circunstancias excepcionales:

- a) declaraciones, ataques o tratos racistas o discriminatorios de algún otro modo de un arrendatario o residente contra otro; b) la destrucción injustificable de bienes de alquiler; c) la persistente morosidad en el pago del arrendamiento a pesar de que se ha demostrado la capacidad de pago y sin que medie el incumplimiento de los deberes del propietario en cuanto a la habitabilidad de la vivienda; d) una persistente conducta antisocial que amenaza, hostiga o intimida a los vecinos o una conducta continua que amenaza la sanidad o la seguridad públicas; e) una conducta claramente delictiva, tipificada en la ley, que amenaza los derechos ajenos; f) la ocupación ilícita de una propiedad que está habitada en el momento de la ocupación; g) la ocupación de tierras o viviendas de las poblaciones ocupadas por los nacionales de una Potencia ocupante (CDESC, 1991, apud COHRE, 2006, P. 19)

Estas excepciones establecidas por la ONU solo podrían justificar el desalojo forzoso. Como podemos ver, las citadas excepciones transgreden los derechos humanos por parte del desalojado, como la ocupación ilícita de áreas habitadas, la intimidación de los vecinos, etc. Sin embargo, en estas excepciones no encuentran cabida las políticas públicas, los proyectos de desarrollo urbano y los programas de renovación urbana. Asimismo, y a pesar de un realojamiento, la transgresión de la vida social de los desplazados no es justificada, según Orlando dos Santos (2011, p. 44) “Lo que para el poder público es un simple reasentamiento, para las familias es una mudanza total en las formas de la vida y de acceso, mismo siendo

precario, a los derechos”<sup>48</sup>. Entonces, el papel del estado es fundamental en estos procesos, pues, “deberá de abstenerse de llevar a cabo desalojos forzosos y garantizar que se aplica la ley a sus agentes o terceros que efectúen desalojos forzosos” (COHRE, 2006, p. 20).

Entendiendo qué es desplazamiento y su clasificación, pasaremos a estudiar las formas de desplazamiento, para ello nos basaremos en los aportes de Peter Marcuse (1985, 1986) quien estudió los procesos que estaban aconteciendo en la ciudad de New York. Las cuatro categorías analíticas que explican los mecanismos de desplazamiento propuestas por Marcuse (1985, 1986) y retomadas por Slater (2009) son:

1. *Desplazamiento directo del último residente*, es la forma más medible y evidente, cuando los residentes son desplazados por mecanismos físicos y/o económicos (incremento de los alquileres), o cuando el estado expropia o desaloja. Se procura la localización del último residente.
2. *Desplazamiento directo en cadena*, generado por el deterioro urbano y el incremento de rentas, se investiga más allá del último residente desplazado, se estudia a la población que fue forzada a salir en un período anterior al deterioro urbano o el incremento de rentas.
3. *El desplazamiento excluyente*, hace referencia al desplazamiento de grupos sociales que no pueden acceder a viviendas que cambiaron de uso, están en abandono o en proceso de gentrificación.
4. *La presión de desplazamiento*: Hace referencia al encarecimiento de un área urbana por transformaciones urbanas y mudanza de grupos sociales, es entonces, una serie de modificaciones que no expulsan directamente a la población. Pero la desposesión material y simbólica genera la opción del desplazamiento voluntario.

En relación a estas formas de desplazamiento, Delgadillo (2015) menciona que las realidades urbanas y rurales de Europa y Norteamérica son diferentes a las de América latina. Asimismo, “el conocimiento y la teoría tiene su territorialidad y su temporalidad” (DELGADILLO, 2015, p. 12), por tanto, el estudio de las formas y causas de los desplazamientos en los centros urbanos y los centros históricos necesita de una metodología e inclusión de teorías propias de la región. De la misma manera, conociendo “los mecanismos que crean diferentes formas de desplazamiento se pueden refutar con eficacia los argumentos que legitiman los desalojos” (SLATER, 2009 apud DELGADILLO, 2015, p. 12). Delgadillo (2015) propone otras causas y formas de desalojo que no son consideradas por Marcuse (1985, 1986):

1. El descongelamiento o liberalización del régimen de alquileres controlados y la informalidad del régimen de alquiler de vivienda (...)
2. Desalojo por el no pago de hipotecas.
3. Desalojos de ocupación, invasión, intrusión de inmuebles de propiedad pública (...)
4. Desalojos por la realización de proyectos públicos o/y privados de renovación de centros y barrios históricos, creación de parques urbanos, saneamiento de áreas inundables, apertura de espacio público (...)
5. Desalojos temporales o permanentes de población en situación de calle por la realización de

---

<sup>48</sup> No original: “o que para o poder público é um simples ‘reassentamento’, para as famílias é a mudança total nas formas de vida e de acesso, mesmo quando precário, aos direitos”. (Orlando dos Santos, 2011, p. 44)

eventos internacionales (...) 6. Desalojos por desastres sociales derivados de algún fenómeno natural (...) 7. Discriminación social o étnica; 8. Control político y (para) militar (DELGADILLO, 2015, p. 12)

En la investigación nos centraremos en los desalojos causados por la realización de proyectos públicos y/o privados de renovación urbana y barrios históricos. De acuerdo a los casos a estudiar se podrá indicar qué tipo de desplazamiento (forzoso, voluntario, negociado), asimismo, se hará uso de las cuatro categorías analíticas a los desplazamientos proporcionadas por Marcuse (1985, 1986). En cuanto a la metodología, Delgadillo (2015) propone una forma de aproximarse a los estudios de desplazamientos en los centros urbanos, mediante el análisis de la estadística de la población y vivienda, los ingresos económicos vs la nueva oferta habitacional en venta y renta, reubicación del comercio informal, políticas y normas sobre el espacio público.

### 2.2.1 LOS DESPLAZADOS

Los diferentes grupos sociales de Latinoamérica, no tendrían comparación con las estructuras sociales de Europa y Norteamérica. Debido a que, los grupos sociales pobres en las ciudades latinoamericanas representan “entre la mitad y dos tercios de la población” (JANOSCHKA, SEQUEIRA, 2014, p.6). Esta población se encuentra en situación de pobreza<sup>49</sup> estructural durante décadas, por ello deben considerarse como “los agentes claves de la estructuración social” (JANOSCHKA, SEQUEIRA, 2014, p.6). Asimismo, las transformaciones económicas, políticas y sociales de las últimas décadas según Janoschka e Sequeira (2014) han producido una heterogeneidad de los grupos sociales de baja renta, y una expansión protagonizada por los grupos sociales de renta media.

En el subcapítulo sobre *el papel del centro histórico en la ciudad contemporánea*, se mencionó que la población residente en los centros históricos latinoamericanos en su mayoría es pobre, vulnerable y socialmente estigmatizada. Generalmente, se distinguen de los demás grupos sociales por características étnicas o raciales. Por ello, es posible “considerar a las clases populares igualmente como el sujeto colectivo que más sufre el desplazamiento y expulsión de sus hábitats” (JANOSCHKA, SEQUEIRA, 2014, p.6).

---

49 Para el desarrollo de la investigación es importante aclarar qué se entiende por pobreza urbana, ya que, la mayoría de proyectos tanto estatales como privados señalan que la inserción de los proyectos en el medio urbano permitirá superar la línea de la pobreza de la población residente. “Un individuo no es más pobre o menos pobre porque consume un poco menos o un poco más. La definición de pobreza debe ir más allá de la investigación estadística para situar al hombre en la sociedad global a la cual pertenece, por tanto, la pobreza además de ser una categoría económica, es sobre todo una categoría política. Estamos lidiando con un problema social” (SANTOS, 2009, p.17). Pobreza urbana no es escasez de bienes, sino también la falta de acceso a los equipamientos urbanos, a la educación salud, una situación laboral estable y a una vivienda digna.

El conocimiento del desplazado o de la población en riesgo a desplazamiento es importante, es decir: situación económica, empleo y tipo de empleo, estructura familia, etc. En diversas investigaciones se manifiesta que un problema metodológico de los estudios sobre desplazamientos sociales es la localización del desplazado (DELGADILLO, 2015). Sin embargo, este ejercicio arduo y a su vez costoso es importante porque nos permitiría visualizar espacialmente las mudanzas demográficas. Por otro lado, Sumka (1979) identifica los patrones de los desplazados:

Las primeras personas desplazadas tienden a moverse a distancias muy cortas (...) los que han salido de la zona no han cortado sus lazos sociales con el vecindario, volviendo frecuentemente a reuniones religiosas o sociales los fines de semana y las tardes. (...) En segundo lugar, y relacionado, el punto es que las familias desplazadas se mueven a menudo más de una vez a medida que los límites del área revitalizante se expanden<sup>50</sup> (SUMKA, 1979, 329-330)

Además de estos dos patrones, Sumka (1979) manifiesta que varios de los propietarios se percataron que con la venta de sus inmuebles podrían cumplir el objetivo de mudarse a la periferia, así como, otros propietarios mantienen sus propiedades y los convierten en generadores de ingresos que sustentan su sobrevivencia en la periferia. Asimismo, Sumka (1979) menciona que es importante comparar el vecindario, características y accesibilidad, así como comparar el impacto en cuanto a distribución de costos y beneficios entre la ciudad central y la jurisdicción suburbana.

En la construcción de proyectos públicos y/o privados de renovación urbana en barrios históricos, los afectados no solamente son población desplazada, también, población que sufre la restricción de acceso a los recursos para su reproducción social y la continuación de sus actividades. Por ello, es importante incluir a los habitantes que viven en torno a las obras. Según ONU-HABITAT (2011), los afectados por procesos de desplazamientos también son: los propietarios y no propietarios, medianeros, socios, ocupantes, arrendatario, obreros informales, por ejemplo, se podrán considerar afectados.

En este sentido, ante una situación de desalojo según el guía de la ONU- HABITAT (2011), antes de la elaboración o construcción de un proyecto urbano, se debería involucrar y hacer participar a la población afectada, es decir, hacer disponible con anticipación la información sobre el proyecto, el cual, debe estar en el idioma y dialecto de las personas involucradas. También, el ONU- HABITAT (2011) recomienda el asesoramiento independiente para discutir y elaborar proyectos alternativos. Sin embargo, en la práctica, en la mayoría de las obras, planes y proyectos, la población no participa como un actor social activo, por el contrario, la

---

<sup>50</sup> No original: First displaced persons tend to move very short distances (...) those who have left the area have not severed their social ties to the neighborhood, often returning for religious or social gatherings on weekends and evenings. (...) Second, and related, point is that dislocated families often move more than once as the boundaries of the revitalizing area expanded” (SUMKA, 1979, 329-330)

participación de la población es “para la fotografía”, e inclusive si se realizan algunos aportes en las mesas de trabajo, estas generalmente no son adicionadas en el proyecto final.

Con la intención de salvaguardar a la población, se emitió el Principio Pinheiro-Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas por la sub-comisión de protección y promoción de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas en agosto de 2005. El objetivo de documento es “promover la búsqueda de soluciones duraderas para los desplazados internos y los refugiados, que incluyen el derecho a regresar a los hogares y propiedades de los que tuvieron que huir o se vieron forzados a abandonar a raíz de (...) violaciones de derechos humanos” ( Los cuales son aplicadas para “(...) quienes se haya privado de forma arbitraria o ilegal de sus anteriores hogares, tierras, bienes o lugares de residencia habitual, independientemente de la naturaleza del desplazamiento o de las circunstancias que lo originaron” (COHRE, 2006, P. 19).

## 2.3 LA GENTRIFICACIÓN UN FENÓMENO QUE DESPLAZA

La mayoría de autores (Harvey, Smith, Zukin) por convención mencionan que la primera persona en usar la palabra “gentrification” y darle un concepto es Ruth Glass (1964), el contexto en el cual surgió el concepto de gentrification nos remite a Londres de los años 1960 y a las transformaciones que estaban sucediendo en el centro urbano, Glass establece el concepto a partir de las mudanzas socio-económicas es decir la salida de los trabajadores operarios por la llegada de población de clase media y alta. Ruth Glass menciona lo siguiente:

Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages con dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de “gentrification” comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente (Glass, 1964 apud Smith 1996, p. 33):

De acuerdo a Ruth Glass (1964) “gentrification” es un proceso de mudanza social, el cual es retratado como la sustitución de grupos sociales de menor renta por grupos sociales de mayor renta. Al transcurrir el tiempo y debido a los cambios en las ciudades, el concepto establecido por Ruth Glass ya no encajaría en los diferentes procesos que suceden en otros países, siendo necesario entender el proceso, causas, características y otras preocupaciones.

A partir de lo investigado por Ruth Glass (1964), autores como Neil Smith (1986,2012) comenzaron analizar los procesos de gentrificación la ciudad de New York– Estados Unidos, es así que Smith (1982 apud Santos Pereira, 2013, p. 309) caracteriza al proceso como “La entrada de capitales privados y pobladores de clase media y alta en barrios populares localizados

en antiguos centros urbanos que pasaron por períodos prolongados de carencia”. En la producción bibliográfica de Smith (2012) se hace evidente la preocupación de entender las causas de este proceso urbano, en este sentido, establece el concepto de RENT GAP, el cual sería su mayor aporte en este campo de estudio como una de las explicaciones para entender la gentrificación. RENT GAP es entendida como el diferencial entre la renta entre la renta capitalizada del suelo y la renta potencial del suelo, siendo esta brecha la que produce la ocupación grupos sociales de mayor renta.

En esta preocupación de entender el proceso de gentrificación y sus características, relucen otros autores que argumentan que la teoría de Smith no es del todo correcta y que existen otras causas que explican aquel fenómeno. Entre estos autores encontramos a David Ley (1987) quien enfoca su estudio desde otro ámbito, el del consumo y de la demanda. Sharon Zukin (1987) también se hace el cuestionamiento sobre las causas de la gentrificación, la autora establece en su pesquisa que la nueva forma de usar la cultura y su relación con las ciudades tendría una incidencia directa para producirse el fenómeno de la gentrificación.

Otro autor mencionando recurrentemente en las investigaciones relacionadas a gentrificación es David Harvey (1992), quien no se enfoca estrictamente en el estudio de la gentrificación, pero aporta algunas aclaraciones sobre todo en el ámbito de las causas. Este autor menciona que el urbanismo contemporáneo se caracteriza por oportunidades de alta rentabilidad y de retorno rápido dando impulso a la gentrificación. Por otro lado, Hammet e Williams (1986) al igual que Ley (1987) identifican los posibles agentes gentrificadores, en este caso ellos concuerdan en que el estado es un posible actor activo en los procesos de gentrificación.

Es importante mencionar que los estudios sobre gentrificación son divididos en dos grupos, de acuerdo a Santos Pereira (2013) en su investigación titulada como *Gentrificação e hipóteses do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis*, el primer grupo es denominado como teorías enfocadas en la demanda, entretanto, el segundo grupo es denominado como teorías enfocadas en la oferta.

En el ámbito latinoamericano, Salinas (2012) en su investigación *Gentrificación en la ciudad Latino Americana* menciona que los estudios en esta parte del mundo están siendo desarrollados a partir de la importación y adopción de conceptos establecidos por autores como (Glass, Smith, Zukin, Ley) de diferente contexto social, económico, formal y político. Asimismo, López Morales (2015) menciona que una las primeras investigaciones desarrolladas sobre gentrificación fue en México “con un sesgo colonial por autores ingleses y norteamericanos (...) el acento se puso en el consumo de activos culturales autóctonos localizados en centros históricos degradados” (LOPEZ MORALES, 2015, p. 3).

En la actualidad López- Morales (2015) argumenta que los estudios entorno a la gentrificación ya no se centran al *checklist* que permitían identificar estos fenómenos en las ciudades y las que eran extraídas de la literatura extranjera. Según López-Morales (2015, p.4) los estudios sobre gentrificación se encuentran “asociados a los cambios socio- económicos en la estructura productiva y financiera de las ciudades e incluso reconfigurando el rol que juegan las metrópolis

en las economías nacionales”. Asimismo, estos estudios sobre gentrificación se enfocan en los centros urbanos e históricos, debido a que son las áreas donde se concentra los mayores efectos, sin embargo, es apreciable el incremento de estudios que relacionan la gentrificación y las favelas (Bianchi, 2015; Lacerda, 2015; Ramos Novais, 2016, Salles;2016).

Esta inmersión académica en los estudios sobre la gentrificación, genera dos situaciones: La primera, entender a la gentrificación como el retorno al centro. *Volver al centro* como discurso y forma de reproducción del espacio urbano capitalista se avala de estrategias, programas y políticas públicas-privadas para generar un espacio fragmentado, desigual y de injusticia social y sobre todo para el capital. En este sentido, Cristiane Motta de Freitas realiza una investigación en la cual manifiesta que la reconquista del centro es la gentrificación:

“las ciudades han sido objetivo de grandes proyectos de renovación urbana. Estos proyectos pueden ser leídos como una doble conquista de esas áreas por el capital y por las personas, particularmente por las clases medias. A ese movimiento de retorno al centro de la ciudad fue denominado gentrificación: un conjunto de procesos simultáneos de transformación del paisaje urbano, a saber, cambios físicos, económicos, sociales y culturales” (FREITAS, 2006, P.6)<sup>51</sup>

Freitas enuncia que el retorno al centro a través de proyectos de renovación urbana estaba dirigido a las clases medias para quienes se realizaban cambios físicos, sociales y culturales. Volver o retornar al centro para Freitas (2006) es la gentrificación del centro. Ante esto, es importante aclarar que probablemente el proceso de gentrificación manifiesta diversas características ya enunciadas. Sin embargo, Arantes (2013) menciona que **la gentrificación es una consecuencia del retorno a la ciudad construida**, también, Smith (1996, p. 129) menciona que la gentrificación “es un producto estructural de los mercados de suelo y vivienda”. Finalmente, *el estudiar la ciudad de Lima con la teoría gentrificación generaría que dejemos de percibir y estudiar las particularidades de esta ciudad como la producción formal e informal de la ciudad*.

La segunda situación, los estudios de desplazamiento (voluntario o involuntario) de población pobre entendido como “una faceta clave, inherente a los procesos de gentrificación que están teniendo lugar en América Latina. “(JANOSCHKA, SEQUEIRA, 2014, p.7). Este enfoque de estudio de los desplazamientos puede generar limitaciones y posibilidades. En la investigación nos remitiremos a las posibilidades, estas, son un conjunto de estudio de casos de distintas ciudades de Latinoamérica donde acontecieron desplazamientos, y las cuales, desarrollan metodologías y algunas alternativas para el estudio de desplazamientos sociales en los centros urbanos.

---

<sup>51</sup> No original: “As cidades tem sido alvo de grandes projetos de renovação urbana. Estes projetos podem ser lidos como uma dupla reconquista dessas áreas pelo capital e pelas pessoas, particularmente pelas classes medias. A esse movimento de retorno ao centro da cidade foi dado o nome de gentrificação: um conjunto de processos simultâneos de transformação da paisagem urbana, a saber, mudanças físicas, econômicas, sociais e culturais” (FREITAS, 2006, P.6)

Como se mencionó, los desplazamientos sociales en los centros urbanos a causa del discurso de volver al centro son poco estudiados, por tanto, la investigación utilizará las “posibilidades” de los estudios de la gentrificación-desplazamientos. A continuación, se analizará de manera breve los estudios relacionados a los desplazamientos sociales y sus aportes para la investigación.

-Castillo Gomez Cintia (2014) de la Universidad Nacional de Ingeniería-Lima, desarrollo una investigación titulada *Gentrificación a la limeña en el centro histórico de Lima*, en el cual la autora concluye que existe un proceso de gentrificación en la ciudad de Lima, el cual se ha generado por “la revitalización y el reacondicionamiento del patrimonio físico existe, mas no necesariamente se ha generado expulsiones de antiguos habitantes por parte del sector de mayor nivel socioeconómico” (CASTILLO, 2014, p. 151). Asimismo, califica como un aspecto positivo pues reconoce que el sector público ha “emprendido una ardua labor por mejorar la imagen urbana del centro histórico de lima y ha logrado con sus distintas intervenciones cambiar la percepción del centro” (CASTILLO, 2014, p. 151). A partir de esta investigación es posible concluir que estudiar a la ciudad de Lima con la teoría de la gentrificación y aplicar su metodología no permite dilucidar los discursos e impactos sociales que no son visibles.

- Jeisson Oswaldo Martínez y María Carmen Solano (2015) doctores de la Universidad de Murcia, desarrollaron una investigación titulada *El desplazamiento forzado como generador de nuevos órdenes sociales, culturales y urbanos (los casos de Puebla-México y Bogotá-Colombia)*, en un contexto de conflicto interno ya sea por factores de narcotráfico, terrorismo, delincuencia, entre otros, acontecen los desplazamientos forzados. Los investigadores tienen como objetivo analizar los cambios sociales y culturales producidos por la llegada de los nuevos pobladores. Para ello, los autores desarrollan una metodología mixta, en donde utilizan el análisis documental, uso de herramientas geoespacial y estadístico. Martínez y Solano (2015) concluyen que los desplazados se relocalizan en la periferia, y a pesar de su desplazamiento, continúan estando expuestos a procesos de violencia y desplazamiento interurbano. Asimismo, los nuevos vecinos son sujetos a actitudes de rechazo por parte de los pobladores urbanos, ya que, son considerados como competidores por los servicios sociales.

-Ricardo Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) investigadores de la Universidad de Buenos Aires, desarrollan una investigación titulada *Movilidades, desplazamientos y territorios: Algunos aportes para el debate de la gentrificación*. Desarrollan un análisis del sentido y del término desplazamiento, asimismo analizan sobre el conjunto de movilidades cotidianas de los grupos desplazados. Los autores desarrollan una metodología cualitativa, y desarrollan instrumentos de análisis. Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015, p. 8) mencionan que “En líneas generales, observamos que en el desplazamiento suele haber una pérdida de capital espacial porque los traslados son hacia lugares con menores dotaciones de servicios y las redes disponibles tienen menor cobertura espacial y temporal”.

Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) mencionan que es recomendable identificar, explicitar y analizar las dimensiones del fenómeno: *El mecanismo dinamizador del desplazamiento*, distinguiendo entre elementos eminentemente económicos, de acoso inmobiliario y políticos

coercitivos, las cuales permitirá reconstruir las situaciones. *La temporalidad del desplazamiento*, la cual hace referencia a los diferentes ritmos y estadios del fenómeno, identificando situaciones donde el desplazamiento ocurre en un período corto o de manera gradual. *La territorialidad del desplazamiento*, analiza la dinámica espacial del fenómeno y la cual permite detectar los cambios en el paisaje urbano y permitiría diagnosticar tendencias. *El grupo social sujeto a riesgo de desplazamiento*, nos permite diferenciar el sujeto social en concordancia a su asociación con el uso habitacional o comercial. *Perceptibilidad del desplazamiento*, el cual permitirá explicitar la mayor o menor visibilidad de los procesos. (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al, 2015). Estas dimensiones serán utilizadas en la investigación como categorías de análisis.

Otro aporte importante para el estudio de desplazamiento por parte de Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) es concebir al desplazamiento social como un proceso de dos puntas. Es decir, conocer las áreas urbanas de donde fueron desplazados es tan importante como conocer hacia donde se localizaron los desplazados. También, Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) desarrollan un instrumento de análisis que permite la reconstrucción los sistemas residenciales originales y las nuevas localizaciones tendría un formato:

1. Características del hogar (y de cada uno de sus miembros),
  2. Características del componente habitacional (régimen de tenencia, características físicas y trayectoria residencial),
  3. Características de la movilidad efectiva,
  4. Características de la movilidad potencial,
  5. Activos de movilidad del hogar,
  6. Autoevaluación de las situaciones de movilidad actuales y pasadas
- (APAOLAZA, BLANCO, BOSOER et al, 2015, p. 9-10).

Este guía proporcionado por los autores permite medir los efectos del desplazamiento en la inserción de las nuevas residencias. Así, el desplazamiento deja de ser un fenómeno sin destino, para convertirse en un proceso de configuración y reestructuración espacial. En la investigación utilizaremos algunos de los tres primeros ítems proporcionados por la guía.

-Maria Carman (2015) investigadora de la Universidad de Buenos Aires, realizó un trabajo denominado *Tiempos, políticas y retóricas de ciertos desplazamientos humanos en Buenos Aires*. La investigación tiene como objetivo: analizar las políticas de desalojo sobre poblaciones vulnerables. Carman (2015) menciona que un preludeo para el desalojo es el estigma de los “habitantes indeseables” y la presencia de las retóricas apoyadas en temas medio ambientales y multiculturales. Los instrumentos metodológicos usados por la investigadora son el relato de historias, entrevistas libres, análisis de documentos y discursos, así como material visual como videos relacionados al tema.

## **SINTESIS**

En la investigación se entiende por desplazamientos sociales, en el marco de volver al centro, como un proceso de expulsión que implica movilizar o cambiar a alguien de su residencia de forma voluntaria o involuntaria. Este proceso es producto de la reproducción del espacio urbano capitalista, en que prima la reproducción del capital y la rentabilidad urbana sobre el bien estar

social. Además, se estudiará a este proceso no como un movimiento unidireccional, sino como un movimiento configurado por la movilidad espacial de los desplazados en el tiempo, pudiendo ser multidireccional. En la investigación se analizarían dos tipos de desplazamientos: los involuntarios forzosos y los involuntarios coaccionados, los cuales tiende a ser ejemplares o light.

También, se concluye que los desplazamientos tienen cuatro dimensiones inherentes según Janoschka (2016) el desplazamiento como proceso material, desplazamiento como proceso político, como proceso simbólico y proceso psicológico. Basados en estas dimensiones y en concordancia con Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) y Delgadillo (2015), en la investigación se analizarán las siguientes categorías: Mecanismo dinamizador, temporalidad del desplazamiento, territorialidad, grupo social sujeto a riesgo, perceptibilidad, oferta inmobiliaria (se utilizará la a Smith y su teoría de Rend Gap), políticas y normas en el espacio.

Como vemos el desplazamiento no es un fenómeno nuevo, persiste en el tiempo, y es posible aseverar que este fenómeno continuará si las políticas públicas transgreden el derecho a la ciudad y a la vivienda, así como, se continúe la construcción de una ciudad fragmentada y proyectada para un sector de la sociedad.

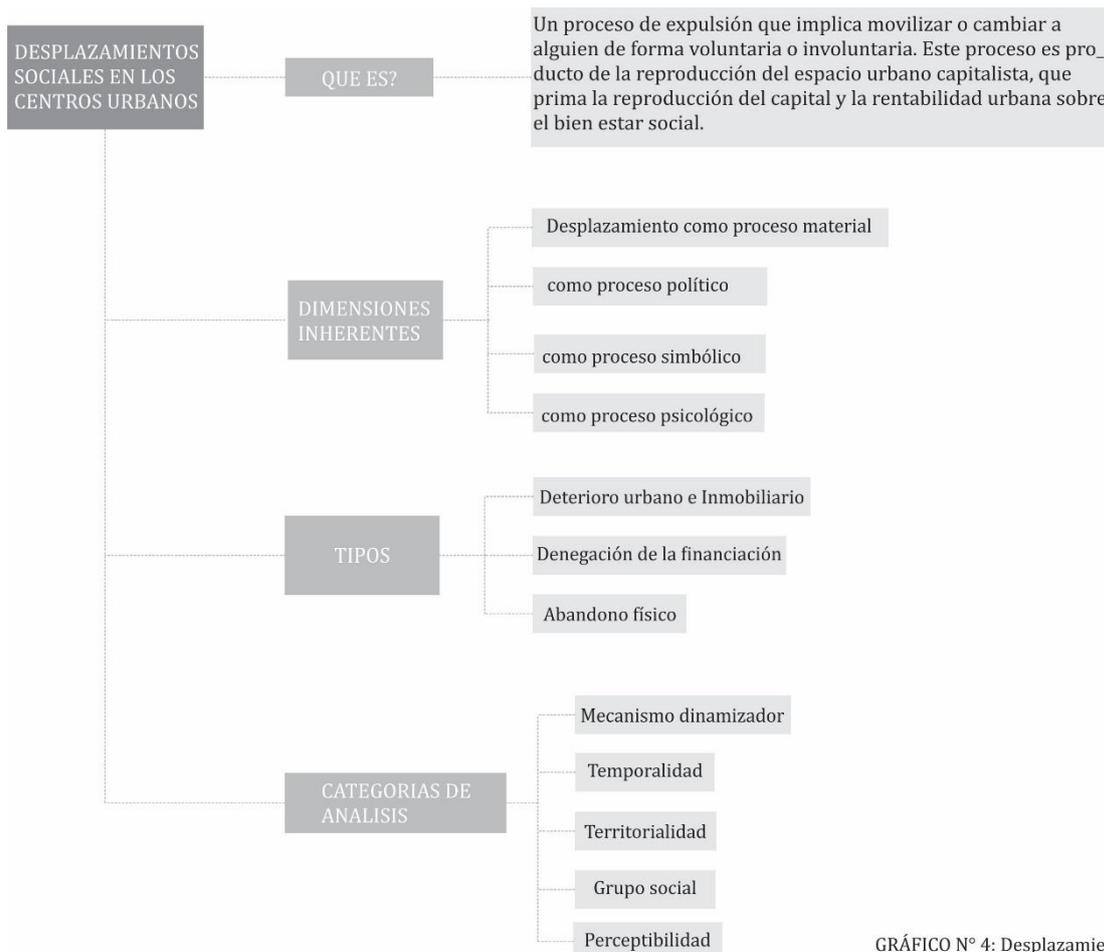


GRÁFICO N° 4: Desplazamientos sociales  
Elaboración: Propia

Grafico 4: Desplazamientos sociales en los centros urbanos

### 3 CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

Discernido el marco teórico sobre centros históricos, volver al centro y desplazamientos sociales, se procederá a estudiar al sujeto de la investigación, es decir, el centro histórico de Lima en sus diferentes dimensiones. Es importante aclarar que este capítulo es un prelude para comprender el capítulo 4: *El impacto del retorno*.

La investigación parte de la hipótesis que el proceso de volver al centro produce desplazamientos sociales (directos o indirectos). Para el caso del centro histórico de Lima el retorno fue promovido por el gobierno mediante programas de *recuperación del patrimonio*, los cuales tienen por finalidad la revalorización del centro y repoblación (como si este estuviera vacío). Esta forma de intervenir en el espacio urbano tiene por característica la acción fragmentaria y excluyente, priorizándose áreas donde se concentran los monumentos, produciéndose el fenómeno de implementación selectiva de políticas urbanas y programas como la renovación urbana.

Este capítulo se encuentra estructurado en una introducción y cuatro subcapítulos. En la introducción se desarrollará una breve historia del desarrollo urbano del centro Lima. El primer subcapítulo es titulado *El centro histórico de Lima como Patrimonio*, se estudiará la concepción del centro histórico en los planes urbanos, la jerarquización de áreas en relación con la densidad de monumentos históricos y la forma de intervenir de acuerdo con zonas de protección.

El segundo subcapítulo es titulado *La desvalorización del CHL*, se desarrollará el deterioro urbano y los discursos sobre este fenómeno, entendiendo que el deterioro en vez de ser un problema por solucionar se convirtió en retórica.

El tercer subcapítulo es titulado *La vivienda tugurizada en el CHL* se desarrollará uno de los problemas principales y poco atendidos, es decir, la vivienda tugurizada. Se desarrollará las tipologías de vivienda, la cantidad de viviendas tugurizadas, su localización en el espacio urbano y el sistema de tenencia de propiedad. Asimismo, se desarrollará la reglamentación referida a la vivienda en el centro histórico de Lima.

El cuarto subcapítulo es titulado *La revalorización del CHL*, se desarrollará los diferentes rostros que asumió Lima (discursos) y los proyectos realizados de acuerdo con los gobiernos municipales, las actividades culturales y los nuevos vecinos del centro histórico.

El territorio del Centro histórico de Lima abarca más de 4 distritos de la ciudad de Lima, la extensión territorial del CHL es de 1.022.81 ha (Ordenanza N° 893), de las cuales el 68% corresponde al cercado de Lima, 28% al distrito del Rímac, y el 4% a otros Distritos (El Agustino, San Juan de Lurigancho, Breña, Jesús María, La Victoria y San Martín de Porras). El área declarada como Patrimonio de la humanidad por la Unesco abarca 239.69 ha (23% de total del CHL). A continuación, desarrollaremos la historia urbana de Lima tomando como base la investigación realizada por Ludeña (2002), quien menciona que el centro es una construcción

histórica y una afirmación ideológica. El centro histórico está compuesto por Zonas para el gobierno municipal y por Barrios para la población. En adelante, los barrios en los que nos enfocaremos son Barrios Altos<sup>52</sup>, Monserrate<sup>53</sup> y el área central del CHL. (Ver Plano N°1)

## **BREVE HISTORIA DEL DESARROLLO URBANO DE LIMA**

Antes de la llegada de los españoles el territorio que abarca la ciudad de Lima se encontraba ocupado por un conjunto de culturas prehispánicas. Una de estas culturas es la Cultura de Lima, según Ortiz de Zeballos (1992) en este período ya se contaba con conocimientos para la generación de un urbanismo primitivo. En el período tardío de la cultura de Lima se consolidó un centro de gran importancia que concentraba el poder político, religioso y productivo, la ciudadela estaba dirigida por el cacique Taulichusco, Ludeña (2002) nombraría a la esta aglomeración como el centro nativo.

La trama fundacional negó y suprimió las preexistencias de la Cultura de Lima, los rastros arqueológicos fueron enterrados o borrados para dar paso a la construcción de la nueva ciudad. Según Gunther (1992) sobre el Palacio de Taulichusco se edificó la casa de Pizarro, luego el Palacio de los virreyes y en la actualidad el Palacio de Gobierno. La transgresión física de la preexistencia trajo un claro mensaje, según Ludeña (2002, p.48) este mensaje consistía en “El poder y la racionalidad eurocéntrica del yo conquistador erigidos sobre la preexistencia conquistada”.

La Lima fundada por Francisco Pizarro y encomendada a Diego de Agüero consistía en una cuadrícula rectangular de 9 por 13 manzanas o cuadras de 450 x 450 pies, delimitadas por calles rectas con un ancho de 40 pies. Esta cuadrícula perfecta sería alterada de forma parcial por la construcción de conventos y monasterios, los cuales requerían de mayor espacio para sus dependencias, así como, se mantuvo algunos caminos incas, canales y acequias incas por ser necesarios para la sobrevivencia y la comunicación de los nuevos vecinos limeños.

Entre 1684-1870 la ciudad de Lima se encontraba amurallada, encerrando un área de 920 hectáreas y abarcaba 12 km. Esta construcción fue erigida por el Virrey Duque de la Paleta, quién construyó la estructura a modo de defensa de los ataques piratas, corsarios y filibusteros. La proclamación de la independencia del Perú del yugo español marcó el inicio del período Republicano, en esta etapa la ciudad de Lima se extendió territorialmente (dentro de las

---

<sup>52</sup> Barrios Altos está localizado entre al Av. Abancay, Av. Vía Expresa y al margen izquierdo del Río Rímac. En la actualidad es el barrio que está teniendo mayores alteraciones físicas por la construcción de depósitos. Asimismo, persisten los fenómenos de tugurización en un alto porcentaje.

<sup>53</sup> Monserrate es un barrio conformado por 19 manzanas que se localiza a la margen izquierda del río Rímac, y tiene como límites la av. Tacna y la av. Alfonso Ugarte. En la colonia, según Chirinos (1996) estaba destinada a estratos medios y bajos, lo cual permite entender la presencia de una serie de casonas modestas al lado de casas de vecindad.

murallas) y se densificó de manera representativa. Durante el Gobierno de Balta (1868-1872) se ordenó la demolición de las murallas, generándose así la primera expansión territorial de Lima (fuera de las murallas), y a su vez, se generaría la idea de centro, así como se desarrollaría las ideas de “suburbio y periferia” (Ludeña, 2012, p. 47)

El inicio de la República aristocrática tendrá como hito la caída de la muralla de Lima y terminó según la historiografía social y política en el Oncenio de Leguía. Este período se caracteriza por la bonanza económica, a causa de la explotación del guano y del salitre. A su vez, se produciría la modernización de Lima, la cual es denotada por la construcción de las dos líneas férreas: hacia el Callao y el balneario de Chorrillos, ambas unirían el centro de Lima con los sub centros reforzando el esquema radial de la ciudad (ORTIZ DE ZEBALLOS, 1992). El desarrollo urbano estuvo caracterizado por un proceso contradictorio y complejo, según Ludeña (2002, p.49) es “la restructuración y la afirmación del centro”, mientras se genera el abandono del centro por parte de la oligarquía aristocrática, también se legitima el centro. Entonces, el éxodo hacia la periferia “resulta expresión de un concreto programa político y cultural” (LUDEÑA, 2002, p.49), es decir, el abandono del centro desde este período es el reflejo que la producción de espacio urbano estaba en manos de la oligarquía limeña.

A partir del siglo XX la economía peruana se basaba en la explotación minera y agroindustrial, requiriéndose que la ciudad de Lima actué como un intermediario de esta base económica, para ello, se gestó una serie de intervenciones urbanas. Asimismo, durante este período el centro pasó a ser entendido como un espacio a estudiar, planificar y objeto a proyectar, es así como Lima pasó a adquirir sus características urbanas, los cuales prevalecerían en el tiempo. Además de las reformas urbanas, también se introducirían cambios en la gestión de la ciudad, es decir, una vez impuesta la forma librecambista del XIX, se daría inicio a “iniciativa conjunta, coordinada o diferenciada tanto del sector privado como estatal” (LUDEÑA, 2002, p.51), esto permite entender el por qué las principales obras fueron realizadas por el sector privado.

El centro en este período además de ser el centro político, administrativo y comercial, también, se convierte en la residencia de grupos sociales con renta media y de los nuevos migrantes (italianos y chinos). De acuerdo con Ludeña (2002, p. 52) “en la república aristocrática, las posibilidades de forjar una ciudad para todos fueron cancelados completamente para afirmar las diferencias en los diferentes estratos”. Es decir, las contradicciones y la desigualdad urbana, reflejada en la segregación socio espacial tuvieron impulso en la república aristocrática.

*El nuevo centro de la Patria Nueva*, Este período tiene como inicio el gobierno Augusto B. Leguía (1919-1930), quien sentó las bases del Perú Moderno con características librecambista salvaje (LUDEÑA, 2002), en donde el “capitalismo salvaje y el Estado podían aparecer como la cara de la misma moneda. Donde la legalidad controlada no era una ficción literaria y donde la lógica de la especulación urbana carecía de cualquier parámetro de control” (LUDEÑA, 2002, p. 54). Asimismo, se consolida el papel centralista de la ciudad de Lima, mediante la concentración de los recursos económicos, la producción industrial, los servicios educativos, administrativos y de salud, convirtiéndose en un polo de atracción de migración-campo.

En el ámbito urbano, se mantuvo y amplificó el discurso urbanístico implantado por la oligarquía: “La expansión vía la implantación de las grandes avenidas y nodos circulares al estilo haussmaniano, (...) la idea de una ciudad sin límites en su expansión” (LUDEÑA, 2002, p. 53). Asimismo, en este período Leguía se concentró en la construcción de un centro que expresará la Patria nueva, para ello, destruyó edificaciones antiguas y emprendió grandes obras públicas que le dieron el carácter moderno y monumental al centro de Lima, las obras construidas fueron: La plaza San Martín, el Parque Universitario, el Paseo de la República, Plaza Dos de Mayo, Pasaje Carmen o del correo, y las primeras obras del nuevo Palacio de Gobierno, para Ludeña (2002, p.56) la construcción de estos espacios públicos “no sólo afirmaba una nueva estética, sino también en la de oxigenar la comprimida área central precedente”. Este otro centro, una vez más, dibujado y delineado a imagen y semejanza del poder de turno no sufriría mayores alteraciones después de la salida de Leguía, por lo contrario, se mantendría la lógica urbana implantada.

*El centro del Plan moderno o la disolución del centro.* Este período se encuentra caracterizado por la importación de los principios modernos. La construcción del centro de Lima tuvo como base el Plan Piloto de 1949, que convirtió a este espacio en un laboratorio de ensayo de la utopía moderna. En concordancia, Ludeña (2002, p.57) menciona que este plan propuso para el centro “su completa reestructuración a través de la casi total desaparición de su preexistencia edilicia y urbanística”. Esta propuesta visaba corregir problemas de hacinamiento: carencia de espacios libres, la congestión del tránsito, así como “la formulación de un reglamento de conservación del Patrimonio de *verdadero interés arquitectónico*” (LUDEÑA, 2002, p. 57).

A manera de concretizar el nuevo centro moderno, se emprendió “la completa prohibición del estilo colonial en los edificios” (LUDEÑA, 2002, p. 57), la construcción de un “centro cívico de Lima” en la parte del sur del viejo centro- siendo terminado a mediados de los años 70-, así como la verticalización de los inmuebles que se encontraban en las nuevas avenidas y en el corazón del centro. Esta reestructuración no sólo implicaba la pérdida de inmuebles con valor monumental del período colonial, sino también es “la apuesta por una notación laica y moderna de la ciudad. Por consiguiente, la recusación radical a las connotaciones eclesiásticas, militaristas y oligárquicas de las que se nutre el significado social y simbólico del viejo centro de Lima” (LUDEÑA, 2002, p. 57). Es así que el centro moderno pasó a adquirir un nuevo significado.

A partir de la década 1970 se procedió a movilizar algunas funciones básicas del centro de Lima como las actividades comerciales y financieras, las cuales pasaron a instalarse en los distritos de Miraflores y San Isidro, zona sur de Lima. En tanto, en el “nuevo centro” permanecieron la iglesia católica y sus conventos, el palacio de gobierno y el congreso de la república. A partir de este período, también se emprendió el éxodo social de los antiguos habitantes del centro, espacio urbano que pasó a ser ocupado por población migrante de bajos recursos (Ludeña, 2002).

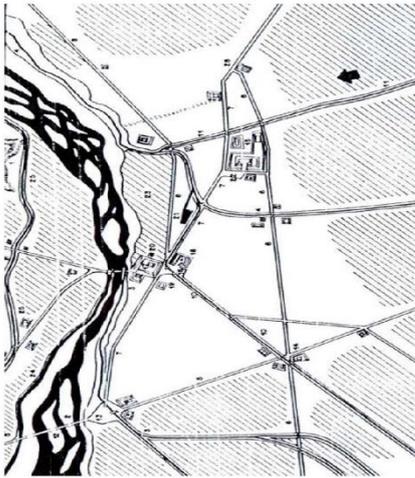
A finales de la década 1980 el centro carecía de significado para los sectores sociales vinculados al poder, para ellos el centro significaba un territorio perdido. Mientras, para los nuevos

residentes del centro (migrantes en su mayoría) no consiguieron establecer una resignificación simbólica de acuerdo a sus aspiraciones sociales culturales (LUDEÑA, 2002), a pesar de existir manifestaciones propias de la cultura andina.

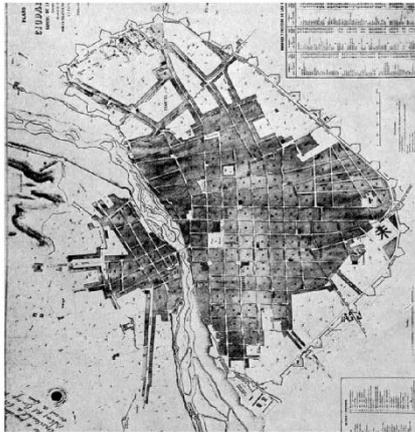
En la Actualidad, el centro tiene relevancia urbana dentro del territorio limeño, diariamente recorren este espacio urbano en torno de 1 millón 800 mil personas (PROLIMA, 2013). Además de ser un lugar cargado de memorias y constantemente visitado, concentra las entidades gubernamentales más representativas como el Congreso de la república, el Palacio de gobierno y el Poder judicial. El CHL tiene alrededor de 146,126.00 habitantes (INEI, 2007) siendo el 9% población mayor de 65 años y 15.4% menor de 10 años, lo cual nos permite entender la cantidad de población en estado de vulnerabilidad.

En cuanto a la población del centro histórico de Lima según el INEI (2007) los estratos económicos sociales de la población del CHL se encuentran concentradas en 48.79 % en el sector E, 7.94% en el sector D, 1.92% en el sector C, 1.73% en el sector D y 0.53% en el sector A, siendo en su mayoría población de bajos recursos económicos. De acuerdo con el Plan Maestro del CHL (2014) los niveles de pobreza en el cercado de Lima se han incrementado de 11.42% a 12.30%. Por otro lado, el Plan Maestro-CHL (2014) solo tiene registro de 48 personas en condición de mendigos recurrentes, este documento menciona que estas personas fluctúan entre 36-50 en un 44% y 51-60 años en un 21%. Lamentablemente, y a pesar de los datos proporcionados no se puede establecer una conclusión.

Según el Plan Maestro del CHL (2014) los usos de suelo se encuentran divididos de la siguiente manera: el uso residencial es 18.71 %, Residencial comercial 5.78 %, Comercial 17.36%, salud 1.93%, educación 3.65%, recreación 3.80%, industrial 1.05%, lotes vacíos 2.34 %, otros usos 13.89 %, de estos datos podemos deducir que los usos que se desarrollan de manera intensiva son el comercio y vivienda. Este documento también proporciona el dato que los actores sociales en el CHL son actores gubernamentales (municipalidades, organismos públicos), Actores privados (Bancos, financieras, bolsa de valores, Empresarios, Medios de comunicación), Organismos sin fines de Lucro (fundaciones, iglesias) y Organizaciones de la sociedad civil/actores comunitarios.



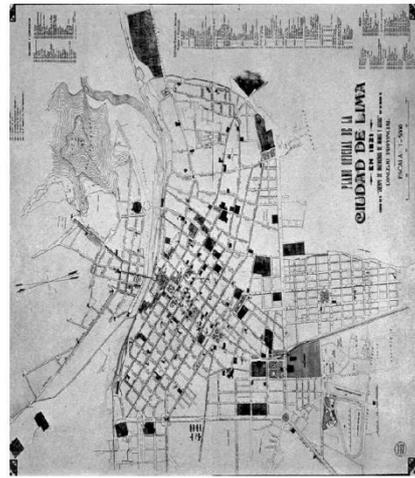
EL CENTRO NATIVO  
Fuente: Archivo Propio



LIMA 1862: Plano de Antonio Maria Dupard  
Fuente: Archivo Propio



LIMA 1902: Plano de Enrique Gongora  
Fuente: Archivo Propio



LIMA 1921: Plano del cuerpo de Ingenieros de Minas y aguas  
Fuente: Archivo Propio



LIMA 1935: Plano del servicio geográfico del ejército  
Fuente: Archivo Propio



LIMA 1941: Plano hecho por la Municipalidad de Lima  
Fuente: Archivo Propio

Grafico 5: Desarrollo urbano del centro de Lima



### 3.1 EL CENTRO HISTÓRICO COMO PATRIMONIO

En el Perú la noción de monumento nacional surgió por primera vez en el año 1929 durante el gobierno de Augusto B. Leguía, con la ley Básica de Patrimonio Histórico Arqueológico, según Soares y Andrade (2013, p.32) este documento abogaba “por la conservación del patrimonio arqueológico pre-colombino”. Entre tanto, la protección del patrimonio histórico correspondientes al período colonial y Republicano pasaron a salvaguardarse a partir de la década de 1970, debido al deterioro de los inmuebles y los desastres naturales como terremotos y sismos.

El centro de Lima adquirió el concepto y la denominación de Centro histórico de Lima en 1972 de acuerdo con Resolución Suprema 2900-E. El concepto mencionado en este documento tuvo como antecedente a las Normas de Quito (1967), según la cual el monumento histórico se entendía como un instrumento de progreso y un valor económico, generando así que se priorice la valorización monumental para el uso turístico en detrimento del contenido social. Años más tarde, el concepto del centro histórico cambio, esta mudanza sería plasmado en el reglamento de la administración del Centro Histórico de Lima, en la cual se menciona que el Centro histórico de Lima es “Un ámbito urbano complejo, con espacio y áreas de distinto valor monumental, diferente grado de conservación y con funciones diferentes” (LIMA, 1994, artículo 1). En el Plan Maestro Centro Lima – Ordenanza N°201 (1998) define al centro histórico de Lima como:

El centro histórico de Lima es una estructura socioeconómica, espacial y cultural, que da testimonio de un período significativo de la historia de la ciudad, constituye expresión de la creatividad cultural de la comunidad local y mantiene las características y calidades de vidas propias de núcleos urbanos en actividad (LIMA, 1998, artículo 25)

Esta definición del centro histórico incorpora a la población como un componente importante. En tanto, en el nuevo Plan Maestro del Centro histórico de Lima (2014, p.3) - el cual tiene como referencia a la Carta de Veracruz (1992)- menciona que el centro histórico “es un espacio humano, un lugar con vida, reconocible, representativo e íntegro y está condicionado fuertemente por una estructura física, proveniente del pasado y caracterizado por la evolución de la ciudad”. A diferencia de la anterior definición, aquí se entiende al centro histórico de Lima como un centro vivo. Las definiciones del centro histórico presentadas nos permiten entender cuál era prioridad en cada aspecto (económico, social, patrimonio), forma de intervenir en el espacio urbano de acuerdo con la jerarquización de aspectos, sobre todo, para quien va dirigido estas intervenciones.

El centro histórico de Lima fue declarado como Patrimonio de la Cultura por la UNESCO el 12 de diciembre el año 1992 durante el gobierno municipal de Ricardo Belmont Casinelli y el gobierno central del Alberto Fujimori. Esta declaración es el reconocimiento como centro colonial español, así como por la concentración de sectores con características urbano-arquitectónicas que son testimonio del desarrollo urbano, y una alta densidad de monumentos históricos. Esta declaratoria fue impulsada por la Municipalidad de Lima, Gobierno central y la

sociedad civil representado por el Patronato de Lima. Desde su declaración, la conservación de los monumentos del período Colonial fue intensiva, con el transcurrir del tiempo, se promovió la conservación del patrimonio de otros períodos. El centro histórico de Lima es un área que conserva inmuebles, iglesias, costumbres y otras manifestaciones culturales propias de la población limeña, a diferencia del resto de la ciudad, en esta área es posible observar vestigios prehispánicos, coloniales, republicanos y modernos concentrados en un mismo lugar, lo cual, le confiere unicidad y belleza.

En la actualidad, las entidades que tiene competencia en la protección del patrimonio en el centro histórico son: La Municipalidad de Lima a través del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (Prolima) y el Ministerio de Cultura. Según la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853 y según la Ley General del Patrimonio Cultural de La Nación, la protección del patrimonio y la conservación del centro histórico de Lima es una labor coordinada entre el gobierno local y el ministerio. En este sentido, las atribuciones del Ministerio de Cultura es cooperar con las funciones normativas y técnicas, mientras que la Municipalidad de Lima se encarga de promover y asegurar la conservación y el desarrollo urbano.

El patrimonio cultural monumental del CHL puede identificarse como: Monumentos históricos y ambientes urbano-monumentales, inmuebles de valor monumental e inmuebles de entorno, organizándose de primer a tercer orden. Según el Reglamento del Centro histórico de Lima – Ordenanza N° 062 (1994) los *Monumentos históricos* de primer orden son los elementos representativos de una época histórica, caracterizan el entorno y tipifica una forma de organización social o manera de vida.

Los de segundo orden son piezas representativas por su tipología básica de trama urbana donde se ubican, teniendo características estéticas y estructura interna. Los de tercer orden son de escasa calidad, asimismo forman parte del contexto histórico por sus características urbanísticas y arquitectónicas. Los inmuebles de *valor monumental* son los que sin ser declarados como monumentos históricos mantienen valor arquitectónico o histórico declarado por el Ministerio de la Cultura. *Los inmuebles de entorno* son los inmuebles que acompañan a los monumentos y configuran los ambientes urbanos, la obra nueva está incluida en esta tipificación. (Ver Plano N°2)

Para el año 1999, según la Memoria Municipal de Alberto Andrade el centro histórico de Lima contaba con 600 monumentos históricos, de los cuales 55 se encontraban en ambientes urbanos, uno en la zona monumental y 530 constituían los bienes culturales. Las tipologías de estos monumentos son: 73 inmuebles de arquitectura religiosa, 107 de arquitectura civil pública y 382 de arquitectura civil doméstica y 4 de arquitectura militar. En la actualidad, según Plan Maestro del CHL (2014) el Centro histórico de Lima alberga un acervo de 649 inmuebles declarados como monumentos históricos, 1278 inmuebles con valor monumental, 5199 inmuebles con valor de entorno y 67 ambientes urbanos monumentales. En el lapso de 15 años se tuvo un incremento de monumentos históricos, lo cual contrastaría con la premisa de una la inflación y mercantilización universal del patrimonio analizado por Choay (2005).

El centro histórico se encuentra sectorizado espacialmente en zonas y micro- zonas. Las ZONAS según la Ordenanza N°062 (1994) son unidades territoriales delimitadas, esta fragmentación del territorio está basado en la jerarquía, la densidad de ambientes e inmuebles de carácter monumental, homogeneidad en el entorno y su capacidad de recuperación. En tanto, las MICROZONAS son seleccionadas de acuerdo con las características particulares (estado y calidad de su estructura física, usos y tendencias de desarrollo) las cuales pueden ser unidades inmobiliarias o un conjunto de estas. Además de zonas, y como una estrategia para intervenir y conservar los monumentos, en la Ordenanza N° 201 (1998) se implementan nueve corredores turísticos, los cuales son avenidas y calles con mayor densidad de monumentos históricos y tránsito de turistas.

Esta forma de división territorial del centro histórico de Lima ha sido modificada en el transcurso del tiempo. En el año 1994 contaba con 3 zonas y 12 microzonas; en el año 1998 contaba con 22 zonas de tratamiento, y para el año 2014 se modifica a 19 zonas de tratamiento. Además de esta fragmentación del territorio, se priorizaron algunas áreas: En la ordenanza 062 (1994) la zona A era de mayor prioridad, en el Plan Maestro del CHL (2010) la zona de prioridad era Zona de tratamiento 3 (Zona cultural), esta jerarquización se debe a la concentración de monumentos históricos. (Ver Gráfico N°6)

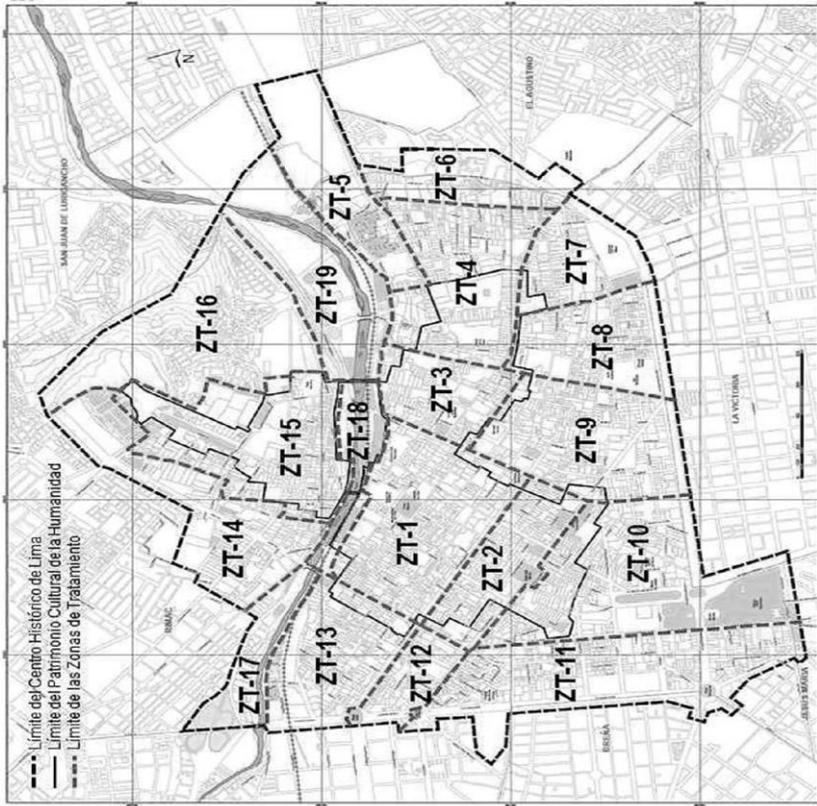
Las zonas de tratamiento del centro histórico se rigen por las especificaciones y normas técnicas que se desarrollan en los Lineamientos Básicos Orientadores. Asimismo, las zonas de tratamiento están sujetas a intervenciones con las siguientes finalidades preponderantes: “Destugurización de viviendas y prevención de desastres; puesta en valor del patrimonio inmobiliario y del espacio público; consolidación de uso y del rol metropolitano; reconversión del uso de suelo y tratamiento Eco-Paisajístico” (LIMA, 1998, artículo 31). De acuerdo con la zona en la que se ubique un inmueble y su grado de intangibilidad, se pueden realizar las intervenciones: Prevención, conservación, restauración<sup>54</sup>, reconstrucción, remodelación<sup>55</sup>, rehabilitación<sup>56</sup>, renovación urbana, obra nueva o demolición.

---

<sup>54</sup> Restauración: Es la acción de rehabilitación dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor monumental, cuya conservación requiere un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación a fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación (LIMA, 1998)

<sup>55</sup> Remodelación: Es la modificación total o parcial de las estructuras de un edificio sin incremento del área construida o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o sustitución de usos del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reloteamiento y provisión de áreas libres para fines de recreacionales o de espacio para equipamiento o servicios necesarios. (LIMA, 1998)

<sup>56</sup> Rehabilitación: Es la intervención sobre edificios o áreas recuperables, mediante acciones de modernización reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir sus condiciones de habitabilidad. Puede implicar la demolición restringida y parcial de algún elemento. (LIMA, 1998)

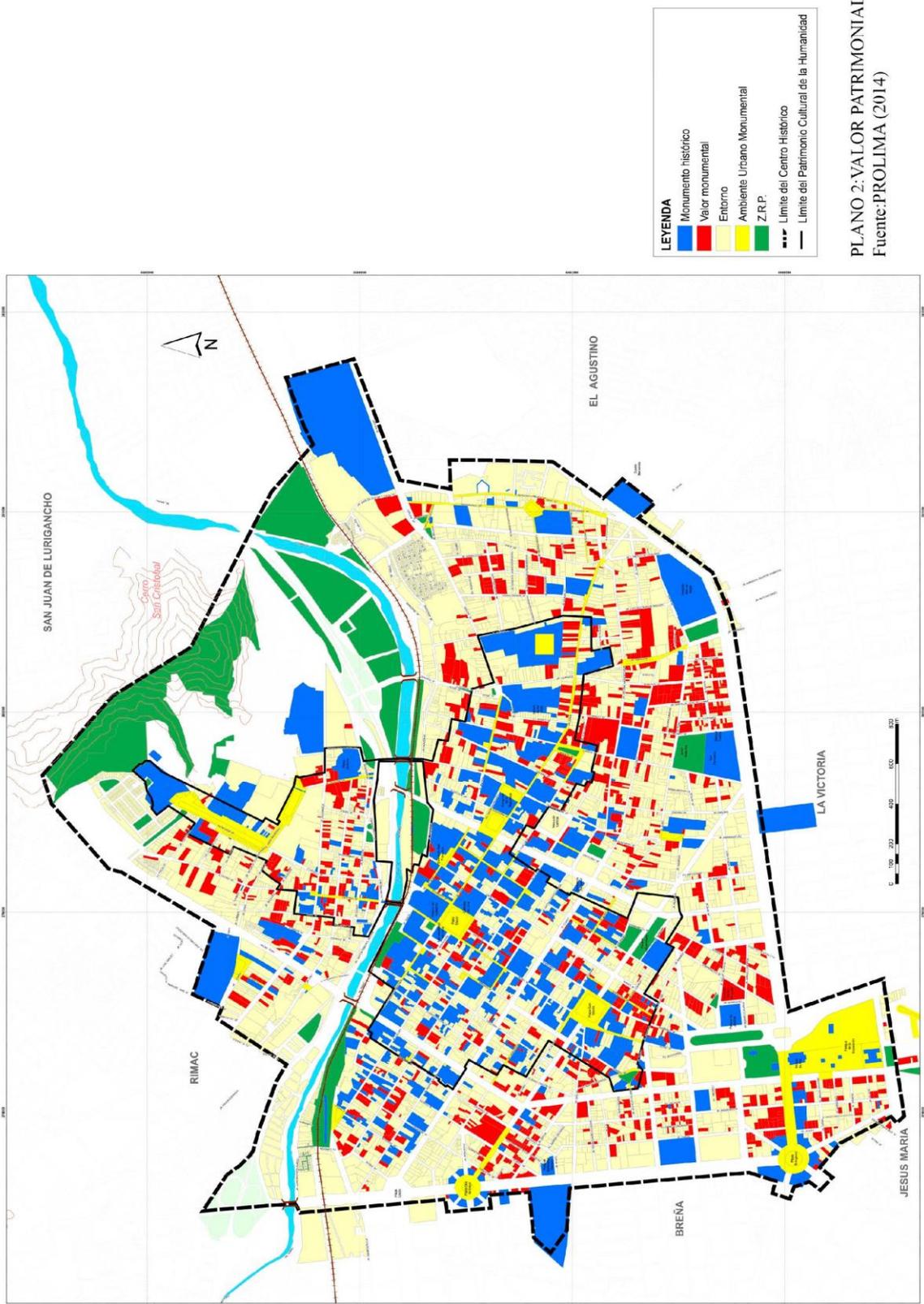


PLANO: Zonas de tratamiento CHL (2014)  
Fuente: Plan Maestro del CHLal 2025 (2014)



PLANO: Zonas de conservación CHL (1991)  
Fuente: Prolima  
Elaboración: Propia

Grafico 6: Zonas y Microzonas del CHL



Plano 2: Plano de valor patrimonial en el CHL

La fragmentación del territorio—a manera de zoning del urbanismo moderno—de acuerdo con sus cualidades, usos y concentración de monumentos generó que las intervenciones urbanas con fines de resguardo y conservación se implanten en el espacio urbano de forma desigual e injusta. El dispendio de inversión en las áreas jerarquizadas tiene como telón de fondo propiciar la inversión privada y las visitas turísticas. En este sentido, los esfuerzos realizados en la conservación de los monumentos históricos no se comparan a la conservación del patrimonio vivo, es decir, la población residente del centro histórico y su cultura, los cuales se encuentran localizados en Barrios Altos y Monserrate. Los programas realizados para solucionar la situación de las viviendas tugurizadas son pocos, así como, persiste el desinterés de restaurar monumentos históricos incendiados o colapsados por sismos que se encuentran en Barrios Altos y Monserrate. Entonces, el patrimonio en el centro histórico de Lima pasa a ser una justificativa para las intervenciones urbanísticas, las cuales, son de un “sentido social excluyente y expropiatorio” (SCIFONI, 2015, p. 131), para el caso no es cualquier inmueble a ser res.0gfdtaurado, este tiene que cumplir ciertos requisitos como la localización, relevancia y propiedad.

### 3.2 LA DESVALORIZACIÓN DEL CHL

Volver al centro para Alves (2015) significaría un proceso que tiene tres “etapas” valorización, desvalorización y revalorización, las cuales pueden ser etapas procedidas una tras otra, pero también pueden sobreponerse. En este sentido, se entiende por desvalorización a la violencia subjetiva, deterioro y el abandono físico de las áreas centrales por parte del poder de turno, y a su vez el desinterés de la población. La desvalorización como discurso de crisis da sustento a los proyectos y planteamientos salvadores. La desvalorización como violencia subjetiva según Gonzales e Rodríguez (2016) está directamente relacionada con criminalización y estigmatización. Este tipo de violencia genera que se excluya<sup>57</sup> a la población residente y segregue a los barrios calificados como peligrosos o en deterioro.

Para el caso de Lima, el abandono del centro se inicia en el período de la República Aristocrática<sup>58</sup> cuando la oligarquía limeña elige al suburbio como residencia. Este hecho no

---

<sup>57</sup> La exclusión social entendida como “proceso multidimensional, que tiende a menudo a acumular y combinar y separar, tantos a individuos como a colectivos, de una serie de derechos sociales como el trabajo, la educación, la salud, la cultura, la economía y la política, a los que otros colectivos sí tienen acceso y posibilidad de disfrute y que terminan por anular el concepto de ciudadanía” (JIMÉNEZ, 2008, p. 178). En el centro histórico de Lima existen una constante estigmatización de la población (inmigrantes, albergue de delincuentes, área de TBC, entre otros) que inciden negativamente al momento de reclamar por sus derechos como vivienda digna, servicios básicos, seguridad ciudadana.

<sup>58</sup> La República Aristocrática era un sistema político gobernado por una minoría elitista y excluyente (entre 1895-1930), vinculado a los intereses agroexportadores, y un bloque en el poder en que el Estado mediaba con el capital

solo implicó la resignificación del centro, también, generó que el centro se convirtiera en la residencia de la nueva clase media y de los nuevos migrantes provincianos. Según Ludeña:

Estos últimos (migrantes) no fueron los primeros que buscaron vivir en las casonas señoriales posteriormente tugurizadas. Fue la propia oligarquía quien se las ofreció tras subdividir las hasta la mínima expresión sin más interés que lograr la máxima renta y lucro posibles (...) constituyó, al mismo tiempo, un buen negocio que le permitiría vivir luego de rentas acumuladas. (LUDEÑA, 2002, p.52)

El abandono del centro fue un doble beneficio para la oligarquía, pues por un lado se mantendrían alejados de los callejones y las casas de vecindad en donde las clases populares crecían, y, por otro lado, se beneficiaron de las rentas por la subdivisión de las casonas. Asimismo, durante el Oncenio de Leguía y tras su derrocamiento (1919-1930), la dinámica de la producción de una ciudad desigual y fragmentada no solo continuó la agenda de la oligarquía, sino se acentuó. En estas condiciones se produjo la aceleración del éxodo de los antiguos residentes, y se hicieron presentes en el escenario urbano la población migrante (población del interior del país) de bajos recursos económicos que llegaron para asentarse en Lima. Según Calderón (2015) las poblaciones populares, sobre todo la población migrante, habitaban y acondicionan las viviendas en las condiciones más duras, los callejones tenían solo un caño y con problemas de salubridad.

En los años posteriores a 1990, la desvalorización como tema de discusión no se enfocaba en el abandono de la oligarquía, pues está ya se encontraba establecida en la zona sur de Lima, sino el foco se encontraba en el deterioro urbano y la criminalidad. A partir de este período, la prensa, las entidades gubernamentales y no gubernamentales pasaron a discutir y cuestionar el fenómeno. Sin embargo, el deterioro urbano se convertiría en un discurso justificador para las acciones de transformación del centro de Lima y no un problema a ser solucionado (vivienda tugurizada).

Es así, que en la actualidad persisten los problemas de hacinamiento descritos por Ludeña (2002) cuando hace referencia al período de la República Aristocrática. El deterioro al convertirse en un discurso de crisis, le da el sustento requerido y le confiere la venia acrítica a acciones de transformación que generalmente no van en consonancia con los fenómenos discutidos. Para el caso de Lima, el deterioro convertido en discurso permitió la implantación de programas y proyectos de recuperación urbana sin ninguna crítica, como es el caso de la renovación urbana. A continuación se analizará algunos de los discursos naturalizados del deterioro urbano del centro histórico de Lima, fenómeno que será ampliado en el subcapítulo 3.3 enfocándonos en la vivienda tugurizada. Sin embargo, es importante aclarar que el deterioro urbano:

---

extranjero, mientras los espacios no capitalistas (semifeudales) estaban bajo el control de gamonales y latifundistas que ejercían la dominación política en los espacios locales (BASADRE, 2000 apud CALDERÓN, 2016, p. 1002)

No es una consecuencia exclusiva de un natural proceso de envejecimiento, en especial de sus viviendas, (...) sino que la expansión de la ciudad (vía barriadas y residencial hacia el sur) faculta el proceso de tugurización mediante la conversión de la vivienda en tugurios hecho que permite obtener una renta urbana significativa mediante la subdivisión de las mismas (CALDERÓN, GUERRERO E OLIVERA, 1987, p.75)

En sentido, cuando se habla del deterioro urbano no sólo se toma en cuenta factores como el envejecimiento de los inmuebles, sino también otros factores y fenómenos como la segregación, perifерización urbana, valor de suelo, entre otros. En 1994 el Centro de Promoción Urbana (CEPROMUR) realizó una cartilla donde identificó las características de un tugurio y el deterioro urbano, siendo este último definido como “proceso de degradación que sufren los espacios y elementos urbanos de las zonas consolidadas de la ciudad” (CEPROMUR, 1994, p.7). En este mismo período, la ONG Centro de investigación, documentación y asesoría profesional (CIDAP) mencionó que las características del deterioro urbano para el centro histórico de Lima son:

Viviendas inadecuadas y sobrepobladas; alto grado de hacinamiento, promiscuidad e insalubridad; insuficiencia de espacio en la vivienda; reducida o nula ventilación e iluminación natural; insuficiente privacidad; servicios higiénicos e instalaciones eléctricas insuficientes; inseguridad en la edificación por la falta de mantenimiento; condiciones ambientales negativas; circulación vehicular y peatonal caótica; deterioro de pistas y veredas (CIDAP, 1991 apud HAYAKAWA, 2015, p. 253)

El Patronato de Lima (1994), una de las entidades promotoras para la declaración del centro histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad, mencionó que Lima fue testigo de una rica historia y cuyo apelativo de *ciudad Jardín* fue otorgado por su singular belleza, casas solariegas, patios y jardines. Para el Patronato este escenario fue sustituido por un caos generalizado, el cual es descrito de la siguiente manera:

Podemos encontrar: comercio en calles y veredas mal llamados “ambulantes” que va en aumento diario y desorbitante, desorden en el tránsito vehicular que ocasionan a su vez alto grado de contaminación ambiental (...) y, tugurización de hermosas casonas y viejas viviendas, en algunos casos sin servicios básicos, inexistentes zonas de recreación, delincuencia calleja, niñez encerrada en habitaciones por temor al abuso sexual y a la droga, inseguridad permanente, y otros realidades que, unidas a la falta de ornato y ciudad básico contribuyen al hacinamiento humano y al deterioro urbano y social (PATRONATO DE LIMA, 1994, p. 3)

Un discurso que hace responsable de todos los males a los residentes de los inmuebles, pero no se menciona a los demás agentes como los gobiernos. En este discurso pasa desapercibido las características utópicas y cargadas de una idealización del centro de Lima, un centro que probablemente no existió, ya que en los escritos históricos de Calderón (2015), Ludeña (2002), Reyes (2015) hacen referencia a otro Centro de Lima. En el aspecto de la vivienda según Calderón (2015, p. 108) “a principios de siglo XX no se encontraban nítidamente diferenciados los barrios ricos de los barrios pobres, pues al lado de la casona de origen colonial o republicano coexistían (...) callejones saturados por familias de artesanos y obreros”. Entre tanto, en el ámbito urbano, Reyes menciona que:

En la Colonia y en el Perú republicano del siglo XIX, existió una contradicción insalvable entre higiene-salubridad y río Huatica<sup>59</sup>-fuerza motriz (...). La basura se arrojaba al lado de las murallas, formándose verdaderas rampas de desperdicios. También en el cauce del Rímac, entre el Palacio de Gobierno y los puentes de Piedra y de Palo, se formaban grandes acumulaciones de basura que esperaban la crecida del río en los meses de verano para ser eliminados. (...) En la tercera década del siglo XX, el río Huatica ya estaba bajo tierra (REYES, 2015, p. 253-255)

Entonces, la Lima *ciudad Jardín* no pasa a ser un discurso de una Lima ideal que nunca existió, pues en la época de la colonial y la república el río Huatica y Rímac descorrían por la ciudad y llevando basura y desechos humanos, y en la República Aristocrática la oligarquía tenía el suburbio como residencia y pasaban a residir en el centro de Lima inmigrantes, chinos e italianos, ¿A Cuál Lima hace referencia el Patronato? Sin embargo, este discurso fue esencial porque propicia una visión para el nuevo centro y permite reforzar las propuestas salvadoras. Según el Patronato de Lima (1994) es necesario la recuperación del centro deteriorado por razones de: “Razón de orgullo nacional; valor cultural único; por la necesidad de tener un ambiente seguro y decente; por la valorización de las propiedades existentes que permitirá a sus dueños invertir en ellas y convertirlas en viviendas decentes” (PATRONATO DE LIMA, 1994, p. 4).

Para finales del siglo XX no sólo se construía el discurso de un pasado ideal del centro histórico de Lima, sino también según menciona Blaz (2010) se consolidó y magnificó el discurso del centro “como lugares abandonados, donde la “*gente de bien*” se ha marchado y han llegado los “*otros*” moradores” (BLAZ, 2010, p.11). En cuanto a los *otros*, Bonilla (1994) realiza una afirmación despectiva de los vendedores ambulantes que se encontraban en el centro:

Es que las veredas de nuestro querido centro histórico han dejado de ser las vereditas alegres a las que cantara Chabuca Granda, y callecitas de Lima “ese que se yo” como diría Astor Piazzola para Buenos Aires. Claro, y es que dentro de cada usurpador del espacio público leáse ambulante, cambista, prestidigitador y vendedor de cebo de culebra, lo único uno desea del centro es irse, pero por favor, todavía no se vaya déjeme que le cuente limeño (BONILLA, 1994, p. 23)

El centro deteriorado de Lima en la retórica no pertenecía a la gente de bien ni formaba parte de la cultura criolla a la cual hace alusión Bonilla, sino el centro de Lima sería un espacio USURPADO por los comerciantes ambulantes y la población inmigrante. Con relación a este discurso estigmatizador sobre los residentes del centro histórico de Lima, Valdiviezo (2014, p.8) añade que los imaginarios construidos alrededor de la población de Barrios Altos se asocian “con la ociosidad, la violencia, la ignorancia o la picardía”, estereotipos que han circulado y se reproducen a través de los medios de comunicación masiva y se amplifican por medio de las redes virtuales de interacción social. Esta estigmatización que recae sobre población residente y la población flotante se ve reflejada en la manera como se hacen y para quien se dirigen las políticas públicas y programas de recuperación. Los ciudadanos estigmatizados y destituidos

---

<sup>59</sup> El Río Huatica o Acequia Grande de Huatica fue construido en la Lima Prehispánica y descorría por las calles del Centro colonial y Republicano.

del derecho a residir sólo aparecen en los Planes del centro de manera indirecta, proponiendo su erradicación junto con sus viviendas tugurizadas y su actividad comercial.

En la investigación realizada por David Blaz Sialer (2010) titulada *La ciudad vacía: imaginarios urbanos sobre el centro histórico de Lima en la época del neoliberalismo*, se analiza la ciudad “vacía” como una fantasía proyectada desde una posición hegemónica. Según el autor las acciones de transformación que tuvieron inicio en los 1990 estaban enfocadas en “recuperar” (para sí) en vez de articular. Asimismo, estas acciones excluyen y universalizan lo ajeno o no codificable a los procesos de formación de identidades urbanas.

Blas (2010) como parte de su investigación analiza los discursos inmersos en los gobiernos de Alberto Andrade Y Castañeda Lossio. Según Blas (2010) Alberto Andrade hace referencia ideológica de *ausencia*, mientras que Luis Castañeda Lossio hace alusión a la *destrucción*. Para Andrade esta ausencia está referida a la identidad barrial, lo cual puede constatarse en la Memoria Municipal de Andrade (1996):

En cuanto al programa de seguridad, en vista de que la ciudad era *tierra de nadie*, la nueva administración edil, en primer lugar, reorganizó la Policía Municipal, la hizo funcional y el serenazgo de Lima empezó a operar. (...) El programa mínimo se pone en acción. La mayoría de limeños lo hace suyo. En suma, con vigor un nuevo tiempo para la ciudad: Lima renace porque la gente la siente suya (LIMA, 1996, p.11, cursiva de la autora)

La tierra de nadie sería rescatada por Andrade a través de la invocación del orden y la implementación de la seguridad policial municipal. Mientras que Luis Castañeda Lossio alude a la destrucción del centro y “aquellos que habitan –y que hacen uso del espacio urbano en cuestión– son catalogados como la causa del deterioro del espacio, su existencia como pobladores urbanos deja de ser algo factual y pasa a convertirse en un problema” (BLAZ, 2010, p.13)

Desde el gobierno de Alberto Andrade hasta el actual segundo gobierno de Luis Castañeda Lossio el deterioro del centro histórico de Lima ha sido “resuelto” sólo de manera puntal (espacios públicos) y de acuerdo con la jerarquización de áreas. Es claro que después de 20 años de iniciado la *Recuperación del centro de Lima* no se ha solucionado el problema más importante: la vivienda tugurizada y el derecho a una vivienda digna. Por lo contrario, a lo fenómenos ya descritos en 1994 se añaden los incendios de inmuebles históricos, la depredación de la vivienda e inmuebles históricos en Barrios Altos para convertirlos en depósitos de mercancías.

### 3.3 LA VIVIENDA TUGURIZADA

La vivienda tugurizada en el centro histórico de Lima es entendida como una residencia dividida, compartida, densificada y habitada por población pobre, este tipo inmueble se encuentra en malas condiciones físicas y sin un adecuado abastecimiento de servicios públicos.

La presencia de los callejones y quintas en el centro histórico de Lima se remonta al período Colonial. Según Reyes (2015) el callejón podría venir de las haciendas esclavistas de la costa o galpones de esclavos alineados en paralelo, esto, sería reforzado por el “componente de ascendencia africana fue mayoritario en los más de 60 callejones que hubo en Lima en 1791, más de 100 en 1821 y 466 el año de 1858” (REYES, 2015, p. 257). Asimismo, Según Panfichi (1995) en la colonia no existía diferencia entre grupos sociales en la ocupación del espacio residencial, al lado de las grandes casonas se encontraban los callejones de los esclavos. Añade Panfichi (1995) que los callejones habrían sido la primera forma de vivienda popular con fines de renta.

A finales del siglo XIX los sectores populares habitaban en callejones con un solo caño y en condiciones insalubres. Se presume que “existía 1,651 casas de inquilinato y callejones, los cuales proporcionaban 39,123 habitaciones para unas 70,449 personas, la mitad de la población de Lima” (CALDERON, 2015, p. 108). Los barrios obreros y las zonas tugurizadas se encontraban localizadas en Barrios Altos, el Barrio Chino, alrededores de la avenida Abancay y por la Plaza Italia. Además, Alicia del Águila (1997) menciona que existía una sociabilidad en el corredor de los callejones, en donde los habitantes establecían relaciones de parentesco, así como se desarrollaba una comunicación estrecha y significativa.

En 1903 se propago la peste bubónica en la ciudad de Lima, lo cual conllevó la difusión y aceptación de un conjunto de discursos higienistas. De acuerdo con estos, las condiciones insalubres de los callejones y solares eran los principales causales de la propagación de la enfermedad. En 1909 Enrique León García menciona que “77% de las personas vivía mal alojado, el 10% suficiente alojado y el 13% gozaba de holgura del espacio habitable” (CALDERON, 2015, p. 109). Tomando como base estos discursos higienistas, las autoridades responsables realizaron un conjunto de reformas urbanas que tenían entre sus objetivos la demolición de estas viviendas propagadoras de enfermedades.

La tenencia de propiedad de los callejones se encontraba bajo la tutela de la Iglesia, la Beneficencia y el sector privado. En cuanto a esta última, según Calderón (2015, p. 115) para el año de 1858 “los italianos junto a los franceses y alemanes poseían el 40% de las huertas dentro de las murallas de Lima, especialmente en la Zona de Barrios Altos y Monserrate”, estos propietarios arrendaban los inmuebles a los sectores populares. Es importante aclarar que en ese período no existió política de estado con relación a la construcción de viviendas para los sectores populares, siendo el capital privado quien asumió este papel.

A medida que el proceso de expansión urbana se propiciaba hacia la periferia, el área central reforzaba su vocación administrativa y comercial. Entre tanto, el uso residencial del centro estaba relegado a los sectores populares de bajos ingresos económicos, quienes accedían a las viviendas mediante alquileres. Calderón (2015) menciona que los propietarios de los inmuebles alquilados tenían una “mentalidad parasitaria”, es decir, “que en búsqueda de seguridad buscaban minimizar los riesgos antes que maximizar las ganancias” (CALDERÓN, 2015, P. 115).

Realizar esta breve introducción histórica de las viviendas tugurizadas nos permite afirmar que los callejones y quintas han existido desde la colonia. Asimismo, con el transcurrir del tiempo, estos inmuebles pasaron a ser productores de renta para los grupos sociales más representativos (italianos, chinos, oligarquía peruana e iglesia). Esta captura de renta no se vio reflejada en mejoras estructurales y calidad de hábitat para los inmuebles e inquilinos, lo cual produjo, en el tiempo, el deterioro continuo de los inmuebles del centro de Lima. Por ello, es posible afirmar finales del siglo XX los tugurios se convertirían en un problema principal tanto para el sector público como para el sector privado. En la actualidad la vivienda tugurizada no ha sido solucionada ni por las políticas públicas ni por el sector privado, por lo contrario, los tugurios se han convertido en un negocio lucrativo. Este negocio se encuentra sustentado por la diferencial entre la renta potencial y la renta capitalizada, lo cual conlleva no a su solución social (participación de los pobladores), sino a construcción de depósitos y comercios.

Las viviendas tugurizadas han sido clasificadas en tugurios por origen y tugurios por Proceso (CALDERÓN, GUERRERO E OLIVERA ET AL., 1987). Los tugurios de origen “corresponde a aquellas zonas concebidas conscientemente como áreas con una densidad muy elevada y una infraestructura precaria” (CALDERÓN, GUERRERO E OLIVERA, 1987, p.63) siendo su ubicación en zonas consolidadas y en los distritos céntricos como Lima, el Rímac, La Victoria y no acompañan el crecimiento externo de la ciudad. Los tugurios por proceso según Calderón, Guerrero e Olivera (1987) aparecen por dos vías: la primera, en relación, a la persistencia de condiciones que generan el deterioro de los inmuebles como el caso de Barrios Altos; y la segunda, en relación con la expansión de la ciudad y su localización en nuevas zonas urbanizadas.

En cuanto a la tipología de las viviendas tugurizadas Calderón (2015), Chirinos (1996), Ludeña (2015), Reyes (2015) se remiten a la clasificación establecida en el Plan de Desarrollo Metropolitano PLANDEMET (1967) en donde menciona 7 tipos de viviendas tugurizadas: corralón, tugurio en azotea<sup>60</sup>, conventillo<sup>61</sup>, solar<sup>62</sup>, quinta deteriorada<sup>63</sup>, casa subdividida<sup>64</sup>,

---

<sup>60</sup> Este tipo de tugurio se presenta en las terrazas y techos de los edificios de destino de vivienda o usos mixtos, como una de las modalidades más recientes. Consisten en agrupamientos de cuartos pequeños, mal iluminados, con ventilación deficiente y generalmente con servicios higiénicos y alumbrado colectivo, y que han sido habilitados precariamente dentro de la clandestinidad. (PLANDEMET, 1967)

<sup>61</sup> Es una casa colonial o republicana, en estado ruinoso y ubicada en la parte antigua de la ciudad y habitada por un conjunto de familias. Está construida generalmente en dos pisos siguiendo el patrón tradicional de sucesión de patios en torno a los cuales se agrupan un conjunto de cuartos (PLANDEMET, 1967)

<sup>62</sup> Es una edificación antigua, generalmente de dos pisos con viviendas hacia la calle y balcón corrido que da acceso a las viviendas del segundo piso. Interiormente se dan varios departamentos a ambos lados de un pasaje central y profundo por el que se ingresa, esta disposición se repite en la segunda planta con igual número de viviendas. (PLANDEMET, 1967)

<sup>63</sup> Este tipo de edificación multifamiliar está constituida por un conjunto de pequeños departamentos muy hacinados, agrupados en torno a una entrada común o pasaje. Por lo general tiene servicios domiciliarios y están contruidos con materiales estables. (PLANDEMET, 1967)

<sup>64</sup> “Una vivienda Unifamiliar de construcción relativamente reciente” (CHIRINOS, 1996, p. 40) y que ha sido dividida internamente para alojar a varias familias, sobrecargando su capacidad de habitabilidad y que

callejón, clasificadas así en relación con su estructura física y el grado de deterioro. Asimismo, el Plan del Centro de Lima (1987) clasificó a las viviendas tugurizadas en 4 tipologías frecuentes en el centro: callejones, corralones, casas de vecindad, conventillo

La tenencia de propiedad del centro histórico de Lima es un tema complejo ya que existen una diversidad de tipos de propietarios y diferentes regímenes jurídicos. Según la naturaleza Jurídica, Chirinos (1996) clasifica en dos grupos a los propietarios del centro histórico de Lima: *Propietarios privados y propietarios Públicos*. En el primer grupo son consideradas las personas naturales, personas jurídicas<sup>65</sup> y la iglesia católica.

*Los propietarios públicos* son el gobierno central y el gobierno local. El gobierno central es propietario de inmuebles en el CHL porque “la tradición jurídica, heredera de la española, atribuye la propiedad eminente de la tierra al estado, lo que le ha otorgado enorme poder y capacidad para controlar la propiedad inmobiliaria” (CHIRINOS, 1996, p.69). Entre tanto, la Municipalidad Metropolitana de Lima cuenta con pocos inmuebles, según el plan de desarrollo metropolitano Lima Callao (1989) señala que la Municipalidad de Lima es propietaria de 101 inmuebles ubicados en el Cercado de Lima, siendo en su mayoría inmuebles expropiados que no fueron comprometidos por obras públicas, los cuales se encuentran, en su mayoría, en estado de tugurización.

Otro organismo público que es propietario de inmuebles es la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, según Chirinos (1996, p.69) esta entidad es “uno de los más grandes terratenientes urbanos del centro de Lima”. La SBLM es una antigua institución española de carácter semipúblico que fue creada en 1834, y se encargada de atender a la población más vulnerable de la capital, es decir, personas en situación de abandono y que están expuestos a situaciones de violencia y riesgo social. Esta institución ha obtenido sus propiedades de manera progresiva, a través de donaciones y legados testamentarios. En la actualidad, de acuerdo con el diagnóstico situacional de inmuebles de propiedad de la sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana destinados a vivienda<sup>66</sup>-SBLM e ACEID (2011) esta institución pública cuenta con 249 inmuebles de su propiedad, de los cuales 196 se encuentra en el centro de Lima y 53 en el Rímac.

---

generalmente está construida sobre materiales estables que se han deteriorado rápidamente debido al uso intensivo (PLANDEMET, 1967)

<sup>65</sup> Para el caso de las personas jurídicas son propietarios que asumen las formas empresariales (mobiliarias, de seguros, bancos y financieras), asociaciones civiles, las universidades privadas y fundaciones. También están los testamentarios y las sucesiones indivisas. (PLANDEMET, 1967)

<sup>66</sup> Es un trabajo realizado en apoyo a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, en el marco de la colaboración entre la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como parte del proyecto “Plan de vivienda y Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima”, la información fue levantada y procesada en el año 2010 (SBLM e ACEID, 2011)

*Propietarios rentistas Ausentes*,<sup>67</sup> según Chirinos (1996) “son aquellos dueños de inmuebles completos (solar, una quinta, callejón) o varios de ellos, destinados a alquiler”, son calificados como ausentes porque carecen de interés de intervenir dentro de las viviendas, y esto se debe a principal interés es el lucro. Este tipo de propietario ausente no sólo deja de intervenir en su inmueble sino también existen casos en el que el propietario “se ha negado a autorizar las mejoras a los inquilinos” (CHIRINOS, 1996, p.61). *Este actuar tendría como telón de fondo la aceleración de deterioro y el colapso de inmueble, para luego conseguir la declaración de finca ruinoso, inhabitable o tugurizada y proceder al desalojo de los habitantes y la demolición del inmueble.*

Para estudiar la vivienda tugurizada en el contexto de *volver al centro* es necesario comprender el panorama de las políticas habitacionales y las formas de producción social de la ciudad de Lima. Las políticas de vivienda en el Perú han sido según Calderón (2015, p.39) “de doble cara”, debido a que por un lado beneficia a los sectores medio y alto con el subsidio público, y por el otro lado se identifica lugares de asentamiento para los sectores pobres como arenales y quebradas. Añade Calderón (2015) que el problema de la vivienda para el estado es una cuestión de sectores altos y medios. Es importante resaltar también que la vivienda como derecho<sup>68</sup> no se encuentra reconocido en la Constitución Política del Perú del año 1993-la cual rige en la actualidad-, este hecho evidencia cómo el estado comprende a la vivienda.

El análisis de la vivienda en el Perú, y sobre todo vivienda tugurizada para el caso limeño es un tema complejo, porque en su producción y reproducción no solo están inmersas las políticas públicas es decir la forma de hacer una ciudad formal, sino también existen agentes que producen una ciudad informal (CALDERÓN, 2015). Según Ludeña (2010) el proceso histórico urbano de Lima desde su independencia ha sido “estructuralmente liberal, más liberal que formal, fragmentado, y una sociedad con diversas formas de conducta ilegal y de corrupción” (LUDEÑA, 2010, p. 11). Por ello, la investigación se propone a entender las diferentes dimensiones intrínsecas y extrínsecas de la vivienda tugurizada, en donde el mercado inmobiliario y de tierras son variables explicativas.

#### ***- Situación de la vivienda tugurizada (1996-2016)***

Las viviendas tugurizadas en el centro histórico de Lima se encuentran localizadas generalmente en los barrios residenciales como: Barrios Altos y Monserrate. El Instituto Nacional de estadística e informática (INEI) en base al censo nacional<sup>69</sup> del año 1993 menciona que en el cercado de Lima existen un total de 23,739.00 viviendas (ocupadas y desocupadas). De las cuales 18,565.00 viviendas se encuentran en Barrios Altos, siendo 3,775.00 viviendas con una sola habitación.

---

<sup>67</sup> Estos propietarios rentistas ausentes pueden ser: la iglesia, la Sociedad Beneficencia Pública de Lima, la Universidad Mayor de San Marcos, grandes propietarios empresariales, como inmobiliarias o grandes propietarios individuales.

<sup>68</sup> Tema desarrollado en el Primer capítulo

<sup>69</sup> Censos nacionales 1993 IX de población y IV de vivienda (INEI, 1993)

En el año 1996, Chirinos realiza una investigación procurando conocer la condición de las viviendas en el centro histórico de Lima, para lo cual analiza un total de 3,199.00 viviendas de tres barrios del centro histórico de Lima: Barrios Altos (3 manzanas y 1,318.00 viviendas), Monserrate (6 manzanas y 1,272.00 viviendas) y Mendoza Merino (6 manzanas y 609 viviendas). Como resultado de la investigación, Chirinos (1996) concluye que en el área de Monserrate existe un 36.6% la tipología de quinta, 23,3% solar, 13,3% edificio tukurizado y 10% callejón. Asimismo, en el área de Barrios Altos (1996) las tipologías de solar y pasaje tukurizado comprenden un 20%, el callejón y quinta 13,33% y los demás tipos son 6,67%. De estos datos proporcionados es posible deducir que existe al menos un tercio de viviendas en estado de tukurización. Lamentablemente, no se ha podido encontrar más datos cuantitativos que reflejen el estado en el que se encontraban las quintas.

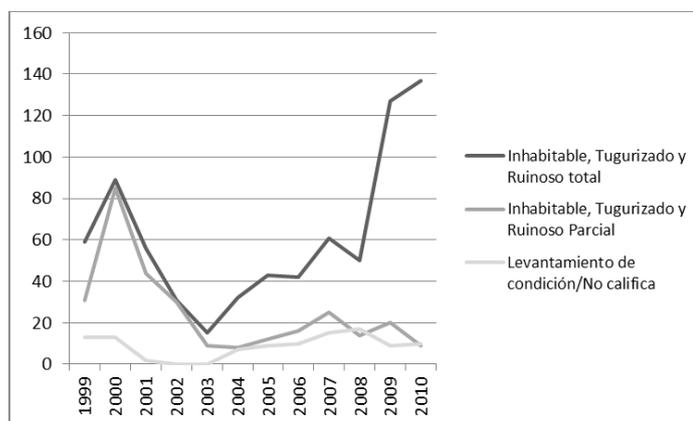
En base a la información brindada por la Municipalidad de Lima (2014) se puede manifestar que las viviendas tukurizadas en el centro histórico de Lima se han incrementado durante el período de 1996-2016. De acuerdo con la base de datos, de los 1,140.00 inmuebles inspeccionados aproximadamente se declaró: 742 inmuebles como inhabitables, tukurizados y ruinoso total y 303 inmuebles como inhabitables, tukurizados y ruinoso parcial. Es decir, un total de 1,045.00 inmuebles aproximadamente se encuentran declarados como inhabitables, tukurizados y ruinoso, lo cual clarifica cuantitativamente un hecho ya observado. (Cuadro N°1). (Plano N°3)

*Cuadro 1: Inmuebles inhabitables, ruinosos y tukurizados*

INMUEBLES INHABITABLES, RUINOSOS, TUKURIZADOS													TOTAL
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Inhabitable, Tukurizado y Ruinoso total	59	89	56	31	15	32	43	42	61	50	127	137	742
Inhabitable, Tukurizado y Ruinoso Parcial	31	85	44	30	9	8	12	16	25	14	20	9	303
Levantamiento de condición/No califica	13	13	2	0	0	7	9	10	15	17	9	10	105
Total de inmuebles inspeccionados	103	167	102	61	24	47	64	68	101	81	156	166	1140

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)

Elaboración: Propia (2016)



*Grafico 7: Inmuebles inhabitables, ruinosos y tukurizados (1999-2010)*

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)/Elaboración: Propia (2016)

Del gráfico de tendencia (Gráfico N°7) se puede deducir que 1999-2002 (segundo gobierno de Alberto Andrade) existió un incremento de viviendas tugurizadas en durante 1999-2000 y una disminución en todas las categorías durante 2000-2003, lo cual coincide con la priorización de la recuperación de los espacios públicos del centro histórico de Lima, siendo la vivienda un tema accesorio. También, es posible deducir que a partir del año 2003 se ha incrementado los inmuebles declarados como inhabitables, tugurizado y ruinoso total, lo cual coincide con el ingreso de Luis Castañeda Lossio a la Municipalidad de Lima. Así como, con la emisión del Decreto de Alcaldía N°177 del 11 de noviembre del 2003, en el cual la Municipalidad Metropolitana de Lima prioriza dentro de su competencia las acciones de renovación urbana y en especial aquellas que deban efectuarse en las zonas críticas del Centro Histórico Lima. Asimismo, decreta la identificación de 1,325 inmuebles como Microzona de tratamiento dentro del CHL.

Durante el período de Susana Villarán (2011-2015) se apertura la subgerencia de Renovación urbana en el centro histórico de Lima y se realiza un estudio de los inmuebles declarados inhabitables y/o ruinosos del cercado de Lima- MML<sup>70</sup> (2014). Del cual se concluye que de los 720 inmuebles inspeccionados 47% (289) se encuentran en regular estado, 26% (187) se encuentran en mal estado, 13% (94) se encuentran en buen estado y solo 7% (50) son obra nueva. El uso de suelo de los inmuebles inspeccionados según Informe Final-SGRU-MML (2014) es de 48% (348) vivienda, 19% (133) vivienda y comercio, 8% (55) comercio, 17% (125) otros usos, 6% (45) deshabitados y 2% (14) se encuentran como terreno. Asimismo, de acuerdo con el Informe Final-SGRU-MML (2014) se propone 294 inmuebles para su declaración como tugurio, lo cuales se encuentran ubicados espacialmente en su mayoría en Barrios Altos.

Por otro lado, de la información brindada por la Municipalidad de Lima (2014) sobre los inmuebles declarados como tugurios durante el período 1999-2010 se puede deducir que el valor patrimonial de los inmuebles declarados como inhabitables, ruinosos y tugurizados: 191 inmuebles son monumentos históricos, 314 inmuebles de valor monumental, 317 inmuebles entorno y 211 inmuebles de otras categorías (Cuadro N°2)

Del gráfico de tendencia (Gráfico N°9) se puede deducir que 1999-2002 (segundo gobierno de Alberto Andrade) que la mayor cantidad de inmuebles declarados como inhabitables, ruinosos y tugurizados son de la categoría valor monumental y entorno. Entre tanto, durante el gobierno Municipal de Luis Castañeda Lossio se ha incrementado el número de Monumentos históricos declarados como inhabitables, ruinosos y tugurizados, lo cual coincide con la revalorización económica y simbólica del centro histórico que busca promocionar sus monumentos históricos

---

<sup>70</sup> Este informe Final-SGRU-MML (2014) actualizo el estado de conservación de 720 inmuebles declarados fincas ruinosas e inhabitables, y Microzonas de Tratamiento según decreto de Alcaldía N° 177 del 2003 dentro del marco de Ley N°-Ley de saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación urbana. Este documento tiene con fin declarar en estado de tugurización a un cierto número de inmuebles inspeccionados.

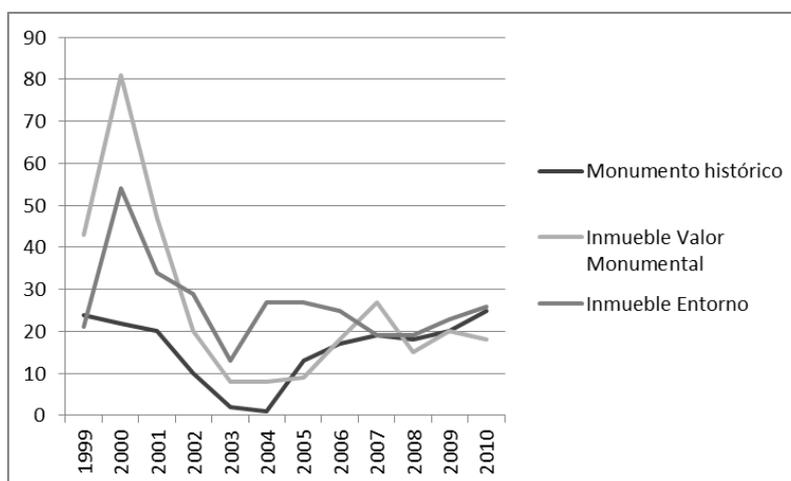
y erradicar los tugurios. Lo mismo sucede con los inmuebles de valor monumental, siendo los inmuebles entorno con mayor cantidad a diferencia de los otros.

*Cuadro 2: Valor patrimonial de inmuebles inhabitables, ruinosos y tugurizados (1999-2010)*

VALOR MONUMENTAL DE INMUEBLES INHABITABLES, RUINOSOS, TUGURIZADOS													
CATEGORIA/AÑO	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Monumento histórico	24	22	20	10	2	1	13	17	19	18	20	25	191
Inmueble Valor Monumental	43	81	47	20	8	8	9	18	27	15	20	18	314
Inmueble Entorno	21	54	34	29	13	27	27	25	19	19	23	26	317
Inmueble de otras categorías	2	1	0	1	1	5	6	6	21	6	84	78	211
Total de inmuebles	90	154	100	61	24	40	55	58	86	64	147	156	1035

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)

Elaboración: Propia (2016)



*Grafico 8: Valor patrimonial de inmuebles tugurizados, inhabitables y ruinosos (1999-2010)*

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)/Elaboración: Propia (2016)

Durante el gobierno Municipal de Susana Villarán (2011-2015) y en concordancia al Informe Final-SGRU-MML (2014), se puede deducir que de los 294 inmuebles propuestos como tugurios: 173 inmuebles son de valor monumental, entretanto, 86 inmuebles son Monumentos históricos. Estos inmuebles se encuentran habitados por 4,937.00 familias y 21,144.00 personas aproximadamente (SGRU-MML, 2014). También, este documento menciona que según la información obtenida en campo “se realiza una proyección considerando solo las familias que calificarían según SISFOH (3,577 familias), para lo cual se necesitaría una inversión de 61 Millones de Soles aprox. por parte del estado otorgada mediante 3,577.00 familias Bonos de Destugurización” (SGRU-MML, 2014). *En un escenario hipotético planteado por el Informe (2014) sugiere que de las 4,937.00 familias viviendo en los inmuebles tugurizados, solo serían acreedoras de los bonos de subvención 3, 577.00 familias quedando fuera del área 1,360.00 familias.*

El régimen de tenencia de propiedad en los inmuebles tugurizados se encuentra concentrado en inquilinatos. Sin embargo, a partir de 1996 los inquilinatos van en decrecimiento. De acuerdo con el censo nacional<sup>71</sup> de 1993 realizado por el instituto Nacional de estadística e informática (INEI) menciona que en Barrios altos existen 18,565 viviendas, cuya tenencia de propiedad es: 26% (4,826) son propias, 51% (9,468) son alquiladas, 23% (4,269) ocupadas de hecho y en “otra modalidad” 6% (1217 viviendas). También, Chirinos (1996) menciona que “la hipótesis inicial sobre la hegemonía del inquilinato en las viviendas tugurizadas se demuestra tan sólo en parte. Si bien el inquilinato sigue siendo un fenómeno mayoritario (...) se percibe una transformación en el sistema de tenencia que ha convertido a muchos inquilinos en propietarios de sus viviendas” (CHIRINOS, 1996, p.74) (Plano N ° 4)

De acuerdo al último censo nacional del 2007 realizado por el instituto Nacional de estadística e informática (INEI) de las 38,741 viviendas identificadas, el 50% (19,171 viviendas) se encuentran en condición de alquiler, el 37% (14,426 viviendas) son propias pagadas totalmente, 3.79% (1,470 viviendas) son propias pagándola a plazos, 0.36% (139 viviendas) propia por invasión, 2.84% (1,101 viviendas) cedida por el centro de trabajo u institución y 6% (2434 viviendas) tiene otra forma de tenencia (LIMA, 2014).

La Beneficencia Pública es propietaria de 83 inmuebles calificado como inhabitables y ruinosos y 58 inmuebles calificados como Microzonas de tratamiento (SBLM; ACEID, 2011). De acuerdo con el diagnóstico situacional de inmuebles de propiedad de la sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana destinados a vivienda<sup>72</sup>-SBLM e ACEID (2011) 37 inmuebles inhabitables se encuentran en Barrios altos, 38 en Monserrate y el Damero de Pizarro y 8 inmuebles en el Rímac. También, el uso de suelo predominante de los inmuebles inhabitables es vivienda y vivienda-comercio.

El mercado de compra y venta de viviendas e inmuebles en las zonas tugurizadas es una situación compleja, y bastante delicada. A pesar los discursos persistentes sobre la desvalorización del centro histórico de Lima, el valor económico del suelo nunca dejó de bajar, por el contrario, al pasar los años este se ha incrementado, y sus niveles aún continúan subiendo a medida que se interviene en estas áreas. De acuerdo con la información brindada por Carmen Vildoso-Gerente de Desarrollo Empresarial de la Municipalidad de Lima a un medio de prensa se conoce que “en los últimos ocho años el precio del metro cuadrado ha pasado de US\$150 a US\$1,500” (Perú 21, 2012). Por otro lado, De acuerdo con Urbania<sup>73</sup> (2017) un terreno (146.00 m2) localizado en la zona central de Lima tiene el valor de US\$ 746,000.00, otro terreno (703.00

---

<sup>71</sup>Censos nacionales 1993 IX de población y IV de vivienda (INEI, 1993)

<sup>72</sup> Es un trabajo realizado en apoyo a la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, en el marco de la colaboración entre la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como parte del proyecto “Plan de vivienda y Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima”, la información fue levantada y procesada en el año 2010 (SBLM e ACEID, 2011)

<sup>73</sup> Urbania. Venta de terreno en el centro de Lima. Encontrado en: <http://urbania.pe/ficha-web/venta-de-terreno-en-cercado-de-lima-lima-2942351>.

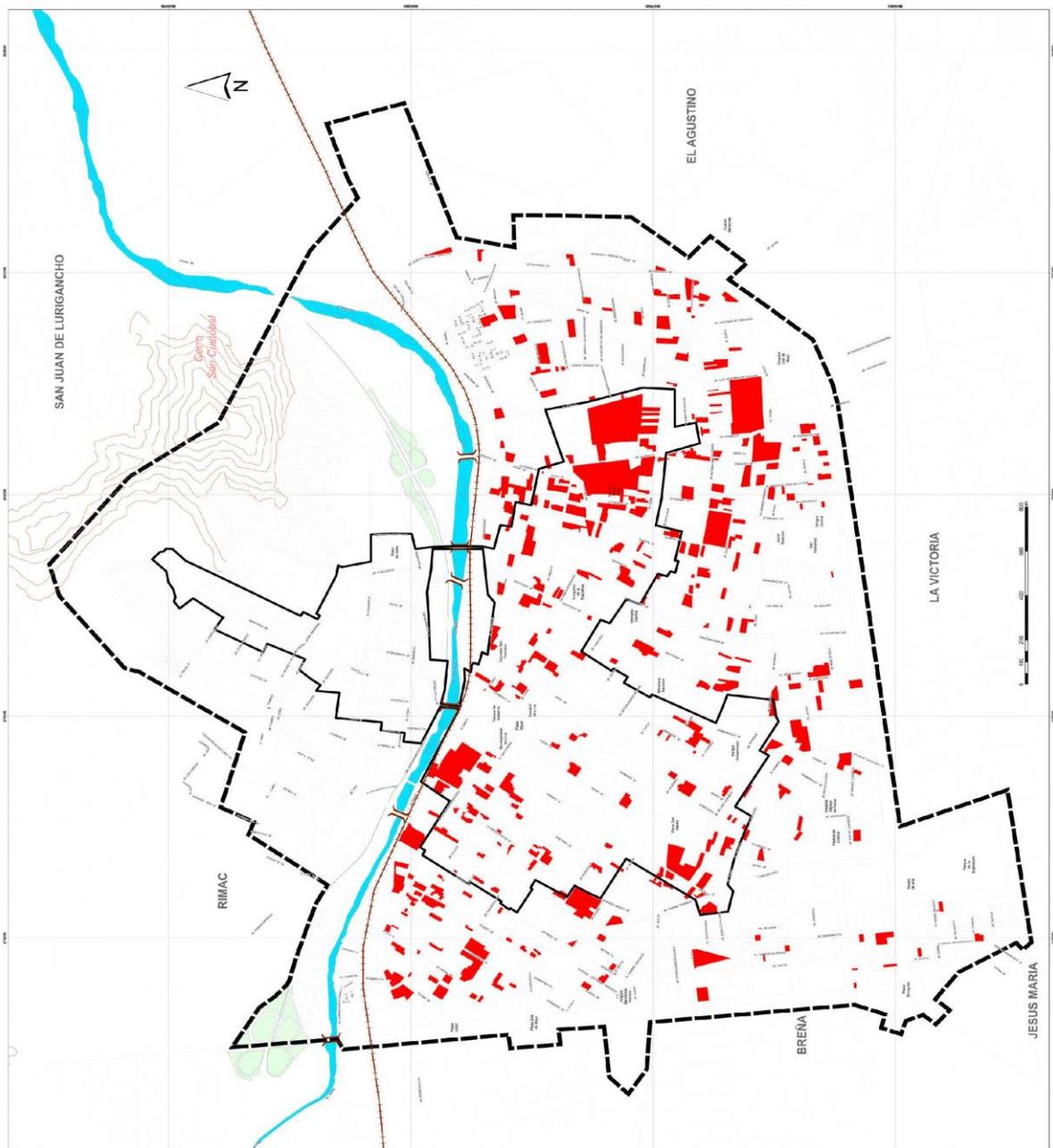
m2) localizado en el área central tendría el valor de US\$ 770,000.00. En tanto en Barrios Altos, Un terreno (732.00 m2) localizado en Jr. Ancash (Zona tratamiento especial-2) tiene el valor de US\$463, 450.00 dólares. Es decir, en el Zona central ZT-1 el precio de suelo es US\$ 5000.00 aproximadamente, en tanto, en Barrios Altos (ZT-2 y ZT-3) el precio en promedio es US\$ 663 - US\$1000 dólares aproximadamente, *validándose la teoría de diferencial de renda de Smith (1996) para el centro histórico de Lima.*

La producción informal del espacio urbano en el centro de Lima se manifiesta a través de dinámica oculta de compra y venta. El mercado oculto según Chirinos (1996) se caracteriza por su informalidad y su ilegalidad, estas transacciones no visibles permiten que los agentes escapen de los controles de la legalidad formal (licencias de construcción, autorización, etc.), la consecuencia es que las transacciones carecen de derechos de propiedad y precariedad jurídica. Asimismo, según Chirinos (1996, p.78) “el mercado oculto se caracteriza por tener como agentes centrales a los sectores populares que habitan en viviendas tugurizadas”. Siendo la lógica motor del funcionamiento de este mercado la necesidad de la vivienda. En una entrevista dada por la Arquitecta Águeda Pérez, el Gestor público Carlos Alberto Villafuerte Miranda y el dirigente de la central de Organizaciones sociales promotora de las acciones de Renovación Urbana (CPRU) Oscar Yarleque, dado al medio de comunicación Plaza Mayo el 4 de febrero del 2017 mencionaron que:

Los pobladores del centro histórico de Lima no solamente tenemos el problema de la mala aplicación de las normas por parte de las autoridades, sino que tenemos el principal y mayor elemento en contra es la especulación urbana y el tráfico de tierras, de eso no se está hablando, y lamentablemente el estado manteniendo un rumbo que facilita el desplazamiento de los vecinos (YARLEQUE, 2017)

Lamentablemente no cuenta con iniciativas para su regulación del mercado oculto de tierras e inmuebles, hecho que afecta primordialmente a los barrios que se encuentran más próximos a las áreas comerciales como es Barrios Altos- mesa redonda y emporio comercial gamarra.

A continuación, se muestra la localización espacial (plano 3) de los inmuebles tugurizados del centro histórico de Lima, del cual es posible observar que existe una alta concentración de tugurios tanto en Barrios Altos como en Monserrate. Asimismo, es importante remarcar que los tugurios de Barrios Altos son inmuebles de dimensiones considerables que cuentan con alta tasa de densificación población. En conjunción con el plano 4 (viviendas en inquilinato) se puede deducir que la población residente de tugurios se encuentra vulnerable en cuanto a la tenencia propiedad, ya que en su mayoría son inmuebles de inquilinato.

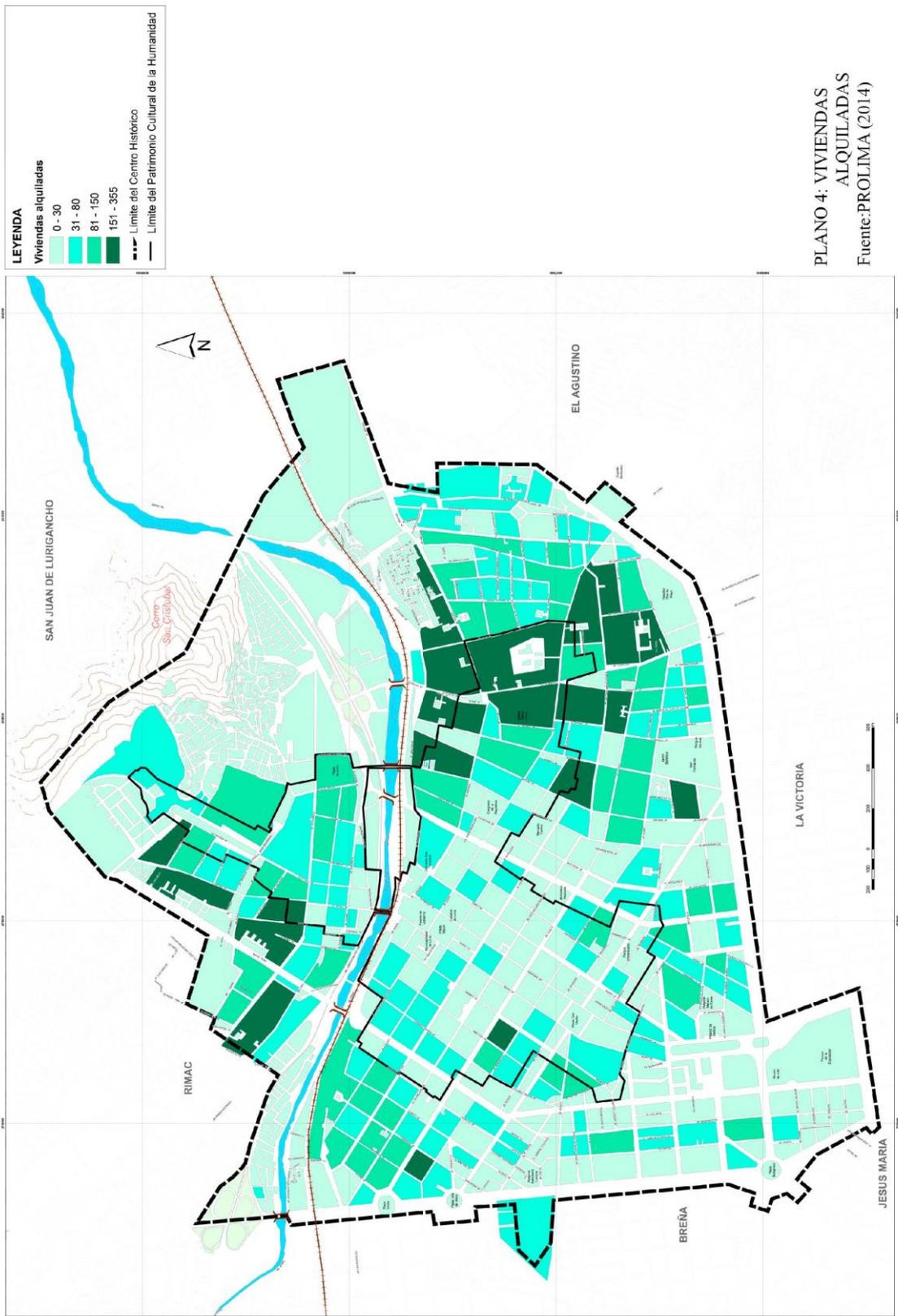


**LEYENDA**

- Fincas Ruinosas
- Limite del Centro Histórico
- Limite del Patrimonio Cultural de la Humanidad

PLANO 3: FINCAS RUINOSAS  
Fuente: PROLIMA (2014)

Plano 3:Fincas Ruinosas



PLANO 4: VIVIENDAS ALQUILADAS  
Fuente: PROLIMA (2014)

Plano 4: Viviendas Alquiladas

### 3.3.1 NORMATIVIDAD Y LAS VIVIENDAS TUGURIZADAS

La posición del gobierno desde antes de 1990 en cuanto a las viviendas tugurizadas es la erradicación<sup>74</sup>, la intervención mediante los programas de Renovación Urbana y la destugurización. Según Chirinos (1996, p. 75) el objetivo para la problemática de los tugurios en este período es “promover la progresiva erradicación de tugurios de los centros urbanos”, sin existir más precisiones, reduciéndose a la única solución. Desde la declaración al CHL como Patrimonio Cultural de la humanidad se ha planteado planes y proyectos urbanos con la finalidad de conservar el patrimonio e intervenir en los inmuebles deteriorados. A continuación, se analizará el primer reglamento del centro histórico de Lima, 3 planes urbanos y 1 ordenanza, los cuales promocionan a la renovación urbana y la destugurización como programas que permitirán solucionar el problema de la vivienda tugurizada.

El Reglamento de la Administración del CHL- ORDENANZA N°062<sup>75</sup> fue aprobado el 15 de julio de 1994, se encuentra basado en el primer Reglamento del CHL del año de 1991 (el documento el cual UNESCO declara al CHL como Patrimonio de la humanidad). En este documento se establece una forma diferenciada de intervenir en el espacio urbano, priorizando las áreas en concordancia su valor monumental.

En el reglamento se menciona que el sentido fundamental de las acciones en el CHL son la “conservación, recuperación y realce de sus valores formales, históricos y culturales en concordancia con su valor intrínseco, su significado para la nación, su condición de Patrimonio cultural de la Humanidad (...)” (LIMA, 1994, Capítulo I). En cuanto al eje de la vivienda, este reglamento propone:

Recuperar la calidad de vida y la habitabilidad en el CHL con énfasis en las zonas degradadas o en curso de degradación. **Descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas tugurizadas**, propiciando las mejores condiciones de vida para los pobladores antiguos y permanentes mediante la renovación urbana. **Revertir el despoblamiento del CHL y destugurizar las viviendas precarias**. Alentar la inversión en la vivienda, haciéndola atractiva a regímenes excepcionales (alquileres) y promoción. (LIMA, 1994, artículo 7, negritas propias)

Asimismo, como parte de la política de la promoción de la inversión privada el Reglamento tiene como acciones: “atraer inversiones importantes para las actividades turísticas, culturales, recreacionales y **habitacionales de medio y alto estándar**”. (LIMA, 1994, artículo 7). En el documento no se precisa a qué se refiere con viviendas de medio y alto estándar, sin embargo,

---

<sup>74</sup> Erradicación: acción dirigida a eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por el deterioro que produce, por razones de seguridad física o medio ambiental, y la ocupación indebida de los espacios públicos (LEY N° 29415-2009)

<sup>75</sup> Este reglamento aún se encuentra en vigencia a pesar de tener varias modificaciones

por el contexto económico en donde se desenvuelve dicho artículo, es posible deducir que son viviendas dirigidas para población con capacidad de compra de inmuebles de alto estándar.

Uno de los primeros documentos que planifica las acciones en el centro histórico es el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima-Ordenanza N° 201, el cual fue aprobado el 12 de enero de 1998. Este documento es el instrumento técnico normativo que orienta la gestión, los usos de suelo, las acciones, intervenciones, el control de los programas y proyectos de inversión público- privado en su ámbito territorial al 2010. El propósito de este plan es “obtener mejores niveles de calidad, física, social y económica para el Centro Histórico, el mercado y su zona de influencia” (LIMA, 1998, Disposiciones generales). Ente los objetivos que persigue el plan se encuentran **“Descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas tugurizadas, propiciando la mejora de condiciones de vida para los pobladores residentes mediante procesos de renovación urbana”** (LIMA, 1998, Artículo 2). En este Plan se busca la optimización del suelo urbano.

En este documento se entiendo al centro histórico como un área de tratamiento integral con zonas de tratamiento diferenciadas, esta división del espacio según el plan tiene por objetivo: recuperar y mantener el patrimonio social, cultural, arquitectónico y urbanístico, revertir el proceso de desocupación de centro histórico, propiciar y *alentar proyectos prioritarios tanto de inversión pública como privada que posibiliten la destugurización con mejora sustantiva en la calidad de vida de las poblaciones residentes*, consolidar el uso predominante residencial manteniendo en lo posible al habitante actual y la economía local. Con la finalidad de alcanzar dichos objetivos, se desenvuelve la Renovación urbana como instrumento que permitirá la regeneración de las zonas existentes, la permanencia del poblador residente y la eficiencia en la explotación del suelo, lo cual contribuirá de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras sociedades (LIMA, 1998).

Para los documentos que norman el centro histórico de Lima la renovación urbana es el instrumento que permitiría satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad, ante eso, es importante preguntarnos ¿para quién es la renovación urbana? ¿Será la población residente la beneficiaria? y ¿cómo se realizará la renovación urbana? Las modalidades intervención de acuerdo con el grado de deterioro existente son: remodelación, rehabilitación, reconstrucción, erradicación, restauración. Asimismo, el Plan Maestro de Lima identifica dos zonas prioritarias de renovación urbana: mercado oeste y barrios altos. Siendo identificadas en este último 7 zonas de tratamiento. También, se prioriza los proyectos mixtos de comercio y vivienda de tipo económico en áreas deterioradas.

Años más tarde se elaboró el Plan Estratégico para la Recuperación del Centro Histórico de Lima 2006-2035, el cual fue realizado durante el gobierno del alcalde Luis Castañeda Lossio y elaborado por PROLIMA el año del 2006. El Plan es un documento enfocado principalmente a las inversiones en el centro histórico de Lima. Propone un proyecto integral de Renovación Urbana que incluye además de la recuperación de inmuebles, la eliminación de tugurios y la construcción de nuevas viviendas para familias que ocupan áreas tugurizadas. Se identifica alrededor de 1449 microzonas de tratamiento “30,000 familias en riesgo (...) con el agravante

de que está población en extrema pobreza es marginal respecto al sistema financiero tradicional, por lo que desde setiembre de 2003 el FOMUR se ha constituido en el instrumento de soporte financiero de este programa” (LIMA, 2006, p.2)

Este plan propone el repoblamiento del Centro Histórico o la recuperación de más de 1 500,000 de m<sup>2</sup> desocupados. El proceso que se desenvuelve en este plan es llamado como “valor del derecho a la residencia”, el cual consiste en la “recuperación de la plusvalía urbana” y trasladarlo a los residentes por el hecho de la intervención en estas áreas degradadas y habilitación de áreas tangibles para la construcción de viviendas, según menciona el documento los residentes tienen la oportunidad de “convertirse en propietarios”. Las nuevas viviendas que desarrollarse contarán con áreas destinadas a actividades económicas vinculadas al turismo, siendo viviendas productivas. Este Plan es importante porque nos permitirá entender los casos de estudio del próximo capítulo.

En el año 2012 se aprueba la ordenanza N°1590 la cual declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en la jurisdicción de Lima Metropolitana, cuya finalidad es:

Desarrollar los mecanismo que viabilicen al saneamiento legal y físico de los predios tugurizados; b) Mejorar progresivamente las condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles tugurizados; c) Propiciar las condiciones que faciliten la inversión pública y privada en proyectos de vivienda, actividades turísticas y usos mixtos, conciliando los intereses de los inversionistas, de los propietarios y de los poseedores de los inmuebles tugurizados, en concordancia con la zonificación e índice de usos vigente; d) Promover la participación de la población y los procesos de concertación en la formulación, ejecución y mantenimiento de proyectos con fines de destugurización de vivienda. (LIMA, 2012, artículo 3°)

Esta ordenanza incorpora los fines de la Ley 29415 del año 2010, el cual promueve la renovación urbana como instrumento para solucionar el promueve las viviendas tugurizadas. Tanto la ordenanza, como la ley en mención serán desarrolladas en el capítulo 4.

Plan Maestro Del Centro Histórico de Lima 2014-2025 fue elaborado el año 2014, este documento no actualiza el Plan Maestro del Cercado de Lima, es decir los títulos correspondientes al cercado de Lima y las zonas de influencia. Entre los objetivos relacionados a la vivienda se encuentra:

“d) **Descongestionar y regenerar el tejido urbano** de las zonas tugurizadas, propiciando la mejora de condiciones de vida para los pobladores residentes mediante procesos de renovación urbana. e) **Regular el uso del suelo a fin de viabilizar las acciones de renovación urbana**, alentando la inversión pública y privada en la edificación de viviendas económicas. f) **Elevar la densidad urbana**, intensificando la ocupación y uso del suelo subutilizado, priorizando aquellas áreas con servicios consolidados” (LIMA, 2014, p.115, negritas de la autora)

Los objetivos para el caso de la habitabilidad se pueden resumir en descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas tugurizadas, regular el uso del suelo a fin de viabilizar las acciones de renovación urbana y elevar densidad urbana. En el actual Plan se incorpora el término de regeneración urbana. Sin embargo, aún permanece la renovación urbana como uno

de los instrumentos principales para solucionar los tugurios. Asimismo, entre los objetivos estratégicos se menciona lo siguiente:

Existe un gran número de viviendas vacías en los centros históricos y por la necesidad que hay por movilizar el mercado de la vivienda. **Compatibilizando la necesidad de vivienda de la población joven y la necesidad de este tipo de población en los Centros Históricos**, se puede resolver dos problemas: el acceso a la vivienda de un importante segmento de población y la revitalización de un espacio que tiende a la degradación. (LIMA, 2014, p. 191)

La municipalidad Metropolitana de Lima como vemos no ha tenido el mayor interés en reconocer a la vivienda como un derecho, asimismo su interés por realizar acciones de mejora son escasos. Sin embargo y a partir del análisis de los planes y reglamentos que rigen el centro histórico de Lima es posible entender que la principal preocupación ha sido la “eliminación de tugurios” o “destugurización”, con el propósito intrínseco de revalorizar económicamente el centro. El problema con esta forma de intervenir en la ciudad es que:

Estos proyectos generalmente dejan por fuera a las habitantes de economías informales que no tienen empleo fijo y a los moradores que alquilan vivienda en el sector, se otorgan créditos asequibles para adquirir vivienda dentro de los proyectos pero es necesario estar inmerso en el sistema financiero formal y para eso se requiere de un empleo estable y de muchas otras condiciones de las entidades bancarias, las propias políticas urbanas dejan por fuera a las capas sociales de bajos ingresos económicos (CONTRERAS, 2017, p. 29).

El acceso a una vivienda dentro de este tipo de la renovación urbana se convierte en una mercadería de lujo para la población residente de tugurios, cuyos ingresos se encuentran debajo de la media o no cuentan con trabajo fijo. En este sentido, la vivienda se convierte en un negocio y una actividad económica muy importante debido a los beneficios que atrae.

### 3.4 LA REVALORIZACIÓN DEL CHL

El significado intrínseco de volver al centro es la revalorización, es decir, la reproducción del capital y captura de las rentas urbanas. Volver al centro como discurso y forma de producción capitalista del espacio urbano reafirma una acción hegemónica. La cual, según Janoschka (2014) se manifiesta a través del predominio de un grupo social sobre el otro, control político y económico, así como la capacidad de proyectar sus formas de interpretar el mundo, produciendo un espacio urbano fragmentado y desigual.

La dinámica económica actual está basada en el sector terciario y el sector financiero que le confiere una forma urbana a la ciudad. Según Carlos (2015) “(...) el capital financiero se realiza a través de esa reproducción de “un nuevo espacio” sobre la forma de producto inmobiliario”<sup>76</sup>,

---

<sup>76</sup> No original: “(...) o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo “um novo espaço” sobre a forma de “produto imobiliário” (CARLOS, 2015, p. 27)

la cual exige una fluidez avasalladora. Este tipo de producción se caracteriza por la apropiación privada de la ciudad, a través de la propiedad privada del suelo urbano, con el objetivo de una jerarquización socio espacial como expresión de la desigualdad.

Para el caso de Lima, la construcción del centro no solo es una discusión compleja, sino implica la afirmación de una orden dominante en el territorio, “el centro antes de punto de llegada es un punto de salida para legitimar la expansión del poder económico y social de turno” (LUDEÑA, 2002, p47). Si para mitad del siglo XIX se da inicio a la Lima de la República aristocrática, en los inicios del siglo XX es el discurso Liberal de Leguía que pretende terminar con el centro antiguo y construir el “Nuevo centro cívico” bajo los principios urbanos modernos. En el ocaso del siglo XX e inicios del siglo XXI, en un contexto de reestructuración económica y afirmación del neoliberalismo se instaura la recuperación del centro de Lima.

El proceso de *volver al centro* de Lima se instauró a través de programas de intervención de *rescate*<sup>77</sup> del patrimonio y programas de renovación urbana (vivienda), los cuales actuaron en el espacio urbano de forma sectorizada y privilegiando determinadas áreas donde se concentraban los monumentos históricos, avalándose del deterioro urbano como discurso y la normatividad que impulsaba la intervención sectorizada. Asimismo, el retorno al centro de Lima es una nueva fase de reafirmación del poder económico, político y social de turno, con la diferencia que en este período predomina un sistema de acumulación flexible, una sociedad individualizada (Bauman, 2007) y la preponderancia de la propiedad privada. Produciendo un centro exclusivo por un lado y un centro en decadencia por el otro lado, como dos caras de la misma moneda, pero necesarias para dar sentido a este proceso. Según Ludeña (2002) el poder que retorna a revalorizar el centro de Lima a partir de la década de 1990 sería:

Los intereses de la llamada neo-oligarquía y su necesidad de forjar una identidad pertinente a su requerimiento de ubicuidad espacial (...). Y en esta demanda de urgir de dos escenarios para resolver identidades sociales escindidas, Alberto Andrade, más que Fujimori, es el que mejor representa a esa neo-oligarquía urgida hoy de identidad histórica y que ya ha vuelto al centro a casarse con misa en la exclusiva capilla de la iglesia de San Pedro y fiesta en el rancio y oligárquico Club Nacional. (LUDEÑA, 2002, p. 60)

En concordancia con el discurso de la *ciudad jardín* del Patronato de Lima y lo manifestado por Ludeña (2002), el retorno al centro por parte de la neo-oligarquía no es más que la reconquista del territorio perdido, la cual estaba en manos de migrantes, comerciantes ambulantes y residentes pobres de los tugurios, una ciudad revanchista al estilo limeño. Sin embargo, esta neo-oligarquía no retorna para habitar el centro, sino retorna para “disfrutar del Patrimonio y la cultura” y la unicidad del lugar, así como retorna para invertir y generar plusvalía. Para ello, transforman el espacio mediante la re-funcionalización: se *recupera* el patrimonio, se instaura comercios especializados, tiendas ancla, alquiler de oficinas y

---

<sup>77</sup> Inclusive la palabra rescate da la idea de: Recobrar algo que estaba en manos de una posesión ajena o recuperar para su uso algún objeto que se tenía olvidado, estropeado o perdido. (RAE, 2017)

restaurantes gourmet, donde el usuario predilecto es el turista. Y me atrevo a decir que la finalidad para el centro histórico es convertirlo en *museo comercial a cielo abierto*.

Sin embargo, este centro exclusivo convive con el centro deteriorado o degradado retratado en el subcapítulo anterior. En este otro centro, prevalece la informalidad, la desidia del estado, la “producción social del espacio” (DE LOS RÍOS, 2007, p.74) y la ilegalidad. A este centro deteriorado retorna los grupos sociales emergentes peruanos<sup>78</sup>, quienes producen una ciudad informal e ilegal (Calderón, 2016), a través de la construcción de almacenes. Ambos actores urbanos, o “sujetos patrimoniales” (CARRIÓN, 2005) reproducen el espacio urbano mediante la propiedad privada. El centro de Lima es entonces una verdadera síntesis, pues refleja, al mismo tiempo, las formas actuales de la ciudad y sus formas de producción (SANTOS. 1967). La Lima del siglo XXI es la producción de una ciudad formal e informal, donde el estado brilla por su ausencia, e impera el poder del mercado y la “neo-oligarquía”, siendo el más perjudicado el residente pobre y vulnerable de la vivienda tugurizada pues no hace parte de ninguna de esas dos formas de hacer ciudad.

El retorno al centro al centro de Lima tiene tres fases: La primera que va desde la declaración al centro histórico de Lima como Patrimonio de la Humanidad (1992) hasta el la conclusión del gobierno de Alberto Andrade Carmona (2003), la segunda fase que se enmarca en los dos gobiernos de Castañeda (2003-2010) y la tercera fase que corresponde al gobierno de Susana Villarán (2011-2014). Estas fases de un mismo fenómeno se diferencian por: los discursos inherentes, las políticas públicas, los proyectos realizados y la participación de la población.

#### **- La primera fase: Alberto Andrade (1996-2003)**

El retorno al centro Lima estaba inmersa en un contexto de reestructuración económica, ingreso del neoliberalismo violento y la afirmación de un gobierno dictatorial. Esta renovada resignificación del valor del centro iniciaría desde la década de 1990 mediante la llamada recuperación del centro histórico y la declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad 1992

Esta primera fase se caracteriza por el “modo y la velocidad como ha sido conducido” la recuperación del centro (LUDEÑA, 2002, p. 60) al punto de ser considerado un modelo urbano, es decir, a diferencia de los anteriores gobiernos locales en el gobierno de Andrade se consigue resolver problemas que habían llevado décadas. Delgadillo (2008) menciona que para ocurrir la revalorización del centro en un sistema competitivo es necesario un doble esfuerzo: La limpieza primero y luego la venta. En concordancia, esta primera fase se caracteriza por ser la etapa de limpieza del centro de Lima que permite garantizar las visitas, significando la eliminación, reubicación del comercio ambulatorio y la recuperación de los espacios públicos.

---

<sup>78</sup> Inmigrantes de segunda y tercera generación que se convirtieron en empresarios prominentes.

El cuestionamiento que aparece de inmediato en cuanto al proceso de volver al centro de Lima es ¿Por qué retornar? y ¿Quién retorna? Según Ludeña (2010) el retornar al centro es una “consigna discriminatoria que supone no sólo la presunción de un *centro perdido*, sino la idea de que en las últimas décadas el centro hubiera estado vaciado de habitantes, cultura o historia” (LUDEÑA, 2010, p. 63, cursiva nuestra), en el mismo sentido, Blaz (2010) menciona esta imagen de un centro vacío invoca a su vez al rescate del pasado y de la imagen de una ciudad colonial y republicana.

Entre tanto, para la Municipalidad de Lima “la recuperación vuelve atractiva el área central, le devuelve un valor económico y significa ampliar la capacidad de convocatoria al sector privado para el desarrollo de inversiones de gran magnitud en infraestructura urbana” (LIMA, 1996, p. 14), es decir, el retornar significa inversión del capital privado a gran escala teniendo como objetivo la conversión de Lima en una *ciudad productiva*, “el área central de Lima y el Centro histórico poseen un vigoroso potencial económico y que en el Plan Maestro encuentra las garantías de cuales adolecía” (LIMA, 1999, p. 27) En este sentido, los que retornan al centro de Lima son el capital privado y el turismo.

Para que el *volver al centro* de Alberto Andrade tenga el éxito esperado se implantó “herramientas de gestión moderna como son: planeamiento y administración estratégica moderna” (LIMA, 1996, p. 13). Asimismo, se planteó tres ejes de intervención “orden, limpieza y seguridad” (LIMA, 1996, p. 13) cuyo objetivo era “enfrentar los problemas existentes, y al mismo tiempo, revalorar el área monumental de Lima, afianzando sus valores históricos, acordes con la dignidad que merece la capital de los peruanos” (LIMA, 1996, p. 13). Entonces, al desarrollarse la recuperación del centro histórico también se implantó el gobierno emprendedor que entendía a la *ciudad como una empresa* (VAINER, 2014). De otro lado, para evidenciar su “gestión democrática” se creó la oficina general de participación vecinal y se promovió mesas de concertación y mesas de inversión para facilitar la inversión privada a través de iniciativas organizadas.

El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima-Ordenanza N ° 201 del año de 1999, realizado durante el gobierno de Alberto Andrade persigue los siguientes objetivos:

“Impulsar la modernización (...) y el desarrollo de su *competitividad* en el contexto y procesos de la globalización (...). Propiciar la *concertación* de agentes públicos y privados y de los actores sociales (...) Procurar la revitalización de las estructuras espaciales y sociales del valor cultural (...) **Descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas tugurizadas**, propiciando la mejora de condiciones de vida para los pobladores residentes mediante procesos de renovación urbana”. (LIMA, 1998, Artículo 2)

En el primer capítulo se estudió los paradigmas y modelos que se implantaron en los centros históricos latinoamericanos, los cuales traerían para el urbanismo un conjunto de recetas aparentemente éxitos, entre estos modelos se estudió “el modelo Barcelona”. En concordancia, durante el gobierno de Alberto Andrade en el año 1997 se firmó un convenio de colaboración entre el gobierno local y la Fundación Empresa Catalunya Europea I América (FECEA) cuyo objetivo fue “recaudar fondos para la recuperación del centro histórico de Lima” (LIMA, 1999,

p. 47) este convenio consistía en el gerenciamiento de aportaciones en cuantía para la ejecución y consecución de la recuperación realizando gestiones en instituciones públicas y privadas. Asimismo, en el año 1998 se suscribió otro convenio con Las Empresas Municipales de Vivienda de Madrid (EMV) y la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima (EMILIMA), el cual “está dirigido a establecer un adecuado marco y desarrollo específico para el intercambio de técnicas y experiencias en la administración del patrimonio inmobiliario de ambas ciudades” (LIMA, 1999, p. 48)

Los proyectos que se realizaron en esta fase tienen por característica la reconstrucción histórica y la afirmación de la identidad, en detrimento de los otros actores sociales. Asimismo, la “patrimonialización” del espacio público fue por tanto la tendencia omnipresente en la gestión del alcalde Andrade. Los referentes de esta recuperación son las dos plazas principales: La Plaza Mayor (presupuesto 5 millones) y la Plaza San Martín. Asimismo, se realizó la rehabilitación de veredas y jardines en el centro histórico de Lima, la recuperación de 70 inmuebles-entre ellos iglesia y Plazuela de San Marcelo-, la recuperación de la cuadra del jirón Cusco, de la primera a la cuarta cuadra de la avenida Emancipación y la cuadra 3 del jirón Ancash. También, se realizaron proyectos como el gran Parque de Lima (el antiguo parque de la exposición), la Alameda Chabuca Granda, el programa de adopción de balcones históricos. Según la Memoria Municipal “La actividad de mayor impacto fue el acondicionamiento y la liberación de espacios públicos de la zona de máxima protección, Microzona A-1” (LIMA, 1996, p. 17), área donde se ubican la mayor cantidad de inmuebles históricos.

Entre las políticas urbanas de gestión estratégica para la vivienda tugurizada se propuso como única vía la erradicación y/o la promoción de la renovación urbana, entre uno de estos proyectos se encuentra el Plan de renovación urbana de Barrios Altos que (PRORUA), el cual no llegó a ejecutarse debido a problemas de presupuesto y la capacidad adquisitiva de la población, según la memoria municipal de Andrade “el mercado de vivienda aún no está orientado hacia sectores de mayor nivel económico que los actuales residentes, manteniendo la necesidad de subsidiar servicios y equipamiento (...) Falta identificar los proyectos de inversión rentables” (LIMA, 1999, p.48).

Entre los logros enunciados por el gobierno de Andrade es la promoción del turismo y un incremento de visitantes al centro histórico de Lima, según la memoria municipal (1999) se establecieron 60 circuitos turísticos y participaron 2,539 personas. También se promovió visitas guiadas al Palacio Municipal participando 3,527 turistas, en el servicio de información turista para visitantes nacionales y extranjeros se atendió 20,548 turistas. Los logros sociales en este listado brillan por su ausencia.

### ***La segunda fase: Luis Castañeda Lossio (2003-2010)***

Luis Castañeda encontró al centro histórico de Lima en proceso de “recuperación” y a diferencia de las políticas implantadas de carácter criollista de Andrade, este gobierno municipal enfocó

sus acciones en la producción del espacio urbano basado en las inversiones privadas. De acuerdo con la Memoria municipal de Castañeda (2010):

Definió una estrategia financiera alineada a un Nuevo Modelo de gestión institucional, con ejes de desarrollo metropolitano y prioridades orientadas a mejorar y brindar calidad de vida a la población de Lima Metropolitana, razón prioritaria de su gestión, con *objetivos claros orientados a modernizar la ciudad de Lima, ejecutar un programa de inversiones sostenible, promover la participación de la inversión privada en los planes de desarrollo municipal (...)* (LIMA, 2010, p. 14, cursiva propia)

En cuanto al sistema discursivo, este gobierno municipal continuó con las políticas de apropiación del centro histórico, pero bajo el eslogan de “construyendo” y “El centro de Lima está lindo”. Según Blaz (2010) la propuesta de Castañeda enfatiza el centro histórico de Lima como un espacio urbano en ruinas. Por tanto, Castañeda se enfocó en el “fortalecimiento de aquellos espacios rescatados por los dos anteriores gobiernos municipales de Andrade” (BLAZ, 2010, p.7), pero añadiendo la variable económica y espectáculo en las decisiones públicas. Es así como los proyectos realizados por Castañeda adquieren relevancia en la misma medida que rinden réditos económicos. Por ello, Castañeda desarticuló “toda institucionalidad y actividades de promoción cultural gestados hasta entonces como componentes esenciales del proceso de recuperación del centro histórico” (LUDEÑA, 2010, p.73) y también desactivó los proyectos como Río hablador, la nueva zona cultural de Arte de Lima, entre otras iniciativas.

Castañeda Lossio en su segundo gobierno Municipal desarrolló una política para el centro histórico que se caracterizó por la intensificación de las inversiones corporativas e internacionales en la conservación y en el uso de patrimonio. Según Ludeña (2010) los proyectos desarrollados por Castañeda tienen el carácter de “una aparenta postura académica y de aspiración internacional contemporánea (...) y de una exacerbación teatralizada de aquellos elementos de moda” (LUDEÑA, 2010, p.74) como la construcción de fuentes agua, luminarias especiales, entre otros detalles. También se procede a la privatización de espacios públicos como el Parque de Las aguas.

En este segundo gobierno se elaboró el Plan Estratégico para la Recuperación del Centro Histórico de Lima 2006-2035, el cual es un documento enfocado principalmente a las inversiones en el centro histórico de Lima, en donde se define tres aspectos principales para la recuperación del centro:

**“normatividad unificada**, promotora y orientadora de la inversión privada. **Un órgano municipal de gestión** con capacidad para instrumentar mecanismos facilitadores de la inversión privada con participación directa o asociada en la recuperación inmobiliaria. **Un fondo resolvente** para financiar las intervenciones priorizadas en los espacios públicos y las áreas degradadas del Centro Histórico de Lima.” (LIMA, 2006, p.1)

El plan plantea proyectos de inversión para el CHL con una inversión de 963, 000.000 millones de dólares. La intervención a corto plazo estaba enfocada a los ambientes monumentales de Primer orden del CHL e hitos urbanos significativos. Entre los proyectos que se plantean en este Plan, los más resaltantes son: recuperación de fachadas de inmuebles en ambientes urbanos

monumentales (p-2), iluminación de ambientes urbano monumental (P-3), Señalización turística (P-4), Peatonalización eje Ica-Ucayali (P-6), Parque Cantagallo (P-7), **destugurización del centro histórico (p-8)**, conservación y restauración de Iglesias (p-9), Programa de Esponjamiento Inmobiliario (p-12), Nuevos Proyectos de vivienda (P-13), Nuevos proyectos-estacionamientos (P-14), revitalización de inmuebles (P-15), Revitalización de Edificios Culturales (p-16), revitalización de la red hotelera (P-18) (LIMA, 2006)

Uno de los proyectos emblemáticos del segundo período de Castañeda es la Recuperación de la Manzana llamada “El Rastro y la Soledad”, la cual consiste en un proyecto de renovación urbana que construye el conjunto habitacional La Muralla para los pobladores de estas manzanas (caso de estudio en el cuarto capítulo). Asimismo, se realiza la restauración de inmuebles como: La casa de las trece puertas, Casa del Balcón Ecléctico, Casa Mendoza, Casa del Rastro y Casa Bodega y Quadra (se convierte en museo).

Otro proyecto emblemático es la construcción de la Alameda las Malvinas, localizado en la avenida Argentina y al oeste del centro histórico de Lima. Las Malvinas es el área industrial en donde se ubicaron los comerciantes ambulantes después de ser desalojados por el gobierno de Alberto Andrade (1996) del centro histórico de Lima. Con la llegada de los comerciantes esta área aceleró su proceso de deterioro, ante ello, Castañeda promueve desde el año 2003 la “inversión, mejorar la calidad del empleo, recuperar para la ciudad un espacio importante y mejorar de manera sustancial el caso urbano de la zona del cercado” (LIMA, 2010, p. 176). Asimismo, se desarrollan intervenciones urbanas como la construcción una alameda central, equipamientos públicos, reparación de veredas y ampliación de calzadas y veredas.

A partir de la intervención urbana y económica las Malvinas se convirtió en de los mayores conglomerados económicos de Lima. En esta área se incorporó al uso comercial alrededor de 32 lotes, llegando a ocupar un total de 8.65 hectáreas. Los primeros inversionistas adquirieron terrenos y propiedades, invirtiendo hasta US\$ 1'000,000. 00. La oferta de los puestos de venta dentro de las galerías feriales superó a la demanda potencial de los mismos. Para el año 2002 el valor del terreno sin habilitación y dependiendo de su ubicación se encontraba entre US\$ 100 y US\$ 500. Los terrenos y edificios ya habilitados para ferias, con enlosado y equipamiento básico tenían un costo promedio al contado de US\$ 700 y US\$ 1000 el m<sup>2</sup>, respectivamente. Las galerías comerciales ofertaban tiendas de 4 y 23 m<sup>2</sup> al precio de US\$ 1,200 y US\$ 1,500. En la actualidad, de acuerdo con el Diario Gestión (2014) el precio de suelo por metro cuadrado de las Malvinas se revalorizó entre US\$ 800 dorales y US\$ 13,000.

En el gobierno de Castañeda se fomentó “turismo sostenible” (LIMA, 2010, p. 122) el cual se encontraba enfocado a la promoción del turismo a nivel nacional e internacional, se implementó circuitos turísticos peatonales gratuitos, la creación de la brigada turística de serenazgo, circuitos nocturnos para “apreciar la artística iluminación que presentan los monumentos más representativos del centro” (LIMA, 2010, p. 122), siendo un total de 59 actividades de promoción turística, 557,200 asistentes a los eventos: Aniversario de Lima, Pasacalle de Lima, Ciudad de Todas, festival del Pisco sour, promoción de la semana santa, entre otros. Durante el

período 2003-2010 se incrementó en 147% las visitas turísticas, siendo 60,000 atenciones en la oficina de información turística desde el 2006.

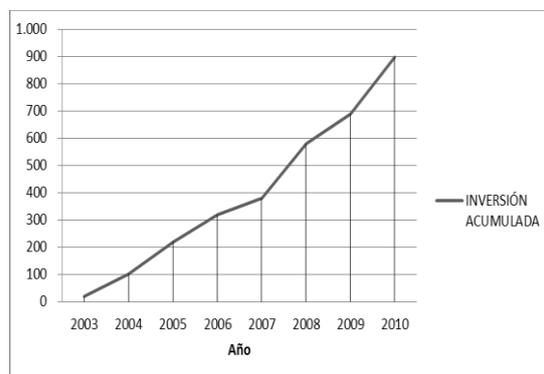
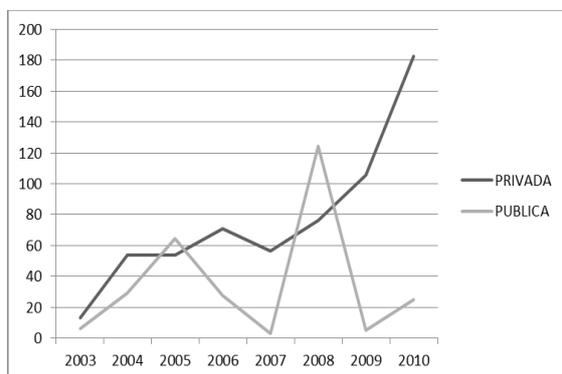
La inversión privada durante este período fue promovida desde el gobierno municipal, y se incrementó en el tiempo. Es así como los primeros en retornar fueron las oficinas de empresa bancarias y oficinas públicas como la SUNAT, privadas como el HSBC, comerciales como Ripley, entre otros comercios importantes. La inversión en los proyectos durante este gobierno municipal según PROLIMA (2010) presenta un 68% inversión privada y 32% de inversión pública (cuadro N° 3 y gráfico N°10). De los gráficos de tendencia se puede deducir que la inversión privada durante el período 2003-2010 se incrementó de manera representativa. Entre tanto, la inversión pública ha tenido crecimiento durante el año 2007-2009 (reelección de Castañeda). La inversión acumulada ha crecido de manera constante.

*Cuadro 3: Inversión pública y privada (2009-2010)*

INVERSIÓN (2003-2010)				
AÑOS	PRIVADA	PUBLICA	INVERSIÓN ANUAL	INVERSIÓN ACUMULADA
2003	13 260,200	6 500,000	19 760,200	19 760, 200
2004	53 577,078	29 000,000	82 577,078	102 337,278
2005	53 978,433	64 500,000	118 478,433	220 815,278
2006	70 638,500	27 700,000	98 338,500	319 159, 211
2007	56 426,571	3 114,446	59 541,018	378 695,229
2008	76 289,752	124 100,000	200 389,752	579 084,981
2009	105 641,383	5 400,000	111 041,383	690 126, 364
2010	182 678,478	25 000,000	207 678,478	897 804, 841
INVERSIÓN (2003-2010)	612 490, 395	285 314, 446	897 804, 841	
	68%	32%	100%	

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)

Elaboración: Propia (2016)



*Gráfico 9: Inversión pública y privada (2009-2010) e Inversión acumulada (2009-2010)*

Fuente: Municipalidad de Lima (2014)

Elaboración: Propia (2016)

### ***Tercera fase: Susana Villarán (2011-2014)***

Susana Villarán a diferencia de sus predecesores promovió una ciudad inclusiva bajo el slogan “Lima ciudad para todos” y “Lima lo hizo”, tratando de incorporar en los planes y proyectos urbanos a los diversos grupos sociales interesados en el centro de Lima. Sin embargo, la consigna no logró cumplirse porque el centro histórico se encontraba en un período avanzado de la revalorización económica y simbólica. En este período se incrementó la inversión privada y se hace más evidente la presencia de los nuevos vecinos en el centro histórico de Lima (Arte Express y los depósitos en Barrios Altos).

La gestión urbana de Villarán siguió la misma dirección que sus predecesores: ciudad-empresa y ciudad-mercadería (VAINER, 2014), procurando colocar a la ciudad de Lima en el ranking de las ciudades con mayor desarrollo económico, lo cual se evidencia en las memorias municipales 2011-2014: “fuerte inyección de capital privado a través de la cual los sectores privados interesados en grandes obras de infraestructura asumen inversiones auto sostenibles, que a su vez permite utilizar recursos públicos a las zonas que más lo necesiten” (LIMA, 2014, p.21).

La visión que se tiene de centro histórico de Lima en este gobierno Municipal es “Centro moderno, habitable, seguro y sustentable, lugar privilegiado de encuentro de culturas, con un legado histórico preservado para la identidad y orgullo de los peruanos, inserto en la dinámica de la metrópoli, con oportunidades para desarrollo humano, económico y ambiental” (LIMA, 2014, p.117). En este gobierno municipal se incrementan las actividades culturales, además de promocionar actividades propiamente criollas, se promocionan actividades provenientes del interior del país a través de pasacalles y festividades religiosas como: Fiesta de La candelaria, Carnaval Cajamarquino, La marinera, el Huaylash, entre otros. En este sentido, la cultura en el centro histórico de Lima asume un rol importante, según Zukin (1995)

La cultura es también un poderoso medio para controlar las ciudades. Como fuente de imágenes y recuerdos, simboliza "quién pertenece" en lugares específicos. Como conjunto de temas arquitectónicos, desempeña un papel de liderazgo en las estrategias de reurbanización urbana basadas en la preservación histórica o el patrimonio local<sup>79</sup>. (ZUKIN, 1995, p. 137, traducción propia)

Se activa a la *cultura* como herramienta que promociona un panorama saludable a las inversiones en el centro histórico. Es importante aclarar que esta forma de intervenir no deja de ser loable, porque durante mucho tiempo las actividades y creencias del interior del Perú se encontraban invisibilizadas y no formaban parte del “centro de lima”, en este periodo pasan a tener una representatividad importante y el centro de Lima se convierte en un espacio urbano

---

<sup>79</sup> Yet culture is also powerful means of controlling cities. As a source of images and memories, it symbolizes “who belongs” in specific places. As a set of architectural themes, it plays a leading role in urban redevelopment strategies based on historic preservation or local heritage (ZUKIN, 1995, p. 137)

del Perú. Lamentablemente, al encontrarse en un panorama de procura de rentabilidad estas actividades dejan su fin cultural para convertirse en parte del mercado.

El gobierno de Villarán reconoce los problemas que afectan al centro histórico como “irregularidades en la titularidad de la propiedad, falta de control urbano y pobreza de sus habitantes, lo cual ha generado la tugurización de muchos de sus barrios” (LIMA, 2014, p.107) Ante ello, se propone “(...) para el desarrollo de ejes turísticos en la zona, promover la densificación de la vivienda, recuperar inmuebles de valor histórico y promover la inversión privada y pública en el centro”. Las respuestas se convierten en paliativos ante problemas estructurales como la pobreza urbana en el centro histórico, o problemas que son la matriz del deterioro de las viviendas como la tenencia de propiedad y control urbano. Probablemente algunos de estos problemas no sean de competencia de la municipalidad, pero es competencia de la municipalidad proponer programas o proyectos de desarrollo en donde se planifique de manera multisectorial (horizontal y vertical).

Los proyectos desarrollados por Villarán se enfocaron en la recuperación y renovación de espacios públicos<sup>80</sup> y la implementación de vías peatonales, según la Memoria municipal 2011-2014 “Dejamos a la ciudad 20 plazas y plazoletas recuperadas y renovadas en nuestro centro histórico, en Barrios Altos y pronto en Monserrate, así como la Alameda de los Descalzos, el Paseo de Aguas, la Alameda de los bobos y la Plaza Presa en Rímac” (LIMA, 2014, p.12). Este gobierno municipal no sólo se concentró en el área central, sino promovió la recuperación de espacios públicos en Barrios Altos, área que por décadas no tenía ninguno proyecto de intervención urbana en pro de la población. Sin embargo, los proyectos no generaron mayor impacto en las áreas urbanas donde se desarrollaron, porque las obras tienen un alto carácter de maquillaje urbano y de atracción de inversiones.

En una entrevista dada por el gerente del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (Pro Lima) el arquitecto José Rodríguez, se le cuestiona sobre la priorización de las intervenciones en el espacio público, según Rodríguez:

Nuestra prioridad es la recuperación de espacio público, porque necesitamos activar nuevamente una mejor relación entre la ciudadanía. Al priorizar al peatón establecemos nuevos usos de suelo, nuevas dinámicas económicas. **Creemos que va a ser un buen atractivo para generar vivienda, porque hay gente a la que le va a gustar vivir en un barrio más tranquilo.** (...) La ciudad necesita que la gente que vive aquí se identifique con ella para que la cuide. **Para identificarte con tu ciudad necesitas ver que tu ciudad tiene cosas bonitas, no solo problemas. Por eso existen los monumentos, los parques, que son una manera de adornar la ciudad y uno siente que se renueva.** (El comercio, 2011.)

---

<sup>80</sup> “Nuestra visión del espacio público es holística y toma como centro al ciudadano (...) por lo tanto, un concepto de espacio público que va más allá de lo meramente físico o material, concentrándonos sobre todo en las funciones que se cumplen en los ámbitos sociales, políticos, económicos, ambientales, espirituales y urbanísticos” (LIMA, 2014, p.68)

En la entrevista se puede entender que los proyectos desarrollados no se encuentran enfocados para la población residente (Barrios Altos y Monserrate), sino para los nuevos residentes del centro. Asimismo, en esta fase se acentúa el proyecto de revalorización del centro histórico mediante la construcción del lugar y mejoría del lugar (HARVEY, 2005).

En cuanto a la vivienda tugurizada en el centro histórico de Lima, Villarán promueve la recuperación de dos manzanas de Barrios Altos, este proyecto (no realizado) tenía como principal financiador al Banco interamericano de Desarrollo (BID), según las memorias municipales (2014) “se inició el proyecto piloto que permitirá gestionar el proceso de renovación urbana (...) que deberá servir como ejemplo para el trabajo en esa zona” (LIMA, 2014, p.108). En el período de Villarán se emiten los Lineamientos básicos orientadores para la intervención urbana en estas dos manzanas, la potencialidad inmobiliaria y propuestas de nuevos instrumentos de financiamiento. También, se inicia la construcción de la segunda etapa del programa de renovación urbana. El Conjunto Cañete 100 o Patios de Felipe Pinglo (caso de estudio).

La inversión privada en el centro histórico se acentuó durante el período 2011-2014, estas inversiones se encuentran de manera física en los nuevos centros comerciales: Oeschele, Paris, y restaurantes gourmet. Otra inversión importante del sector privado es la construcción de multifamiliar dirigido a población con ingresos superiores al básico, esta edificación se encuentra localizado en el Jr. Cuzco (área central). También, se efectuó el desalojo de las imprentas que se encontraban en la zona central del CHL, esta actividad indeseada como los comerciantes ambulantes fueron desplazados hacia el conglomerado de las Malvinas, y los inmuebles que quedaron vacíos se encuentran en la espera de ofertas inmobiliarias. Este ambiente de inversiones sería mencionado por presidente del directorio de EMILIMA (2015) a los medios de prensa de la siguiente manera:

“Varias empresas se han animado a invertir en el Cercado a partir de la peatonalización de las calles Ica-Ucayali, como parte del trabajo de recuperación del Centro Histórico de Lima. (...) Se estima que solo esta arteria genera ventas por S/.80 millones al año. (...) Todo ello también ha generado que la plusvalía de los inmuebles se eleve. Sandro Vidal, de Colliers International, recuerda que hoy el Jirón de La Unión es la quinta calle comercial con la renta más cara de Latinoamérica, rozando los US\$70, en promedio. Mientras que el valor de venta del m<sup>2</sup> en este mismo corredor podría ascender a los US\$5.000, aunque los espacios son escasos” (El comercio, 2015)

La revalorización del centro histórico de Lima además de la atracción de inversiones privadas también atrajo nuevos vecinos. El caminar por el centro histórico de Lima después de dos<sup>81</sup> años me permitió observar cambios en el ambiente urbano, por un lado, en el área central se puede visualizar las banderas del Consorcio Arte Express *living around art* sobre inmuebles con carácter de valor monumental y monumentos históricos (Fotos N°1, 2,3). Por otro lado, al

---

<sup>81</sup> Laboré en la Municipalidad de Lima durante (2013-2014) lo cual me permitió recorrer todos los barrios del centro histórico, y regrese a Lima para realizar mi trabajo de campo en dos fechas durante el año 2016.

caminar por Barrios Altos se puede visualizar el impacto urbano de los nuevos almacenes y depósitos que fueron construidos al ser demolidos los inmuebles declarados como tugurios o inmuebles con valor patrimonial de entorno. Estos dos nuevos vecinos del centro de Lima representan a la producción formal e informal del espacio urbano capitalista.

Una de las empresas que realiza una gran inversión en el centro histórico de Lima es Arte Express, esta empresa inmobiliaria española-peruana dirigida por Fernando Palazuelo inició sus inversiones en el centro histórico de Lima durante el período de Villarán. Esta empresa hasta la actualidad ha recuperado y revalorizado 17 edificios, entre los que destacan la remodelación del hotel Crillón (convertido en 25.000 m<sup>2</sup> de oficinas), la creación del Urban Hall en la Casa Wiese y los proyectos corporativos en el edificio Sudamericana y el Banco Internacional, entre otros inmuebles, en su mayoría ubicados en el área central del CHL.

Otra forma de invertir en el centro histórico, y la cual está fuera de los reglamentos, son depósitos comerciales e industriales en Barrios Altos. La construcción de estos predios se debe a que Barrios Altos cuenta con un bajo precio de suelo y su proximidad a los conglomerados más importantes de Lima: Mercado central, Mesa redonda y Gamarra (conglomerado textil). Por ello, los empresarios de estos conglomerados vieron en Barrios Altos una alternativa de suelo urbano (Fotos N°4, 5, 6), y emprendieron una nueva azaña “convertir Barrios Altos en almacén”. El impacto urbano de los almacenes y depósitos es una situación insostenible, por ello, el Colegio de Arquitectos de Lima se pronunció sobre la construcción de los depósitos:

El colegio de arquitectos de Perú, y su Comisión Nacional de Defensa del Patrimonio Arquitectónico, expresan a la opinión pública y autoridades municipales su profunda preocupación por la constancia de pérdida y alteración de inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de Lima. Advertimos una progresiva intervención inmobiliaria en diversas zonas de Barrios Altos y Monserrate, la misma que es, en su mayoría, irregular, clandestina y omisa a las normativas y parámetros urbanísticos vigentes (...) Han sido demolidas sin que hayan mediado acciones decisivas de las autoridades para evitarlo. EN lugar de ellas, se han construido edificios para almacenes y depósitos de siete y ocho piso. (CAP, 2016)

La construcción de los depósitos en esta área está transformando el ambiente urbano y está produciendo desalojos, transgresiones a la integridad física y psicológica de la población residente. Después de tres gobiernos municipales y 20 años de iniciado la recuperación del centro histórico de Lima es posible decir que lo que se buscaba con este retorno al centro no era el bienestar social de la población residente del centro histórico, todo lo contrario, ellos están siendo ignorados e inclusive desalojados. Mientras que la inversión privada se apropia del centro histórico desde sus diferentes frentes: formal e informalmente.



FOTO 1: inmueble en restauración por Arte Express  
Fuente: Archivo personal (2016)



FOTO 2: Banderas de Arte Express en el CHL  
Fuente: Archivo personal (2016)



FOTO 3: inmueble en venta por Arte Express  
Fuente: Archivo personal (2016)



FOTOS 4: Depósito al lado de un monumento histórico  
Fuente: Marco Gamarra Galindo.(2016)



FOTOS 6: Depósito en Barrios Altos  
Fuente: Archivo propio (2016)



FOTOS 6: Depósito en Barrios Altos  
Fuente: Marco Gamarra Galindo.(2016)

Fotos 1: Los nuevos vecinos del CHL

## SINTESIS

Este capítulo prelude al capítulo principal permite entender al centro histórico de Lima. Esta área reconocida como patrimonio, por su concentración de monumentos históricos de diversos períodos de la historia peruana y su patrimonio vivo, no ha sido ajeno a los procesos globales de mercantilización de las ciudades y la producción urbano capitalista.

El poder de turno (económico y político) se avala de discursos de desvalorización como el deterioro urbano y la ciudad vacía para avalar sus formas de intervenir en la ciudad. Estos discursos generan la estigmatización, exclusión e invisibilización de la población residente, que al fin y al cabo son el patrimonio vivo del llamado “*Patrimonio cultural de la Humanidad*”- Centro histórico de Lima. Esta contradicción se hace más visible cuando se plantean las políticas públicas para la vivienda tugurizada, pues en vez de solucionar y hacer respetar el derecho de vivir de sus residentes, se procura la demolición y la destugurización.

El centro histórico de Lima no es de todos y para todos y eso es posible verificar por la forma de actuar en su territorio, a través de zonas de tratamiento. El centro histórico de Lima paso a ser un bien preciado de resguardo histórico para convertirse en un área exclusiva y excluyente. ¿El centro se ha transformado? sí, pero la pregunta relevante es ¿para quién? y ¿qué centro se ha transformado?, tal vez la respuesta a estas preguntas permita entender porque continúa el deterioro urbano (de algunas áreas) en el centro histórico de Lima. Asimismo, permita entender porque en la actualidad persiste el discurso del deterioro, sólo que ahora es refinado y aboga al sentimiento patriótico. Me atrevo a decir que el centro histórico de Lima como concepto y como área urbana (monumentos históricos) se ha convertido en una excusa para la reproducción del capital privado y financiero.

## 4 EL IMPACTO DEL RETORNO: DESPLAZAMIENTOS CHL

Este último capítulo presenta los efectos de volver al centro, en este sentido, me enfocare en el análisis de los desplazamientos sociales del centro histórico de Lima producidos por entidades públicas. Este capítulo se retroalimenta de los tres capítulos anteriores, de los cuales se entiende por desplazamientos sociales al proceso de expulsión que implica movilizar o cambiar a alguien de forma voluntaria o involuntaria de su residencia. Asimismo, el proceso de desplazamiento social es producto de la reproducción del espacio urbano capitalista en donde primara la reproducción del capital y la rentabilidad urbana sobre el bien estar social.

El presente capítulo se encuentra organizado en tres partes: La primera parte corresponde a una breve introducción sobre los desplazamientos sociales del centro histórico de Lima. En la cual, se desarrollará una sucinta reseña histórica de los desplazamientos en el CHL. Así como, se presenta la metodología de análisis de los casos de estudio.

La segunda parte corresponde al subcapítulo denominado como *Desplazamientos por proyectos de renovación urbana*. En esta parte se analizará específicamente tres casos de estudio, los cuales se encuentran vinculados al discurso de volver al centro y son planteados como parte de programas de renovación urbana.

La tercera parte corresponde al subcapítulo denominado como *Desplazamientos por acoso inmobiliario*. Este subcapítulo fue realizado con la finalidad de mostrar de manera sucinta que también se están produciendo otros procesos de desplazamientos sociales, los cuales son efectuados otros agentes urbanos. Por ello, se estudiará el actuar de la Sociedad Beneficencia de Lima en el centro histórico de Lima y su relación con los desalojos. Así como el accionar de las inmobiliarias en los desplazamientos sociales.

### INTRODUCCIÓN A LOS DESPLAZAMIENTOS DEL CHL

Los desplazamientos sociales como fenómeno social no sólo están presente en la actualidad, sino también se hizo presente en el pasado. La producción del espacio urbano como producto de la reproducción social en el tiempo se ha configurado también por la expulsión, destrucción, erradicación de estructuras y población que no eran compatibles con el discurso, así como la visión de ciudad de cada período. Para el caso de la ciudad de Lima esto no fue distinto, por ello, a continuación, se presenta una breve reseña histórica de los desplazamientos en el espacio urbano central.

A inicios del siglo XX, Lima contaba 120,276.00 habitantes aproximadamente, en este período, se hizo presente en el espacio urbano limeño las influencias del urbanismo moderno emprendido en Europa y Estados Unidos. El desarrollo de las influencias en el espacio urbano limeño se centraba en ampliaciones y construcción de nuevas vías, así como en la implementación de alamedas y parques. En este mismo período la influencia de los discursos higienistas que atacaban a los callejones y casas de vecindad por ser los supuestos causantes de

incubación de la peste bubónica, se vio reflejada en las decisiones de la Municipalidad de Lima. Es así, que para inicios del siglo XX el alcalde Billingham, la Dirección de Higiene y el Ingeniero Aurelio Miroquesada tuvieron como propuesta la eliminación de dichas viviendas insalubres, decisión que incidió en la demolición del Callejón Otaiza (REYES, 2015).

El callejón Otaiza era residencia y lugar de encuentro de inmigrantes chinos, el cual se encontraba localizado en la calle Capón de Barrios Altos-Centro histórico de Lima. De acuerdo con los datos del Boletín municipal (1877) este inmueble tuvo alrededor de 777 cuartos y albergaba entre 4,000 a 5,000 personas aproximadamente. Para proceder a la demolición del callejón Otaiza se hicieron presentes tanto el discurso<sup>82</sup> como la visión de ciudad moderna. Una vez demolido el inmueble, se procedió a indemnizar a los propietarios<sup>83</sup> que utilizaban al callejón como un negocio rentable, entretanto, los innumerables inquilinos fueron desalojados. Este mismo proyecto modernizador de la ciudad de Lima generó la expropiación, demolición y desalojo de un sinnúmero de habitantes del centro histórico de Lima.

Entre los casos registrados por los historiadores se encuentran: el inmueble ubicado en la calle de los Naranjos-Barrios Altos, el cual fue demolido para conectar con otra vía y permitir la libre circulación a los vehículos (REYES, 2015). Otro inmueble demolido fue la Quinta o el Rincón del Prado. También, se registró la demolición del callejón del Fondo de propiedad de las Mercedarias, que contaba con 66 cuartos y albergaba 109 personas de diferentes castas y oficios (REYES, 2015). Se presume que los residentes de los inmuebles mencionados fueron desalojados, porque en ese período no existía amparo o una alternativa de realojamiento a los residentes de los callejones y casas de vecindad demolidos.

A mediados del siglo XX, la comisión de la Reforma Agraria y vivienda, cuyo objetivo principal era la solución de la problemática de la vivienda tugurizada, recomendó la desaparición de dichos inmuebles. Esta medida dio lugar a innumerables desalojos de residentes en el centro histórico de Lima. Al respecto, Calderón (2015, p. 132) menciona que “La política gubernamental, antes que, costosos procesos de renovación urbana, se inclinó por la demolición de los tugurios y la ubicación de los desalojados a la barriada”. Es importante resaltar que en

---

<sup>82</sup> Para la demolición del callejón Otaiza el discurso que predominó fue la necesidad de la eliminación de viviendas insalubres para el bien estar de Lima. Los inmigrantes chinos era una población altamente estigmatizada por la sociedad limeña debido a sus costumbres higiénicas y el consumo de alucinógenos. De acuerdo a Casalino Sen (2005, p.109) “Desde su llegada –a mediados del siglo XIX– los chinos fueron asumidos como un mal necesario porque el país no era atractivo para los inmigrantes europeos, ni podían liberar la mano de obra local. Por ello fueron el objeto de las mayores contradicciones y ambivalencias tanto desde el Estado como de los distintos grupos de la sociedad. De ahí que la elite no haya tenido reparo alguno cuando decidió intervenir violentamente en el barrio chino y derrumbar el callejón de Otaiza”.

<sup>83</sup> Los callejones de Lima –como se mencionó en la reseña histórica de la vivienda tugurizada– desde el siglo XX fueron construidos y mantenidos como renta para la oligarquía. En donde el único que perdía era el inquilino, pues vivía en un lugar inhabitable y pagaba una renta especulativa. Según Schteingart (1990) “ El propietario infractor de las normas resulta compensado y los inquilinos cuya responsabilidad jurídica es mucho menor son los afectados” (SCHTEINGART 1990 apud CALDERON, 2015, p. 130)

este período los desplazados (voluntarios o involuntarios) tuvieron como punto de destino a la periferia.

La diferencia entre los desalojos históricos mencionados y los procesos de desplazamiento en el marco de volver al centro radica en los mecanismos adoptados. En la actualidad, se hacen presentes los mecanismos como la renovación urbana, revitalización y los otros RE para intervenir en áreas degradadas, los cuales tienen como característica principal de intervenir en un área urbana de manera puntual. También, estas formas de intervenir en la ciudad generan la diferenciación de la población residente beneficiada y no beneficiada, es decir son políticas urbanas focalizadas. En este sentido, las políticas urbanas neoliberales en vez de resolver problemas que se encuentran presentes durante largos períodos históricos agudizan los mismos y generan desplazamientos, desigualdad urbana, y entre otros fenómenos (CONTRERAS, 2017).

Una vez realizado una breve introducción al proceso histórico de los desplazamientos sociales en el centro histórico de Lima y establecida la diferencia con los procesos actuales, se procederá a plantear la metodología de análisis de los tres casos de estudio.

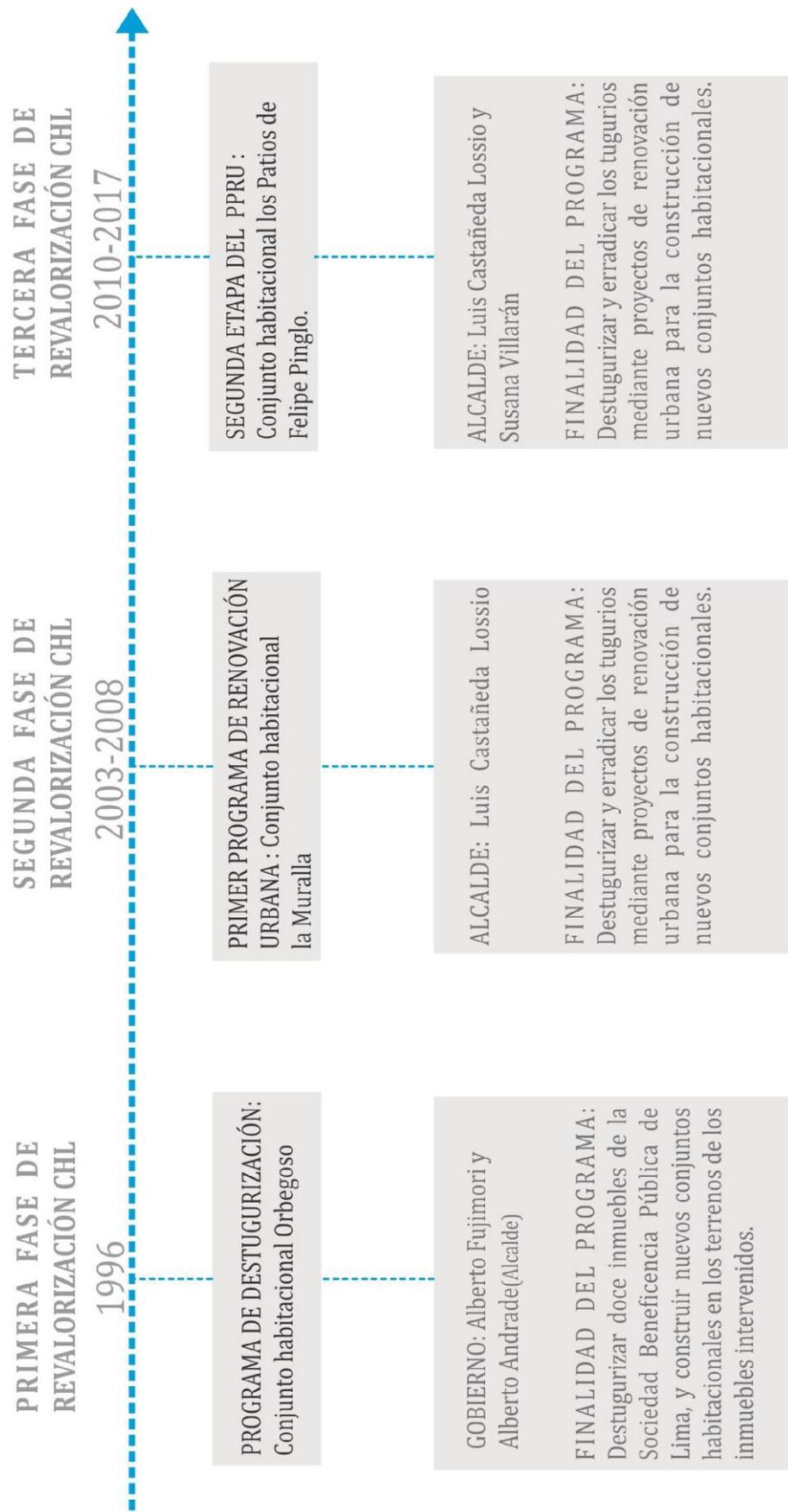
Es importante aclarar que para la presente investigación se entiende que los desplazamientos sociales (voluntarios o involuntarios) forman parte de “una política estratégica para expulsar ciertas prácticas sociales (...) no deseadas, impidiendo que determinada población pueda consumir y apropiarse de partes específicas de la ciudad” (JANOSCHKA E SEQUEIRA, 2014, p.4) restringiéndose el derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda. Según Janoschka (2016) los desplazamientos tienen cuatro dimensiones inherentes: el desplazamiento como proceso material, desplazamiento como proceso político, como proceso simbólico y como proceso psicológico. Para el caso del centro histórico de Lima, en donde no se encuentra regulado el derecho a la vivienda, los desplazamientos pasaron de ser una política a estratégica a una práctica consumada de hacer ciudad.

La elección de los casos de estudio fue realizada en concordancia a las tres fases de revalorización del centro histórico de Lima<sup>84</sup>. Asimismo, se privilegió la elección de los tres casos según el mecanismo dinamizador del desplazamiento: políticas coercitivas (renovación urbana y programas de destugurización). De acuerdo con ello, el primer caso de estudio es el programa de *destugurización en el centro histórico de Lima* (1996), el segundo caso de estudio es el *Primer programa de renovación urbana: Conjunto habitacional la Muralla* (2003-2010) y el tercer caso es la *Segunda etapa del primer programa de renovación urbana: Conjunto Habitacional Los patios de Felipe Pinglo* (2010-2016). (Ver Gráfico N°10)

---

<sup>84</sup> Las Tres fases de revalorización del centro histórico de Lima fue desarrollado en el capítulo 3: Primera fase durante el gobierno municipal de Alberto Andrade (1996-2002), segunda fase durante el gobierno municipal de Luis Castañeda (2003-2010) y la tercera fase durante el gobierno municipal de Susana Villarán (2011-2016).

## CASOS DE ESTUDIO



Asimismo, se procedió analizar los casos de estudio de acuerdo con las categorías de análisis propuestas por Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) y Delgadillo (2015). Las cuales se encuentran detalladas a continuación:

**1. El mecanismo dinamizador del desplazamiento:** esta categoría de análisis permite distinguir los mecanismos involucrados en los desplazamientos como los económicos, de acoso inmobiliario y políticos coercitivos. Su importancia radica en que permite reconstruir de manera objetiva las situaciones. En esta investigación se estudian dos tipos de mecanismos: políticos coercitivos y acoso inmobiliario. El primer mecanismo es parte del objetivo principal de la investigación y es estudiado mediante los tres casos de estudio señalados. En tanto, y como se explicó anteriormente, el segundo mecanismo es desarrollado en la investigación de manera complementaria, con la finalidad de mostrar que existen otros agentes que generan el desplazamiento social.

**2. La temporalidad del desplazamiento:** esta categoría hace referencia a los diferentes ritmos y estadios del fenómeno. Se identifica las situaciones donde el desplazamiento ocurre en un período corto (instantáneo) o de manera gradual (progresivo).

**3. Configuración espacial del desplazamiento (territorialidad):** Analiza la dinámica espacial del fenómeno, la cual permite detectar los cambios en el paisaje urbano y permitiría diagnosticar tendencias.

**4. El grupo social sujeto a riesgo de desplazamiento:** Permite conocer al sujeto social desplazado. También, su asociación con el uso de suelo (habitacional o comercial). Así como, su agrupación para hacer frente a estos procesos (juntas vecinales).

**5. Perceptibilidad del desplazamiento:** Esta categoría permite explicitar la mayor o menor visibilidad de los procesos (medios de comunicación, pobladores y en las entidades públicas). Así como permite explicitar el grado de obligatoriedad. Para ello, se analizará los casos de estudio en concordancia a los tipos de desplazamientos sociales: Involuntarios forzosos (DIF)-desalojos, involuntarios coaccionados (DIC) y los voluntarios por presión (DVP), los cuales tienden a ser ejemplares o light (CARMAN, 2015).

Además de estas 5 categorías de análisis propuestas, para el caso del centro histórico de Lima es necesario añadir: **Valor patrimonial** de los inmuebles de donde fueron desalojados, **el tipo de propietario** que efectúa el desplazamiento (privado o público) y sobre todo **la normatividad y políticas públicas** emitidas para la implementación de los proyectos y/o programas de recuperación. En la investigación también se estudiará el **proceso de desplazamiento**, el cual se analizará basado en las formas del desplazamiento propuestas por Marcuse (1985, 1986): Desplazamiento directo del último residente, desplazamiento directo en cadena, el desplazamiento excluyente y la presión de desplazamiento. (Ver Gráfico N°11)

El enfoque de la investigación es principalmente cualitativo, porque la realidad se define a través de los participantes y la convergencia de varias realidades (SAMPIERI, 2006). Se

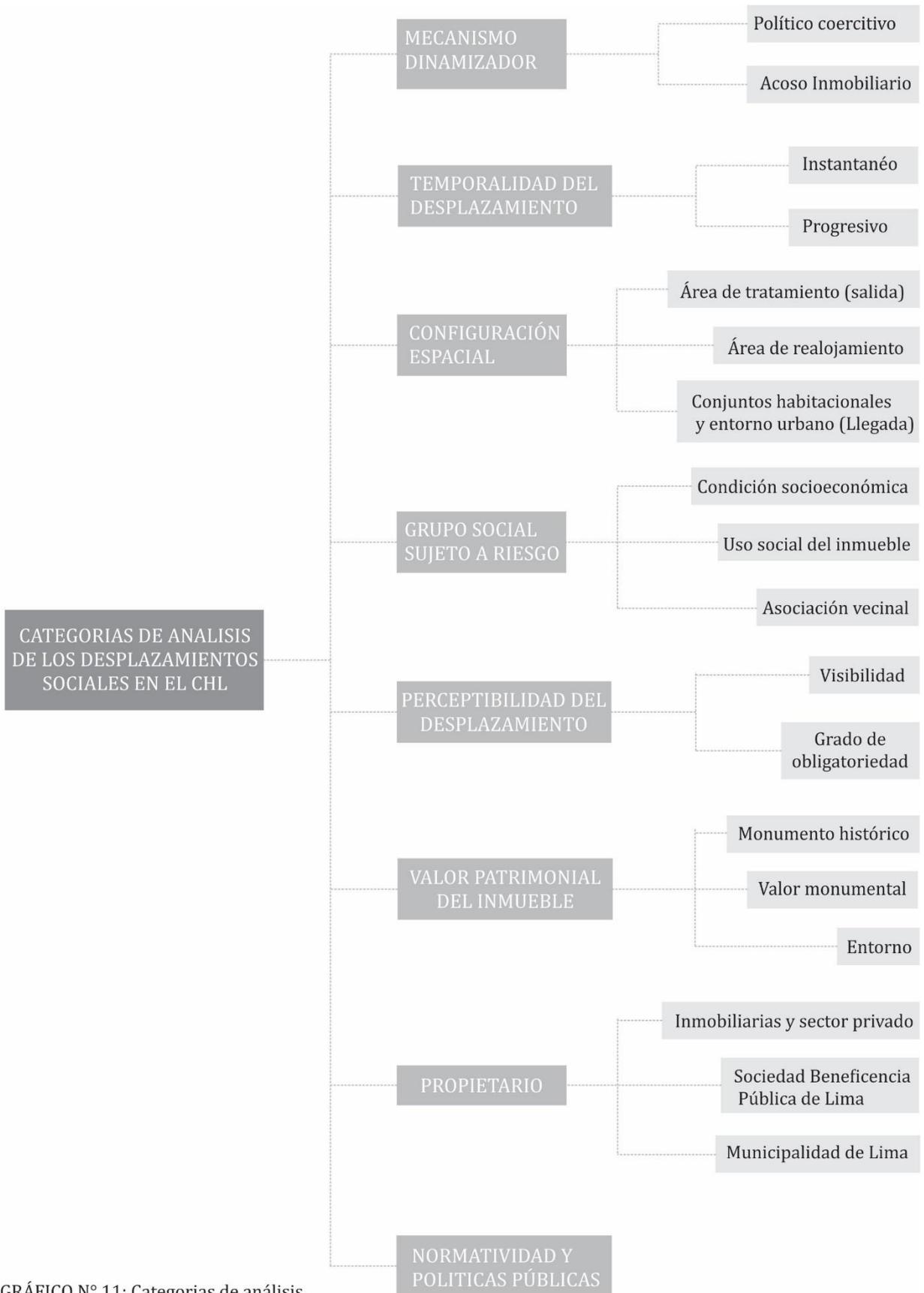


GRÁFICO N° 11: Categorías de análisis  
Elaboración: Propia

busca analizar y describir el fenómeno de los desplazamientos sociales en base a la observación, técnicas de recolección de datos como estudios de casos, entrevistas, revisión de documentos, fotografías y revisión de medios de comunicación (prensa, tv y radio). En la investigación también se utiliza el diseño metodológico mixto: cuantitativo y cualitativo.

En cuanto al diseño metodológico cuantitativo, se analizó datos y documentos habilitados por PROLIMA, la subgerencia de renovación urbana, los archivos de la Biblioteca municipal, archivos de la biblioteca del consejo de ministros y tesis de investigación relacionados al tema. Este método permitió conocer los datos cuantitativos de los Proyectos urbanos/viviendas desarrolladas en CHL en los tres periodos de gobierno municipal: Andrade (1996-2003), Castañeda (2004-2010) y Villarán (2011-2014), es decir: áreas de tratamiento, estado de conservación en el tiempo (fichas históricas del año 1996), grupo social sujeto a riesgo, ordenanzas y acuerdos de concejo emitidos por la Municipalidad de Lima. Después de obtenida la información se pasó a organizar los datos necesarios en un Excel<sup>85</sup>, teniendo en cuenta a las categorías de análisis, para finalmente pasar a la redacción.

En cuanto al diseño metodológico cualitativo, se realizaron entrevistas semi estructuradas a tres tipos de personas: Sujeto que paso por todo el proceso de renovación urbana (caso conjunto la muralla), sujeto que no regreso al lugar del origen-desplazado (tres casos de estudio) y nuevos habitantes de los inmuebles destugurizados (caso conjunto Orbegoso). Para los dos primeros casos de estudio se entrevistó entre 3-5 personas, con quienes se agendo las entrevistas previamente, siendo el punto de encuentro sus viviendas. Lamentablemente, para el tercer caso (caso de Felipe Pinglo<sup>86</sup>) no se pudo establecer contacto con las familias. Por ello, solo se conversó con los dirigentes de asociaciones vecinales que conocían el caso (2 personas). Por otro lado, se realizó visitas de campo, las cuales permitieron fotografiar y contrastar la información de la municipalidad. También, se incorporó las notas de la prensa y televisada.

Los casos de estudio que tienen como mecanismo desplazador al por acoso inmobiliario fueron seleccionados priorizando la categoría de perceptibilidad. Es decir, se buscó los casos difundidos por los medios de prensa, blogs de las asociaciones y páginas de las asociaciones de vecinos. La recolección de información se realizó mediante entrevistas semi-estructuradas con dirigentes de asociaciones vecinales (2 personas) y organizaciones del centro histórico de Lima. No se contactó directamente a los afectados, porque se desconocía la ubicación<sup>87</sup> de estos y mi corta estadía en la ciudad de Lima fue determinante en la recolección de información. Con la información recolectada de las fuentes citadas se procedió a analizarlas e incluirlas en una tabla de Excel para finalmente proceder a la redacción.

---

<sup>85</sup> En los anexos se adjunta el cuadro Excel donde se encuentran todos los datos obtenidos.

<sup>86</sup> Es importante aclarar que el conjunto habitacional Felipe Pinglo se encuentra aún en etapa de construcción, y no se ha terminado de esclarecer su figura legal (residencia permanente o alojamiento temporal). Por lo cual, solo se presenta un panorama general y no definitivo en cuanto a los desplazamientos sociales.

<sup>87</sup> Estos desplazamientos se caracterizan por ser procesos fuera de la ley, lo cual aumenta la dificultad de encontrar las entrevistas



Plano 5: Configuración espacial de casos de estudio

#### 4.1 DESPLAZAMIENTOS POR PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

En la investigación se parte de la hipótesis que los proyectos de renovación urbana generan desplazamientos sociales. Sin embargo, para comprender este planteamiento tenemos que remitirnos a las formas de intervención del Estado en el espacio urbano, Raquel Rolnik menciona que el Estado interviene en el espacio urbano de manera reguladora, donde el Estado “actúa como productor y conservador de normas, es decir, modelos homogéneos de ciudad y ciudadano impuesto al conjunto de la sociedad como regla” (ROLNIK, 1988, p.67), es así que, las casas y los barrios de nuestras ciudades solo pueden ser construidos de acuerdo a los patrones marcados por la producción capitalistas. Por tanto, las barriadas, las quintas, así como los tugurios son viviendas subnormales, o también llamados marginales, un conjunto de personas “que desvaloriza el barrio” (ROLNIK, 1988, p.67). Por ello, se busca erradicarlos de las ciudades, pero el problema no radica en la erradicación física sino en la movilización de las familias y personas que viven en estas infraestructuras.

Los proyectos de renovación urbana son formas puntuales de intervención a través de mecanismos homogeneizadores y normalizantes, las intervenciones son puntuales y sectorizadas, es decir solo se realizan en ciertas áreas identificadas por el Estado. Asimismo, la mayoría de los proyectos de renovación no incorporan la diversidad de componentes sociales y culturales, por ejemplo: familias polinucleares, familias no tradicionales, personas con recursos económicos escasos. El impacto positivo de este tipo de programas, según CAF (2017) “han sido escasos”, y por lo contrario, han ocurrido problemas de desplazamientos y desarraigo familiares y culturales.

La renovación urbana como mecanismo de intervención en la ciudad fue desarrollado en las ciudades de Estados Unidos. Entre los precursores teóricos de la renovación urbana se encuentra Miles L. Colean (1959) y su libro *Renovando nuestras ciudades*. El autor partió de la premisa que las ciudades están en constante dinámica y que los factores como la intensidad de nuevos deseos y oportunidades permiten implementar los cambios en las ciudades. Asimismo, Colean (1959) planteó que el problema en las ciudades es la persistencia de diferentes partes desgastadas, las cuales no han sido reemplazadas, permaneciendo como “una especie de agua estancada, mientras que la corriente de cambio y desarrollo ha tenido lugares en otras partes” (COLEAN, 1959, P.8).

Sumado a esto, Colean (1959) menciona que el crecimiento de las ciudades genera “nuevas demandas para el número creciente de viejas estructuras” (COLEAN, 1959, P.8), demandando una nueva forma de actuar en la ciudad. Por tanto, para Colean (1959) la renovación urbana significaría no sólo una forma de intervenir en la ciudad. Sino también, una manera de transformar el deterioro, “como un proceso continuo y coordinado de desarrollo, mantenimiento y reemplazo de las partes estructurales de la ciudad. El cual, debe considerar y atender la vitalidad del todo y no ser solo una cirugía esporádica para remover células enfermas” (COLEAN, 1959, P.8). El autor hace referencia ha una transformación de la configuración

físico de la ciudad, pero poco se habla en su teoría de los requerimientos (urgentes) de la población.

En concordancia a lo planteado por Colean (1959), la renovación urbana se convirtió en una forma de intervención en las ciudades históricas que procuraban su “actualización” y retirar “las estructuras viejas”. En este sentido, según Vergara (2013, p.222) “los planes de renovación urbana de las áreas centrales se conciben como estrategias posindustriales (...) teniendo como finalidad la puesta en valor productivo de las condiciones de centralidad provistas por éstas área”. Entonces, **la renovación urbana es un instrumento de la planificación estratégica para gestionar y desarrollar ciudades. Asimismo, la renovación urbana actúa en el espacio urbano construyendo paisajes urbanos estandarizados y preponderando la propiedad privada.**

Por otro lado, la renovación urbana para Contreras (2017) es el resultado del capital privado en la “reversión del capital excedente para la (re)producción de extra ganancias, motivado por la apropiación individual de las rentas urbanas futuras, producidas por el capital social” (CONTRERAS, 2017, p. 27). Para contreras la renovación urbana de las ciudades capitalistas es el resultado de las prácticas históricas. Por ello, resalta los casos de la ciudad de París del siglo XIX y la reconfiguración urbana a cargo del Barón Haussmann, así como el caso de la ciudad de Nueva York siglo XX y las intervenciones de Robert Moses (1942). La renovación urbana según contreras (2017) *hacen parte de la agenda pública de los gobiernos locales, y cuya finalidad es la atracción de inversiones privadas y revertir el déficit económico.* Por tanto, se modifica la legislación mediante decretos, o también se desarrolla modificaciones progresivas en los planes de desarrollo urbano, es decir, se produce una ciudad de excepción (VAINER, 2014).

Este instrumento inserido en el contexto latinoamericano genera “*la pérdida sustancial de población en la zona intervenida, rehabilitación de inmuebles de uso residencial para uso comercial, cambios socioeconómicos y demográficos en la composición familiar de los nuevos habitantes*” (VERGARA, 2013, p.222, cursiva propia). En este sentido, Contreras (2017) al estudiar la relación entre la renovación urbana y la gentrificación, concluye que uno de los fenómenos presentes en la aplicación de la renovación urbana en el centro de Bogotá es el desplazamiento social de habitantes originarios.

Los desplazamientos sociales según Degadillo (2015) por su origen pueden ser clasificados como *efecto y condición*. **Los desplazamientos generados por proyectos con fines de renovación urbana son desplazamientos por efecto, debido a que es derivado de políticas públicas.** Así como, por la actuación del mercado inmobiliario, la construcción de proyectos urbanos y de vivienda, en donde residir ya no es posible debido las fuerzas externas. Asimismo, los desplazamientos inseridos dentro de este motivo también son, en cierta medida *condición*, debido a que las nuevas visiones que se tiene para la ciudad no se encuentran en conjunción con lo existente. Por ello, para lograr una ciudad competitiva es necesario desplazar y repoblar estos centros con nuevos habitantes.

Por tanto, **en la presente investigación se parte de tesis que la renovación urbana es un mecanismo dinamizador de desplazamientos**. El desarrollo de programas de renovación urbana genera impactos en el centro histórico de Lima, porque es implanta de manera acrítica, en vez de solucionar los problemas de inhabitabilidad de los inmuebles de tugurizados, se volcó a construir nuevas viviendas que no tomaban en cuenta los requerimientos sociales: familias polinucleares y la pobreza urbana de las familias, convirtiéndose en un mecanismo de exclusión y expulsión.

La renovación urbana como instrumento y política habitacional adoptada por el gobierno central y local en el Perú se encuentra regulado por los siguientes documentos: Decreto Legislativo N° 696 - Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana emitida el año de 1991 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 11-95-MTC emitida el 24 julio de 1995. Estos documentos estuvieron en vigencia hasta el año 2010 e incidieron en *el programa de destugurización (1996)* y *PPRU: el conjunto habitacional la Muralla (2003-2008)*. A partir de 2010 se emitió la Ley N°29415-Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana y su reglamento Decreto Supremo N° 011-2010. Estos últimos documentos vigentes incidieron en la *Segunda etapa de PPRU: se conjunto habitacional los patios de Felipe Pinglo (2013-2017)*.

El Decreto Legislativo N°696 (1991) y su reglamento fueron emitidos por el gobierno del Alberto Fujimori y el Ministerio transportes-comunicación. Este gobierno neoliberal es caracterizado por ser el impulsor de la reestructuración económica y por realizar el desmonte de las políticas públicas de bienestar social<sup>88</sup>. Este decreto declara como “necesidad, utilidad pública e interés social **la inversión privada en acciones de renovación urbana a nivel nacional**” (PERÚ, 1991, negrita propia). En este sentido, la responsabilidad y la regulación de las políticas habitacionales fueron cedidas al mercado (sector privado y financiero), cuyos objetivos definidos en el decreto eran:

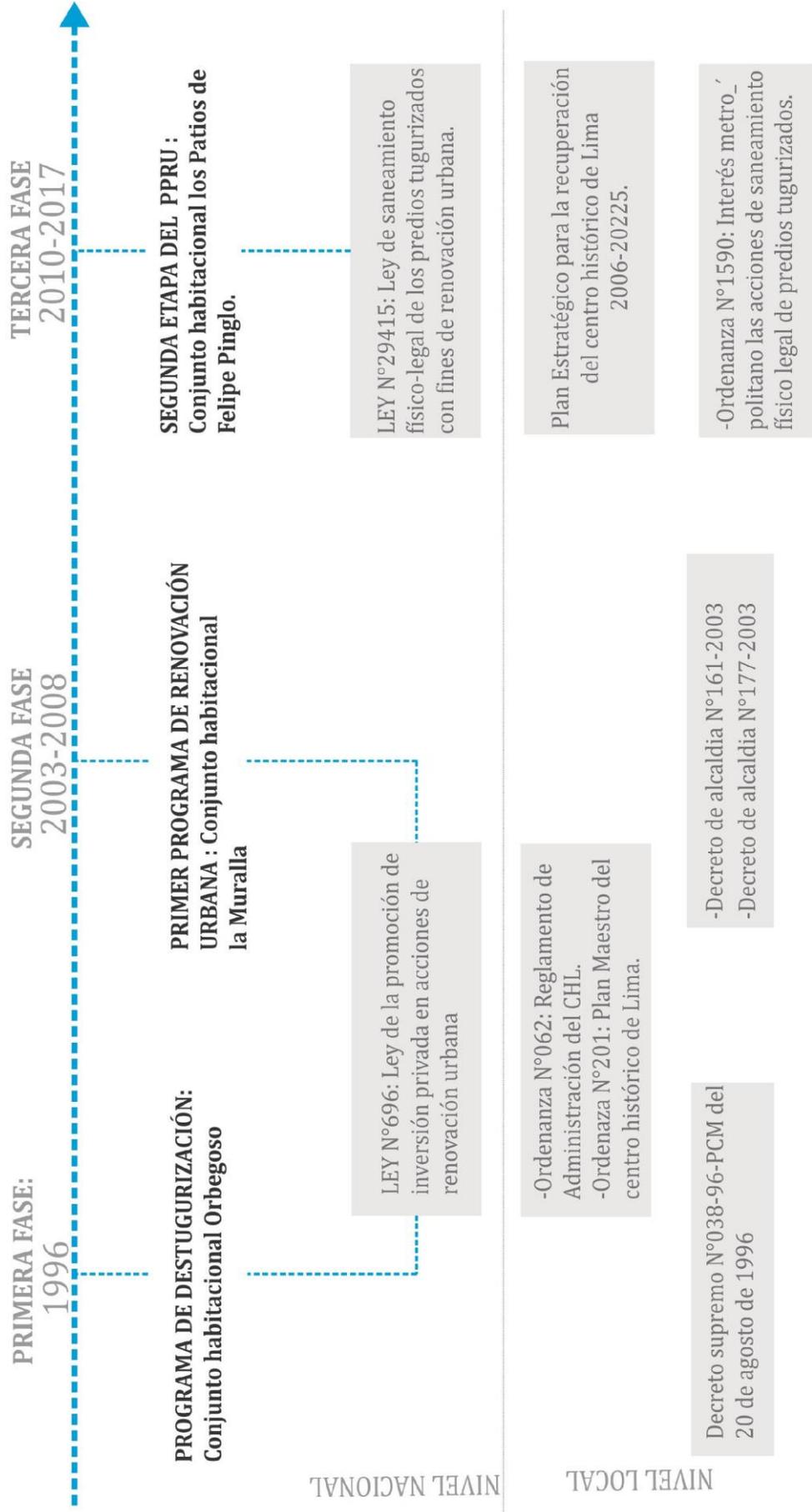
La prevención y control de deterioro urbano; Recuperación y revitalización de áreas degradadas **recuperación y protección de los centros históricos**; La rehabilitación en situación de alto riesgo por razones de seguridad física; **La eliminación de tugurios**; La sustitución de los actuales patrones de asentamiento de bajas densidades, por altas densidades en altura tanto en áreas de tratamiento para renovación urbana (...)” (PERU, 1991, artículo 2).

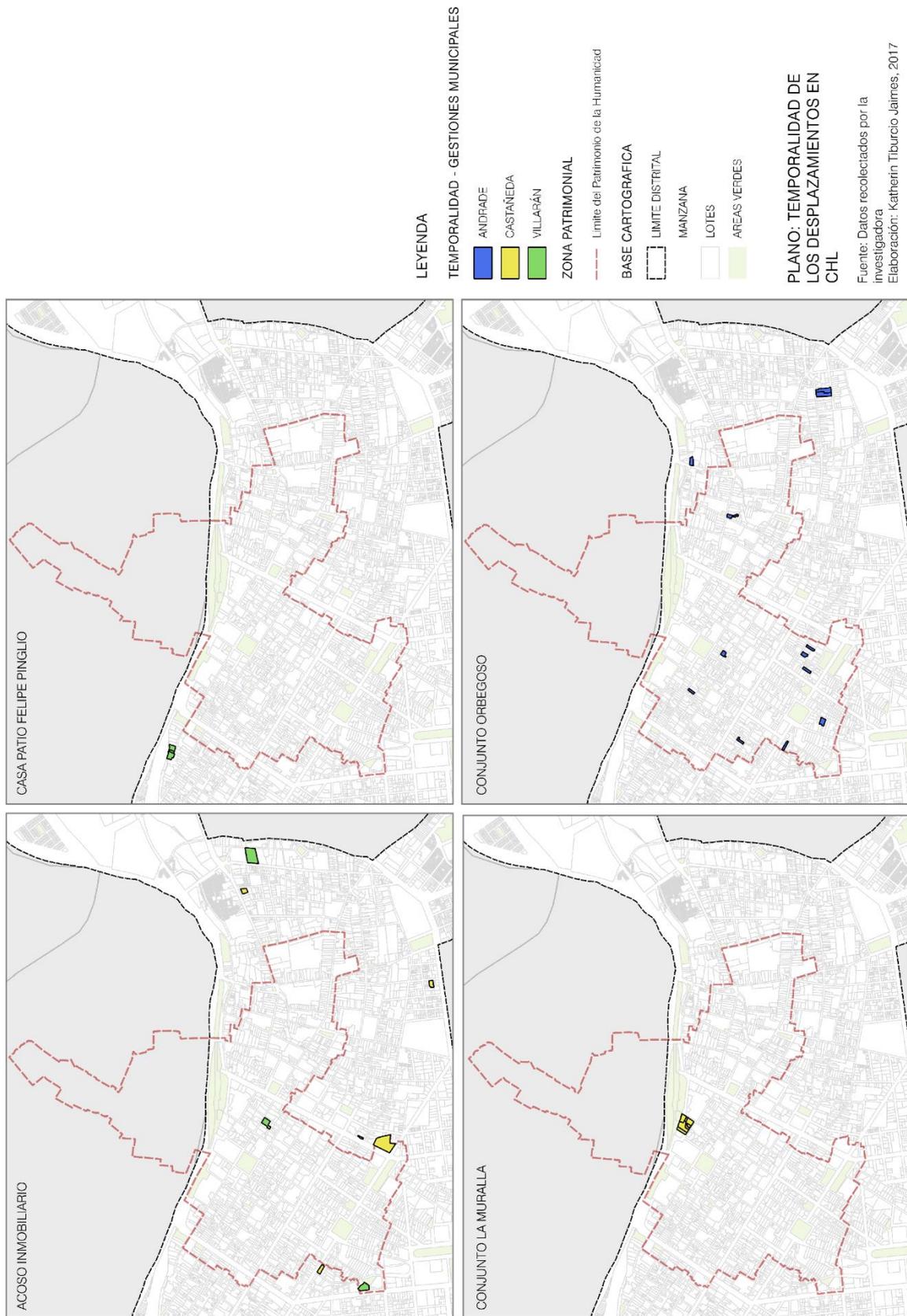
De acuerdo con el decreto, el sector privado se encargaría de la recuperación de los centros históricos y los tugurios para sustituirlos por proyectos de alta densidad y en altura. En tanto, las Municipalidades tenían entre sus competencias la promoción, orientación, aprobación y control de las acciones de renovación. Así como, la identificación de áreas de

---

<sup>88</sup> Se desarticuló la normatividad y legislación constituido desde 1960 en torno a la vivienda, esperando la respuesta de los agentes privados (CALDERON, 2016). También, se modificaron las competencias institucionales como la disolución del ministerio de vivienda creado en 1969, el cual fue incorporado en el Ministerio de Transporte y comunicaciones. Así como, se fortaleció una política centralista y se debilitó las competencias institucionales de las Municipalidades.

# POLITICAS PÚBLICAS





Plano 6: Temporalidad del desplazamiento (gestiones)

tratamiento<sup>89</sup> con fines de renovación urbana, para lo cual, era necesario tener en cuenta los siguientes requerimientos: “el grado de deterioro urbano y la población involucrada, los casos de alto riesgo por seguridad física, *la calidad de edificios y espacios de valor histórico monumental*, las densidades poblacionales mínimas a lograrse en los proyectos” (PERU, 1991, artículo 5).

En lugar de reconocer el derecho a la vivienda<sup>90</sup> que condiciona la protección del residente ante desalojos, el Decreto supremo reconoce el derecho a residencia de los ocupantes de los predios a renovar, siendo entendido como el derecho de realojamiento de los ocupantes. Con tal fin, “los ejecutores concertarán con los pobladores las *condiciones de su permanencia en las áreas renovadas* o de su reubicación en otras áreas, *si no pudieran asumir la diferencia de costo derivada de las acciones de renovación*” (PERU, 1991, artículo 7). En resumen, este decreto condiciona la permanencia de la población residente de las áreas a intervenir, a la posibilidad de asumir los costos que implican la construcción de nuevos conjuntos habitacionales. Asimismo, el derecho a residencia concede al sector privado y/o público el criterio de concertar o *no* con la población el destino de su realojamiento, así como, su carácter de temporalidad, las condiciones de construcción y financiamiento. Es decir, no se incluye una participación de la población.

El derecho a residencia o “el desplazamiento concertado” genera una contradicción entre la conceptualización del centro histórico y su forma de intervenir. De acuerdo con Plan Maestro del centro de Lima: “El centro histórico de Lima es una estructura socioeconómica, espacial y cultural, (...) que constituye *expresión de la creatividad cultural de la comunidad local* y mantiene las características y calidades de vidas propias de núcleos urbanos en actividad (LIMA, 1998, artículo 25, cursiva propia)<sup>91</sup>. Entonces, la condición del centro histórico es conferida tanto por las estructuras testimoniales, así como por la población que mantiene vivo a este núcleo, el desplazamiento de la población residente a otras áreas urbanas, así como el desalojo de las mismas incidiría directamente en el tipo de centro histórico que se pretende conservar y construir, es decir, un centro vivo.

En el año 2009, durante el segundo gobierno de Alan García Pérez y el gobierno Municipal de Luis Castañeda Lossio –gobiernos neoliberales que priorizaron la inversión privada– se aprobó

---

<sup>89</sup> Áreas de tratamiento: Predios individuales o conjunto de predios, que conforman áreas espacialmente continuas, que, por sus tendencias o grados de deterioro requieren de acciones de renovación urbana (PERU, 1991)

<sup>90</sup> La constitución política del Perú (1993) no reconoce el derecho a la vivienda, el cual implica: el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; disponibilidad e servicios; infraestructura y equipamientos públicos, costo accesible; habitabilidad, localización adecuada; adecuación cultural y protección contra los desalojos forzosos (ONU-HABITAT). Pero sí reconoce el derecho a la propiedad, lo cual, “permite que existan sustentos de aquellos que conceptualizan el derecho estrictamente de contenido patrimonial, el cual concede al propietario derecho de disposición, el derecho de uso, derecho de usufructo, derecho de posesión y derecho de reivindicación” (COHRE, 2006, p.81)

<sup>91</sup> Concepto que tiene como antecedente al Coloquio de Quito: “Los centros históricos son entendidos como “asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo” (COLOQUIO DE QUITO, 1977).

la Ley de Saneamiento físico legal<sup>92</sup> de predios tugurizados con fines de Renovación Urbana N° 29415-2009 y su reglamento D.S. N° 011-2010-VIVIENDA, el 2 de octubre del 2009. En el cual, *se declara de necesidad pública y de preferente interés social y nacional la Renovación Urbana y Destugurización con fines de vivienda*. La renovación urbana en este documento tendría por finalidad la eliminación de tugurios, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad (PERÚ, 2009) mediante acciones que resulten necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes. Según la normatividad, la renovación urbana constaría de dos etapas: El primero que corresponde al saneamiento legal y el segundo que corresponde al saneamiento físico.

La primera etapa de la renovación urbana como es planteada en la Ley N° 29415 pretende subsanar el vacío legal en el cual se encuentran los inmuebles tugurizados del centro histórico de Lima. Esto, mediante “la regularización o formalización de la propiedad-tomando en consideración los aspectos dominales, registrales y legales a bienes inmuebles- que permita una correcta identificación del predio y su propietario” (PERÚ, 2009, artículo 3). Asimismo, con la emisión de esta ley, las familias se beneficiarían de “sanear legal y físicamente los inmuebles que ocupan, **ser sujetos a créditos y obtener facilidades de pago para la renovación y modernización de sus viviendas, elevando así sus niveles de vida (...)**” (PERÚ, 2009, p.14). Con esta norma, las familias que tengan la posibilidad y cumplan los requisitos del sistema crediticio podrán adquirir sus viviendas, entretanto, las familias que no tengan la posibilidad y no cumplan con los requerimientos se convertirán en los “no beneficiados” y por tanto desplazados.

Esta normatividad promueve dos herramientas que procuran una mayor eficiencia para *el reconocimiento de títulos de propiedad*: La declaración administrativa de abandono<sup>93</sup> y la prescripción adquisitiva administrativa<sup>94</sup>. Los inmuebles de propiedad del estado sólo pueden aplicar la segunda herramienta. Una vez se declare como abandonado un inmueble este pasa a ser propiedad de la municipalidad local, y esta a su vez transfiere la propiedad a la asociación de vecinos. Sin embargo, al estudiar los casos de desplazamiento por acosos inmobiliario es posible verificar que estas figuras legales no obtienen el éxito ni la eficiencia esperada.

En cuanto a la segunda etapa que se refiere al saneamiento físico, la normatividad busca modificar el estado de tugurización, inhabitabilidad y las demás condiciones de los inmuebles

---

<sup>92</sup> Saneamiento físico: modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad; Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta ley. (PERU, 2009)

<sup>93</sup> El abandono “(...) constituye un modo de extinguir la propiedad, el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo de las municipalidades provinciales (...)” (PERÚ, 2009, artículo 11). El abandono se comprueba mediante el peritaje técnico en el cual se evalúan: el estado físico de la edificación y el estado de habitabilidad de la edificación.

<sup>94</sup> La prescripción administrativa tiene por finalidad que se declare a través de un arbitraje de derecho o en la vía notarial, a elección del propietario, la prescripción adquisitiva, poniéndose la transferencia de la propiedad por razones de transcurso del tiempo en la posesión del bien. (PERÚ, 2009, artículo 20)

tugurizados. Pero, esta etapa solamente será posible cuando *el inmueble cuente con título de propiedad* (PERU, 2009). Para la eliminación de la tugurización, la ley promueve programas de renovación urbana que constituyen “instrumentos de gestión urbanística, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura (...)” (PERÚ, 2009, artículo 26). Estos programas son aprobados e impulsados por las municipalidades en conformidad a los planes de desarrollo urbano.

Los proyectos inmobiliarios de los programas de renovación urbana deben ser diseñados bajo los lineamientos básicos<sup>95</sup> que demanda la Ley. Los proyectos inmobiliarios son clasificados en tres tipos: proyectos de interés privado, proyectos de interés social y proyectos de interés mixto. En la primera, se desarrolla un proyecto cuyas características de zonificación y de aprovechamiento predial brinden expectativa de rentabilidad al inversionista (PERU, 2009). En la segunda, se desarrolla un proyecto cuyas características de zonificación y condiciones económicas de sus ocupantes, exige la participación del estado (PERU, 2009). En tanto la última, corresponde a proyectos donde se encuentran involucrados ambos actores: participación del estado e inversión privada. A diferencia de la Ley N°696, esta ley incrementa otros dos tipos de proyectos inmobiliarios- interés.

El financiamiento de los proyectos inmobiliarios dentro los programas de renovación urbana están a cargo de: El Banco de Materiales (Banmat S.A.C), la banca privada, empresas micro financieras, las empresas administradoras hipotecarias, las administradoras privadas de fondo de pensiones (AFP) y la banca de segundo piso del país o del exterior. Las fuentes de los medios de pago son las siguientes: “La venta de unidades de vivienda excedentes, **explotación económica (comercial, turística o cultural) de las partes intangibles de los predios monumentales**, recursos propios de cada prestatario” (PERU, 2009, artículo 32). Esta forma de financiamiento fue desarrollada para el segundo caso de estudio (el conjunto la muralla).

La sutil diferencia entre estas leyes es que esta última tiene como foco principal: El saneamiento legal de los inmuebles tugurizados a favor de las asociaciones de vivienda, siempre y cuando, el propietario entra en consenso de ejecutar viviendas sociales. Mientras que la anterior ley tenía como principal foco la promoción de la inversión privada. A pesar de ello, ambas leyes formulan e implementan una política habitacional en el que *cada poblador debe ser propietario*. Como se ha visto anteriormente, la población del centro histórico de Lima se encuentra en situación de pobreza urbana y/o sus actividades laborales son de carácter informal. Lo cual, les impide a tener acceso a un crédito inmobiliario, generándose el desplazamiento de la población

---

<sup>95</sup> 1. Criterios de rentabilidad a través de la generación de unidades inmobiliarias excedentes para vivienda o comercio, según corresponda, con la finalidad de subsidiar a los beneficiarios; 2. Respeto de las consolidaciones arquitectónicas existentes siempre que las mismas puedan ser habitables o requieran de rehabilitación mínima; 3. Respeto a la identidad urbana, las tipologías de uso del espacio, el entorno paisajístico y el medio ambiente; 4. Compensación de áreas y aires por mayor espacio interior, empleando para ello alturas mayores a las reglamentarias, de modo que los usuarios puedan emplear espacio interior de acuerdo con sus necesidades (PERÚ, 2009, artículo 8)

pobre. Ambas leyes no prevén el escenario de población desplazada, y menos aún ofrecen alternativas para minimizar el impacto.

Estas son las dos leyes principales que rigen la renovación urbana en el Perú. Ambas leyes fueron adaptadas en la normatividad de la Municipalidad de Metropolitana de Lima de manera acrítica y sin cambios relevantes. Por tanto, estas leyes son imprescindibles para entender los casos de estudio que a continuación serán presentados.

#### **4.1.1 EL PROGRAMA DE DESTUGURIZACIÓN DEL CENTRO DE LIMA (1996)**

El programa de destugurización fue realizado en el año 1996, en este período el alcalde Andrade se encontraba enfocado en la implementación del programa de recuperación urbana del CHL y la reubicación de los comerciantes ambulantes, dejando de intervenir y proponer programas para las viviendas tugurizadas. Es así como el programa de destugurización fue desarrollado por el gobierno central, el presidente Alberto Fujimori y el Ministerio de Vivienda y construcción. Es importante mencionar que este programa es el primer programa realizado en Barrios Altos, por ello, su importancia radica en la manera de ser ejecutada y su impacto urbano y social.

##### **a) Políticas y Normatividad**

Como bien se mencionó en páginas precedentes, desde los años de 1990, no existía una política de vivienda clara, ya que estas habían sido delegadas al sector privado. Este enfoque fue retratado en la Ley N° 696-1991 y su reglamento el Decreto supremo N° 038-96-PCM.

El Decreto Supremo N° 038-96-PCM de 20 de agosto de 1996 fue el documento que dio origen y reglamentó el proyecto de destugurización. En este documento se autorizó a la empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) la destugurización de 12 inmuebles de propiedad de la Sociedad Beneficencia Pública de Lima (SBPL). El documento señala que estos inmuebles se encuentran en condición de tugurios “dichos inmuebles han sido declarados en riesgo de colapso, (...) que requieren ser rehabilitados, reconstruidos o demolidos” (PERU, 1996).

Asimismo, el programa de destugurización se encontraba dentro del marco normativo del Reglamento de la Administración del CHL- ORDENANZA N°062-1994. La cual, incorpora las disposiciones de la Ley N°696-1991, y propone como política para la vivienda tugurizada: “**Descongestionar y regenerar** el tejido urbano de las zonas tugurizadas (...) **Alentar la inversión en la vivienda, haciéndola atractiva a regímenes excepcionales** (alquileres) y promoción”. (LIMA, 1994, artículo 7). Asimismo, el reglamento promueve la descongestión de los inmuebles tugurizados, es decir, el desalojo de los habitantes de estos inmuebles. Así como, promocionar las viviendas para sectores medio y alto desconsiderando a la población residente de los inmuebles.

## **b) Grupo social sujeto a Riesgo**

Durante el proceso de investigación no se pudo acceder a las fichas de empadronamiento ejecutados por el Ministerio de Vivienda. Por ello, se procedió a caracterizar a la población que residía en el área de intervención en base al estudio desarrollado por Chirinos (1996)<sup>96</sup>. También, y en búsqueda de la objetividad, se presenta datos referenciales basados en las entrevistas de campo y datos de las fichas históricas de los inmuebles brindado por la Subgerencia de Renovación Urbana (2014).

En el aspecto económico social de los residentes del centro histórico de Lima, Chirinos (1996) menciona que el promedio de edad de la población se encontraba en 21 años. El ingreso económico de la población se encontraba entre \$190 y \$267, lo cual expresado en datos porcentuales: el 74.6% de la población de Monserrate, 62.4% de Barrios Altos y el 79.1% de Mendoza Merino tenía como canasta familiar un sueldo mínimo. Asimismo, en el ámbito laboral, Chirinos (1996), manifiesta que la población contaba con trabajos informales e independientes, lo cual generaba que sus ingresos sean aleatorios e inestables. Entre las principales actividades económicas desarrolladas por la población se encuentra el comercio ambulatorio.

De acuerdo con Chirinos (1996) la población residente del CHL correspondía a la segunda o tercera generación de la población migrante. El tiempo de residencia de esta población oscilaba entre 16 a 19 años, lo cual, según el autor les confería una “estabilidad residencial” (CHIRINOS, 1996), esta estabilidad se manifiesta a través del desarrollo y arraigo de expresiones criollas y religiosidad popular.

Entre los aportes de la investigación del autor en mención se encuentra los datos de permanencia y perspectivas de movilidad residencial. Según el autor “en los últimos 20 años la tenencia predominante en la mayoría de moradores de las zonas tugarizadas (...) ha sido de permanecer en sus viviendas” (CHIRINOS, 1996, p.27). La permanencia según Chirinos (1996, p.28) es “ubicación céntrica (...), alquiler barato (...), cercanía al centro de trabajo (...) y no conseguir vivienda”. En cuanto a la salida de los pobladores, está estaría condicionado a los siguientes factores “el deseo de mayor tranquilidad y seguridad, la necesidad de un mayor espacio, y la existencia de problemas en el barrio (delincuencia, drogadicción, tráfico de drogas)” (CHIRINOS, 1996, p.27). De acuerdo con estos datos, se puede entender que la población residente en el CHL era permanente y mantenía una red social, así como se puede entender que el salir de sus viviendas se encontraría condicionado a externalidades negativas.

Con la intención de detallar más la situación de la población del área de intervención del programa de destugurización se realizó una entrevista a ex residentes de las quintas

---

<sup>96</sup>Investigación realizada por Chirinos (1996) en conjunto con CIDAP, esta investigación hace parte del libro “*Vivir en el centro*”, el cual realizó un análisis de en tres zonas del centro histórico de Lima en donde se ha elegido un número determinado de manzanas: Monserrate (6 manzanas y 1272 viviendas), Barrios Altos (3 manzanas y 1318 viviendas) y Mendoza Merino (6 manzanas y 609 viviendas) (CHIRINOS, 1996)

intervenidas. Para ello, se acudió a la señora María, quién residió junto a sus padres y hermanos en la quinta con dirección Jr. Miroquesada N° 1388 interior 33. María nos cuenta que vivió en el inmueble alrededor de 27 años en condición de inquilina, al igual que los demás residentes del inmueble. En cuanto su situación económica durante su permanencia en Barrios Altos, nos menciona que el ingreso familiar oscilaba entre S/600-800 soles, siendo los proveedores del hogar su hermana mayor que trabajaba como comerciante ambulante y sus padres que percibían el sueldo de jubilación.

Al preguntar sobre las condiciones físicas de la unidad de vivienda, María nos cuenta que el pago de alquiler era alrededor de 35 soles. La unidad de vivienda consistía en dos piezas: la cocina y la sala, los cuales eran acondicionados para incorporar camas y cumplirían la función de sala-dormitorio. María nos menciona que también construyeron altillos para convertirlos en cuartos. De acuerdo con la descripción de María, el estado de conservación del inmueble era malo, debido a que tenían problemas con la permeabilidad de los techos, los servicios básicos eran incorporados en las unidades de vivienda y no tenían la adecuada ventilación.

En cuanto a la quinta donde reside María, está albergaba alrededor de 50 familias y cuyas edades cronológicas eran variables. Al preguntar sobre las características de las familias, María nos menciona que las familias compuestas, nucleares y unifamiliares, asimismo, la entrevistada refiere que existía un alto índice de familias matriarcales, es decir, las familias estaban sustentadas por mujeres. Por otro lado, la entrevistada menciona que la quinta se encontraba organizada y representada por una junta directiva, la cual cumplía las funciones de negociación-organización entre residentes, así como con el gobierno local de turno. Finalmente, ante la pregunta de ¿Cómo era vivir en el centro histórico de Lima? Nos responde con nostalgia que “era cómodo y todo nos quedaba a 3 o 4 cuadras”.

Cruzando la información vertida por Chirinos (1996) y la entrevista de María, es posible deducir que la población que residía en el CHL se encontraba en una edad productiva y que su permanencia en el lugar estaba ligada a las oportunidades de sobrevivencia y desarrollo que les podía permitir, ya que se encontraban cerca a sus centros laborales (que en su mayoría eran los mercados), y los costos de supervivencia eran equiparables a sus ingresos. Por tanto, la movilización de la población a otro lugar no solo generaría un impacto en sus redes sociales, sino también en sus relaciones de producción económica y sus medios de subsistencia.

Con la finalidad de conocer el número aproximado de personas que residían en los 12 inmuebles se realizó un cruce de datos. Primero se extrajo los datos (cantidad de predios<sup>97</sup>) de las Fichas Históricas de la Municipalidad Metropolitana (1996). Luego, el dato obtenido fue multiplicado por el tamaño promedio por hogar (3.99 personas) del censo INEI (1993). Generando un resultado de: 682 personas aproximadamente. De este proceso operacional, también se puede inferir que uno de los inmuebles que albergaba el mayor porcentaje de población se encontraba

---

97 Unidad de vivienda

localizado en el Jr. Antonio Miroquesada 1386,1388 y 1388A (lugar residencia de la entrevistada) (Cuadro n° 4)

*Cuadro 4: Cantidad de personas por inmueble (1996)*

CATEGORIAS DE ANALISIS	Ficha (1996)	Censo (1993)	Cantidad Aproximado de Personas que habitaban los inmuebles
		Tamaño Promedio por hogar	
<b>CASOS DE ESTUDIO</b>	Unidad habitacional		
Jr. Ancash 800-810	14	3,99	55,86
Jr. Antonio Miroquesada 1386,1388 y 1388a	57		227,43
Jr. Apurímac 347, 349	Comercio		0
Jr. Callao 259-265	18		71,82
Jr. Camana 860-862			0
Jr. Carabaya 346, 350, 350, 358, 364,368	Comercio		0
Jr. Carabaya 974-982	23		91,77
Jr. Cuzco 1493-1499 y1501-1521	No encontrado		0
Jr. Huánuco 203-207	23		91,77
Jr. Moquegua 324	22		87,78
Jr. Puno al 400-406 esq. Azángaro	No encontrado		0
Jr. Puno 430	14		55,86
<b>TOTAL</b>			<b>682,29</b>

Fuente: INEI (1993) Y MUNICIPALIDAD DE LMA (1996)

Elaboración: Propio

### **c) Configuración espacial (territorialidad)**

En este punto se identificará el área de intervención, es decir, los inmuebles que formaron parte del programa de destugurización: su localización, estado de conservación y características generales del barrio donde se encontraban. Luego, se identificará y describirá el área hacia donde fueron desplazados: “Gran Mariscal Orbegoso”.

Como se ha mencionado en líneas precedentes, la Ley N°696-1991 y su reglamento dictaminan que el procedimiento para los programas de Renovación Urbana consiste en primer lugar la identificación de las áreas de tratamiento, para luego identificar la población y establecer las estrategias de intervención. Asimismo, estas áreas de tratamiento deben cumplir la condición de inhabitabilidad-tugurizado. Sin embargo, los encargados del programa de destugurización no identificaron estas áreas en concordancia a la Ley en mención, o al menos no se logró conseguir dicha información, el procedimiento que se siguió fue intervenir en inmuebles propuestos por la Sociedad Beneficencia Pública de Lima.

Para conocer la localización y el estado de conservación de los inmuebles se procuró información en el Decreto Supremo N°038-1996, las fichas históricas de los inmuebles (MML)

y en los informes de INDECI. De acuerdo a estos documentos los 12 inmuebles intervenidos tienen las siguientes direcciones: Jr. Huánuco 203, 207, 211; Jr. Moquegua 324; Jr. Ancash 800 – 810; Jr. Camana 860 – 862; Jr. Puno 400 al 406 (Esq. Azángaro 701- 717); Jr. Puno 430; Jr. Carabaya 346, 350, 354, 358, 364 y 368; Jr. Antonio Miró Quesada 1386, 1388 y 1388-A; Jr. Cuzco 1493 al 1499 y 1501 al 1521; Jr. Carabaya 974 al 982; Jr. Apurímac 347, 349, 355 y 359; Jr. Callao 259 – 265. (Ver Plano N°5).

Las intervenciones en el centro histórico desde su declaración como Patrimonio Mundial de la Humanidad (1992) fueron selectivas espacialmente, en su mayoría se desarrollaron en el área inmediata demarcada por la UNESCO. Lo cual puede ser corroborado por la ubicación de los inmuebles en el espacio: 9 inmuebles se encuentran en área central del centro histórico (Zona AI, AII, AII); 4 inmuebles se encuentran localizados en Barrios Altos (Zona AIV, BII) (Cuadro N° 5). Las zonas A (I, II, III, IV) son las que cuentan con mayor porcentaje de inmuebles patrimonio y con valor patrimonial, así como esta rodeado de las plazas principales y esta servido de transporte público. En tanto la zona B (I, II, III, IV) corresponde al Barrios Altos, en la cual se localizan más viviendas y no cuentan con todos los servicios básicos, así como contaba con alto porcentaje de viviendas en estado tugurizado (CHIRINOS, 1996).

*Cuadro 5: Localización en las zonas y microzonas (1996)*

CATEGORIAS DE ANALISIS	Territorialidad (zonas)											
	AI	AII	AIII	AIV	BI	BII	BIII	BIV	CI	CII	CIII	CIV
<b>CASOS DE ESTUDIO</b>												
Jr. Ancash 800-810				X								
Jr. Antonio Miroquesada 1386,1388 y 1388a						X						
Jr. Apurimac 347, 349			X									
Jr. Callao 259-265			X									
Jr. Camana 860-862			X									
Jr. Carabaya 346, 350, 350, 358, 364,368	X											
Jr. Carabaya 974-982			X									
Jr. Cuzco 1493-1499 y1501-1521						X						
Jr. Huanuco 203-207						X						
Jr. Moquegua 324			X									
Jr. Puno al 400-406 esq. Azangaro			X									
Jr. Puno 430			X									

Fuente: Fichas Históricas de la Municipalidad de Lima (1996)

Elaboración: Propio

El estado de conservación de los 12 inmuebles de acuerdo con las fichas históricas de la MML son las siguientes: 1 inmueble de Jr. Huánuco 203-207 se encontraba en estado de colapso, en tanto, 9 inmuebles estaban en mal estado de conservación y 1 inmueble en regular estado de conservación (cuadro N° 6). Con la finalidad de conocer si alguno de estos inmuebles se

encontraba declarado como inhabitable se procuró la información en el registro de inmuebles declarados como inhabitables (1960-1998) de la subgerencia de Renovación Urbana, en este registro no se encontró la resolución cataloga a estos inmuebles en riesgo de colapso o declarados como inhabitables. Este cruce de informaciones y datos nos da una clara evidencia que **el programa de destugurización no incidió en los inmuebles declarados como tugurio, sino se preponderó destugurizar los inmuebles de la Sociedad Beneficencia de Lima.**

En cuanto a su categoría de conservación patrimonial (Cuadro N° 6), se puede verificar que 3 inmuebles tuvieron la categoría de entorno, en tanto, 5 inmuebles tienen categoría de valor monumental y 3 de monumentos histórico. Del cuadro se puede afirmar que los inmuebles de categoría monumento histórico tenían como uso comercio y vivienda, los inmuebles con categoría de entorno tenían como uso exclusivo el comercio y los inmuebles de valor monumental tienen uso de vivienda-comercio.

*Cuadro 6: Estado de los 12 inmuebles (1996)*

CATEGORIAS DE ANALISIS	ESTADO DE CONSERVACIÓN			CATEGORIA			USO	N° PREDIOS	CONDICIÓN DE OCUPACION
	B	R	M	E	VM	MH			
CASOS DE ESTUDIO									
Jr. Ancash 800-810 esq. Paruro							Multifam/comercio	14	Parcial
Jr. Antonio Miroquesada 1386,1388 y 1388a							Multifamiliar	57	Ocupado
Jr. Apurimac 347, 349							comercio	3	Ocupado
Jr. Callao 259-265							Multifam/comercio	18	Ocupado
Jr. Camana 860-862	Sin datos								
Jr. Carabaya 346, 350, 350, 358, 364,368							comercio	27	Parcial
Jr. Carabaya 974-982							Multifam/comercio	23	Ocupado
Jr. Cuzco 1493-1499 y1501-1521							Multifamiliar	No precisa	Ocupado
Jr. Huanuco 203-207			C				Multifamiliar	23	Ocupado
Jr. Moquegua 324							Multifam/comercio	22	Ocupado
Jr. Puno al 400-406 esq. Azangaro							Multifam/comercio	No precisa	Parcial
Jr. Puno 430							Multifam/comercio	14	Ocupado

Fuente: Fichas Históricas de la Municipalidad de Lima (1996)

Elaboración: Propio

El programa de destugurización desplazó a la población hacia el Conjunto habitacional “Gran Mariscal Orbegoso”, el cual se encuentra localizado al oeste del Centro histórico de Lima. El área inmediata al conjunto habitacional cuenta con una clara predominancia de infraestructura industrial, así como está rodeada de vías principales de circulación vehicular rápida. También, esta área es percibida como peligrosa debido al alto grado de incidencia de crímenes delictivos, lo cual lo convierte en un área estigmatizada.

El conjunto habitacional Orbegoso "Gran Mariscal Don Luis José de Orbegoso", también, se encuentra en la urbanización Palomino del Cercado de Lima, esta urbanización se encuentra constituida por un grupo de conjuntos habitacionales que fueron construidos durante el período (1950-1980) en el cual el Estado se encargaba de la construcción de vivienda social. La propiedad del terreno donde fueron construidos los conjuntos residenciales de la urbanización Palomino eran de adjudicación del Estado y de la Sociedad Beneficencia Pública de Lima,

fueron construidos por la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y con inversión de FONAVI.

El conjunto arquitectónico se compone por bloques en forma T, cuenta con áreas de recreación como pequeños parques y una losa deportiva. Cada bloque se compone de 5 pisos, en donde se localiza 3 departamentos padrón con 3-2 dormitorios, sala-comedor, cocina y un baño. (Fotos N°15-20). Los bloques no cuentan con ascensor, ya que el reglamento en el período que fue construido permitía este tipo de diseño. Sin embargo, María nos cuenta que al momento de sortear los departamentos no se tuvo en consideración las condiciones físicas de las personas procedentes de Barrios altos, ya que algunos eran ancianos o personas con movilidad reducida, este hecho devino en reducción de libertad para moverse (fotos 15-20).

María nos contaba en la entrevista que para ellos fue “chocante” llegar a sus nuevas viviendas, ya que cerca al conjunto residencial no había mercados, tiendas de abastecimiento primordial y ni colegios, es decir equipamiento básico. Asimismo, María mencionó que la mudanza también modificó sus actividades sociales y laborales, y que tuvo que pasar tiempo para acostumbrarse al nuevo ambiente. El problema dice ella, no solo se restringe a la movilización, sino que tenía que recorrer grandes distancias para moverse, lo cual implicaba gastar en pasaje, así como surgía el temor a la inseguridad del barrio. En cuanto a lo último, María nos comenta que “barrio hubo muchos robos” y por ello, los vecinos se organizaron y decidieron proteger al conjunto con la construcción de rejas.

Con la intención de conocer el estado actual de los 12 inmuebles intervenidos por el programa de destugurización se realizó dos visitas de campo durante el año 2016 (mayo y diciembre). De las cuales, se pudo observar que el programa intervino en dos inmuebles, que fueron demolidos y en su lugar se construyó conjuntos habitacionales que albergan familiares de militares en retiro (nueva población), estos inmuebles son: Jr. Ancash 800-810 (fotos 9 y10) y Jr. Huánuco 203, 207, 211 (fotos 7, 8).

En tanto, los 10 inmuebles restantes se encuentran en similares condiciones en los que se encontraban durante el período de intervención o han pasado por reformas puntuales. Los inmuebles localizados en Jr. Antonio Miroquesada (fotos 13,14) y Jr. Cuzco (11, 12) han pasado por reformas realizados por iniciativa de los habitantes. En el primer inmueble según declaraciones de la entrevistada (2) la junta vecinal se organizó para solicitar reformas al Ministerio de Vivienda (2009), logrando realizar reformas en las áreas comunes. En tanto, en el segundo inmueble, de acuerdo con declaraciones de la entrevistada (3) fueron los mismos residentes que construyeron unidades de vivienda en el terreno que quedó vacío después del desplazamiento de la anterior población. Del análisis a los archivos de la SBLM (2016), los residentes de ambos inmuebles se encuentran calificados como ocupantes precarios.

## INMUEBLES EN 1996



Fuente: Municipalidad de Lima (1996)

## INMUEBLES EN 2016



Fuente: Archivo personal (2016)

Foto N°7, 8: Jr. Huánuco 203 - 207 - 211



Fuente: Municipalidad de Lima (1996)



Fuente: Archivo personal (2016)

Foto N° 9,10 Jr. Ancash 800-810



Fuente: Municipalidad de Lima (1996)



Fuente: Archivo personal (2016)

Foto N°11, 12: Jr. Cuzco 1493 al 1499 y 1501 al 1521



Fuente: Municipalidad de Lima (1996)



Fuente: Archivo personal (2016)

Foto N°13, 14: Jr. Antonio Miroquesada 1386, 1388

*Fotos 2: Inmuebles destugurizados en Barrios Altos*



Fotos 15, 16: Izquierda área externa; derecha jardines privados  
Fuente: Archivo personal (2016)



Fotos 17,18 : Izquierda rejas de protección de la violencia; derecha pasajes internos  
Fuente: Archivo personal (2016)



Fotos 19,20: Acceso a los departamentos  
Fuente: Archivo personal (2016)

*Fotos 3: Conunto habitacional Orbegoso (2016)*

#### d) Proceso del desplazamiento: temporalidad

¿Cómo inició el Proceso de desplazamiento? según la María antes de ir al Conjunto habitacional Orbegoso, los funcionarios de la municipalidad fueron a empadronar a los pobladores del inmueble donde residían Jr. Antonio Miroquesada 1386, 1388-1388<sup>a</sup>. Según la entrevistada los empadronadores preguntaron sobre: La cantidad de personas que vivían por unidad de vivienda, el ingreso económico de la familia, entre otras preguntas. También, la entrevistada 1 (2016) mencionó que los empadronadores les explicaron que en algún momento serían trasladados al conjunto Orbegoso, “*los vamos a llevarlos a un sitio bonito, limpio para que tengan mejor calidad*” (ENTREVISTADA 1,2016).

¿Cómo se dio el proceso de traslado al conjunto Orbegoso? según la entrevistada (1) un día y sin previo aviso llegaron camiones para llevar nuestras cosas. ¿Fue un desalojo? según la entrevistada (1) hubo un “*irrespeto hacia nosotros, hacia mi madre y nuestros derechos* y no hubo respeto porque no avisaron, ellos dijeron que iban a venir, pero nunca dijeron cuándo ni el mes ni nada”. ¿Les llegó alguna notificación?:

“No, no nos llegó ningún documento que nos advirtiera sobre el traslado, entonces ellos lo consideran con un desalojo, porque llegan un día tranquilo con un arsenal de camiones por todo Miroquesada (...). De repente entraron gente que había contratado la municipalidad (...) entonces se metían a tu casa y decían: ¡ya ya! vamos a llevarlos a tal sitio, vamos a sacar todas sus cosas, entonces mi mamá que era anciana y mi hermana que estaba sola se quedaron sorprendidas (...) *fue algo espantoso (...) estábamos de acuerdo a que nos trasladen pero no de esa manera*” (ENTREVISTADA 1, 2016, negrita propia)

En el guía proporcionado por la ONU-HABITAT (2011) menciona que ante una situación posible de desalojo se debe involucrar y hacer participar a la población afectada, es decir, hacer disponible con anticipación la información sobre el proyecto. El cual, debe estar en el idioma y dialecto de las personas involucradas. También, menciona que, a pesar de no existir violencia física, “los llamados desalojos “pacíficos”, cuando se realizan sin una justificativa legal o sin los procedimientos adecuados, también se pueden considerar ilegítimos” (ONU-HABITAT, 2011, p. 9). En este sentido, y en concordancia a las declaraciones de la entrevistada, *en el proceso del programa de destugurización existió un proceso de desalojo que tuvo como temporalidad inmediata (para el inmueble de la entrevistada).*

¿Si el proceso hubiera sido conversado, si a usted le hubieran preguntado: quiere salir de aquí? María mencionó que ella aceptaría el desplazamiento, pero probablemente sus vecinos no tendrían la misma respuesta. Las razones serían que: las personas al llegar al conjunto Orbegoso no conocían nada sobre el contexto, los servicios no estaban al alcance y era una zona peligrosa por la delincuencia.

La entrevistada mencionó que después de establecidos en el Conjunto habitacional Orbegosa, la SBLM les otorgó un cronograma de pagos mensuales para la adquisición de los departamentos en donde fueron establecidos. Sin embargo, estos pagos mensuales no estaban acorde a sus ingresos familiares. De acuerdo con el Decreto supremo N° 038 (1996) el costo de los departamentos otorgados- vendidos estaba fijada por la SBLM. Así como, la tasa de interés

y plazo de pago con base en los términos acordados en los sendos convenios con la UTE-FONAVI y ENACE. Asimismo, en el Decreto N° 038-96-PCM menciona que “Los ocupantes de los inmuebles citados en el Artículo 2 (...) que no se acojan al sistema de adjudicación aprobado por el presente Decreto Supremo, **deberán desocupar dichos inmuebles en un plazo que se fijará mediante notificación notarial**” (Decreto N° 038-96-PCM, 1996, Artículo 5).

En este sentido, María mencionó que algunos de sus vecinos, incluida su familia, no lograron pagar las cuotas mensuales impuestas por la SBLM. Ante ello, estas familias, se encuentran *en un proceso judicial de desalojo* con la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana. La María nos habilitó un documento con fecha de 01 de agosto del 2013 suscrito por la SBLM donde solicita el término de contrato:

Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana en los seguidos contra (...) sobre resolución de contrato (...) a Ud. respetuosamente decimo: Que siendo el estado de presente SOLICITAMOS se le REQUIERA a la parte demandada a **fin que cumpla con restituirnos el inmueble materia de Sub Litis**, la misma que deberá ser bajo apercibimiento de LANZAMIENTO (...) (ANEXO 1)

En tanto, el mismo año el poder judicial envió otro documento con fecha 15 de agosto del 2013 solicitando desocupar el departamento: “conformidad con lo prescrito por el artículo 592 del código Procesal Civil. **REQUIERESE** a todos los que ocupen el inmueble constituido por departamento 202, (...) para que en el término de seis días **CUMPLAN CON DESOCUPAR**” (ANEXO 10). Como se puede constatar, la población que fue desalojada de los inmuebles del centro histórico, en la actualidad, continua aún en procesos de desalojos. **Paradójicamente, la SBLM una entidad pública de caridad interpone demandas desalojos a los residentes de sus inmuebles.**

Por otro lado, se realizó una entrevista a una de las vecinas que reside actualmente en el inmueble al Jr. Antonio Miró Quesada 1386, 1388 y 1388-A: La entrevistada (2) menciona que llegó hace 13 años a residir en ese inmueble porque una tercera persona le traspaso el inmueble, antes vivía también en Barrios Altos. En la actualidad, la entrevistada (2) menciona que no paga alquiler a la SBLM. Pero, la asociación de vecinos “San Martín de Porres” procuro la reconciliación con la SBLM, sin tener una respuesta por parte de la entidad.

También, se realizó una entrevista a una de las vecinas del inmueble Jr. Cuzco 1493 al 1499 y 1501 al 1521. La entrevistada (3) mencionó que vive en su actual residencia 12 años aproximadamente, antes vivía en Jr. Lucanas-Barrios Altos. Se trasladó a este inmueble porque se enteró que los ex ocupantes fueron reubicados a la urbanización Palomino, dejando los terrenos vacíos. Según menciona la entrevistada (3) que al ver el terreno ocupado por personas que vendían drogas, los vecinos decidieron ocupar el terreno, limpiar y construir sus módulos de vivienda.

En la visita realizada en mayo del 2016 a los archivos de la Sociedad Beneficencia de Lima, se pudo verificar que los inmuebles del Jr. Antonio Miró Quesada 1386, 1388 y 1388-A y Jr. Cuzco 1493 al 1499 y 1501 al 1521 se encuentran en proceso judicial. De acuerdo con los documentos revisados los residentes de los inmuebles mencionados no cuentan con contrato de

arrendamiento encontrándose en calidad de **ocupantes precarios**. En uno de los documentos menciona que:

Le indicamos que se presentan deudas por uso del inmueble, *no generando ingresos a nuestra institución*, por el cual se le exige el pago inmediato de los mismos. Asimismo, se le exige el pago de los arbitrios municipales (...) Se le informa que de hacer caso omiso a nuestro requerimiento *se procederá a ejecutar las acciones legales correspondientes al DESALOJO del bien que ocupa*. (ANEXO 2)

Los ocupantes precarios son un conjunto de familias que no tienen contrato de alquiler con la Sociedad Beneficencia de Lima. Al no contar con este amparó, y pese al intento de conciliación de las familias que se encuentran en estos inmuebles, la SBLM ha dictaminado el desalojo de las familias.

### e) Perceptibilidad

La perceptibilidad según Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) permite identificar y explicitar la mayor o menor visibilidad de los procesos, destacando el grado de obligatoriedad. El programa de destugurización (1996) es estudiado como un proyecto que no logró los fines sociales de los programas de renovación:

Las experiencias de destugurización no fueron del todo satisfactorias, cuestionándose la adjudicación de las viviendas construidas a familias no residentes de los tugurios objeto de Renovación Urbana sino a familias residentes de barrios aledaños que cubrieron los gastos por este concepto. (MARTINEZ, 2010, p.40)

La difusión mediática del proceso de desplazamiento de la población de Barrios Altos hacia el Conjunto Orbegoso ha sido mínima. Se buscó información en los diarios El comercio y El Peruano (diarios de mayor circulación) sin algún resultado satisfactorio. Sin embargo, el Diario Expreso<sup>98</sup> del día 6 de setiembre de 1996 tuvo como encabezado “*Trasladan a moradores que viven en tugurios*” (Foto 21), según el diario:

Con la supervisión del ministerio de salud, (...) ayer se inició el traslado de los moradores que viven en el solar ubicado en el Jr. Miroquesada 1388 al conjunto habitacional Gan Mariscal don José Luis de Orbegoso. (...) La mudanza, que forma parte del Programa de Destugurización de los Inmuebles en estado ruinoso del Cercado y zonas aledañas, culminará el próximo lunes. El traslado empezó a las 9:00 horas y finalizó poco más de 16:00 horas.

Cabe recordar que los predios particulares o que están bajo la administración de la sociedad de Beneficencia Pública de Lima deberán ser desocupados porque “ponen en peligro la integridad física de sus ocupantes y de la comunidad en general”. El titular del portafolio manifestó que “nuestra presencia tiene la finalidad de supervisar la ejecución de la mudanza. Contamos con el apoyo de las ambulancias y personal médico del Ministerio de Salud, el cuerpo general de

---

<sup>98</sup> Es importante aclarar que durante el período de Gobierno de Alberto Fujimori los medios de comunicación estaban intervenidos, es decir, existía diarios como Expreso que producían noticia sin una visión crítica y en pro del Estado.

Bomberos Voluntarios, Defensa Civil y el Ejército”. **Los moradores han empacado con gran entusiasmo y orden sus enseres y pertenencias, con el fin de enrumbar cuanto antes a su nuevo domicilio agregó**

(..) Los inquilinos que no califiquen serán trasladados a viviendas de la beneficencia. Todos los moradores serán reubicados, afirmó el gerente de la entidad Julio Castañeda. Finalmente, el ministro señaló que los predios serian clausurados (...). (DIARIO EXPRESO, 1996)

La perceptibilidad en los medios es de “traslado” o reubicación, mas no desalojo. A diferencia de lo manifestado en el medio de prensa “han empacado con gran entusiasmo y orden sus enseres y pertenencias, con el fin de enrumbar antes a su nuevo domicilio” (DIARIO EXPRESO, 1996), la entrevistada (1) manifiesta una versión diferente:

De repente entraron gente que había contratado la municipalidad (...) entonces se metían a tu casa y decían: ya ya! vamos a llevarlos a tal sitio, vamos a sacar todas sus cosas, entonces mi mamá que era anciana y mi hermana que estaba sola se quedaron sorprendidas (...) **fue algo espantoso (...) estábamos de acuerdo a que nos trasladen pero no de esa manera”** (ENTREVISTADA 1, 2016)

El proceso de desplazamiento fue pacífico, y a pesar de no utilizar la fuerza, no se notificó previamente a los residentes de los inmuebles incurriendo en una falta a sus derechos. De acuerdo con la ONU-HABITAT este proceso de desplazamiento sería calificado como desalojo. En concordancia, a la base teórica desarrollada en la presente investigación, calificamos al este proceso como desplazamiento involuntario coaccionado (DIC). Pero más de encasillar en un tipo de desplazamiento, en la investigación se procura visibilizar el proceso de desplazamiento social.



Fotos 4: Trasladan a moradores que viven en tugurios (foto 33)

Fuente: Diario Expreso de 03 de setiembre de 1996

## **f) Análisis**

La política de vivienda aplicada al programa de destugurización se centraba en acciones puntuales, de resultados inmediatos y sin un previo estudio. En concordancia a lo analizado el programa de destugurización solo fue un paliativo a un problema que persiste en el Centro histórico de Lima: la vivienda tugurizada-pobreza urbana.

A pesar de haber una intención por mejorar las condiciones de habitabilidad en el centro histórico de Lima, los resultados muestran claramente todo lo contrario. 10 de los inmuebles intervenidos aún continúan siendo quintas-corrallones, en donde la precariedad y las condiciones de inhabitabilidad persisten. Asimismo, se puede verificar que en el tiempo la población en riesgo de desalojo se ha incrementado. Esto último no solo está relacionado a la tenencia de propiedad de los inmuebles, sino también en la forma de actuar del gobierno local y nacional, así como en el actuar de la Sociedad Beneficencia Pública de Lima, la cual me atrevo a equiparar a un agente inmobiliario.

En cuanto al proceso de desplazamiento de la población de Barrios Altos al Conjunto habitacional Orbegoso (cercado de Lima). El mecanismo dinamizador fue político coercitivo que consistió en un desalojo directo por parte del estado, y efectuado por personal contratado por este (en algunos casos ajena al gobierno, como manifiesta la entrevistada). Este mecanismo está directamente relacionado a la aplicación de las políticas habitacionales y la renovación urbana.

En cuanto a la configuración espacial, los pobladores a pesar de ser trasladados hacia un área que se encuentra cerca al centro histórico de Lima tuvieron problemas en cuanto costumbres, actividades sociales y laborales. También, el desplazamiento fue instantáneo, lo cual impacto en la vida de los pobladores. Este hecho tendría relación a “los efectos que el desplazamiento tiene en la constitución psicológica de las personas. Se relaciona íntimamente con las múltiples violencias simbólicas que afectan la vida diaria” (JANOSCHKA, 2016, p.42). La dinámica asociada a la forma de desplazamiento está relacionada con el desplazamiento en cadena (MARCUSE, 1986), debido que existió un desplazamiento posterior al proceso desalojo instantáneo.

Es importante resaltar que además del proceso de desplazamiento: Barrios altos-Conjunto Orbegoso. Terminado este proceso, ocurrieron otros procesos de desplazamiento interno Barrios Altos-Barrios Altos. De las dos últimas entrevistas, y dos conversaciones informales que tuve con vecinos de los inmuebles, se puede verificar que: Las personas que vivían en Barrios Altos o familiares, pasaron a ocupar los inmuebles abandonados. Las modalidades que usaron para conocer sobre los inmuebles abandonados fue comunicación informal (familiar-familiar, amigo-amigo). Hecho, que refuerza lo estudiado por Chirinos (1996), la población residente del centro histórico de Lima prefiere quedarse en el centro de Lima, antes de trasladarse a la periferia.

#### 4.1.2 EL CONJUNTO HABITACIONAL LA MURALLA (2003-2010)

El conjunto la muralla forma parte del Primer Programa de Renovación Urbana (PPRU) desarrollado en el Centro histórico de Lima, siendo la Municipalidad Metropolitana de Lima responsable de su formulación, diseño y ejecución, durante el período de Luis Castañeda Lossio (2003-2010). Según la Memoria de Gestión (2003-2010):

**No es sólo una nueva vivienda, es una nueva forma de vida.** Uno de los objetivos y ejes fundamentales (...) fue trabajar por la revalorización social y económica de las familias de extrema pobreza y a la recuperación inmobiliaria, constituyéndose en el organismo promotor del desarrollo” (EMILIMA, 2010, p. 30)

El PPRU consistiría en la recuperación urbana de la manzana llamada “El rastro y la soledad”, en donde se localizaban 7 inmuebles de diferente valor patrimonial. En este sentido, se ejecutó la restauración de inmuebles monumentos históricos y valor monumental, y se construyó el conjunto la Muralla para los residentes de la manzana intervenida. Es importante resaltar que este programa habitacional incluyó la participación vecinal en los trabajos de construcción.

##### **a) Políticas y Normativas**

En este período, las políticas habitacionales entendían a la vivienda como un bien a ser resuelto por el sector financiero y privado. Asimismo, se implementa la paradoja de poblador residente de centro histórico = propietario. Al igual que el caso anterior, este programa de renovación urbana se rige por el Decreto Legislativo N° 696-Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 11-95-MTC.

Las normas principales que rigen *la construcción* del conjunto habitacional la Muralla son: El Plan Maestro de Lima (1998), la Ordenanza N°237-99-MML, el Decreto de Alcaldía N° 161 (2003) en la cual se identifica a las áreas de tratamiento, el Decreto de Alcaldía N° 177 (2003a) en la cual se prioriza el programa de renovación urbana. Por otro lado, la normatividad que rige los *bonos habitacionales* es: la Resolución Ministerial N° 733-2008-VIVIENDA. Las primeras normas fueron emitidas durante el primer gobierno municipal de Castañeda.

El conjunto habitacional La Muralla como proyecto inició el año 2003, para este período aún se encontraba en vigencia el Plan Maestro de Lima (1998), en donde se entiende al centro histórico como una un área de tratamiento integral con zonas de tratamiento diferenciadas. La división del espacio urbano tenía entre sus objetivos: revertir el proceso de desocupación de centro histórico, propiciar y **alentar proyectos prioritarios tanto de inversión pública como privada que posibiliten la destugurización con mejora sustantiva en la calidad de vida de las poblaciones residentes (LIMA, 1998)**. Para tal fin, la Municipalidad adopta a la renovación urbana como instrumento que permitirá la regeneración de las zonas existentes y la permanencia del poblador residente y la eficiencia en la explotación del suelo (LIMA, 1998).

La Ordenanza N°237-99-MML del 14 de octubre de 1999, estableció la creación del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano FOMUR<sup>99</sup>. El fondo será destinado a financiar proyectos de construcción, rehabilitación, remodelación, restauración, recuperación y reconstrucción inmobiliaria y equipamiento con fines de Renovación urbana a cargo del Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A- EMILIMA.

El Decreto de Alcaldía N° 161 del 18 de setiembre del 2003 determina: **Identificar como Microzonas de tratamiento** de Renovación Urbana a 7 inmuebles localizados en la zona de máxima protección del centro histórico (zona A-I): Jr. Lampa 100; Jr. Lampa N°132, 134, 145; Jr. Lampa N° 146, s/n, 162, 170, 182, 190, 198 esquina Jr. Ancash N° 273, 279, 285, 291,297, 299; Jr. Ancash N°257, 259, 265; Jr. Ancash N° 245, 247, 249, 251, 2555; Jr. Ancash N° 223, 225, 229, 231, 239 y Jr. Ancash N° 209, s/n, 217. Estos inmuebles se encontraban en la manzana llamada “El rastro y la soledad”. También, se decreta como unidad coordinadora del Programa Municipal de Recuperación del CHL a la EMILIMA S.A

El Decreto de Alcaldía N° 177 del 11 de noviembre del 2003, **se prioriza “las acciones de renovación urbana** y en especial aquellas que deban efectuarse en las zonas críticas del Centro Histórico Lima” (LIMA, 2003a). La manzana donde se localizaban los 7 inmuebles sujetos a renovación urbana no eran los más críticos del centro histórico, pero sí los más críticos para la Zona A-I (área más turística). También, se decreta la identificación de 1,325 inmuebles como Microzona de tratamiento dentro del CHL. Los referidos debían ser incorporados en el Primer Programa Municipal de Renovación Urbana, hecho que no sucedió.

Iniciado el proceso de diagnóstico y ejecución del PPRU. El año 2004 se emite la Resolución Directoral N° 00042/INC-DREPH del 30 de enero del Ministerio de Cultura, que **delimita como áreas intangibles** a 4 inmuebles de la manzana “El rastro y la soledad” debido a su valor patrimonial: Casa Bodega, Casa del rastro; casa Mendoza y la Casa del Balcón Ecléctico. Estos inmuebles que eran habitados pasarían a ser museo, sede de instituciones públicas y privadas.

Resolución Ministerial N° 733-2008-VIVIENDA –Reglamento operativo para acceder al Bono Familiar de Habitación en Modalidad de Aplicación de adquisición de vivienda nueva, en la cual se establece el valor de la vivienda, las condiciones para adquirir una vivienda de interés social, así como los requisitos que deben cumplir los postulantes de dicho Bono. Los requisitos para ser considerado grupo familiar elegible son: No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado; el grupo familiar debe estar constituido de acuerdo con el artículo 4 del presente reglamento operativo; Encontrarse dentro de los límites del Ingreso familiares máximo 0.45

---

99 Los objetivos del FOMUR: “Promover y participar en el financiamiento de programas de viviendas económicas, orientadas a la población de escasos recursos. (...)Promover y participar en el financiamiento de programas de vivienda económicamente rentables, con la participación de inversionistas privados” (DECRETO DE ALCALDIA N° 117, 2000, artículo 4).

UIT<sup>100</sup> es decir S/.1, 575.00 y no ser propietario de una vivienda ni de un terreno para vivienda (Artículo 5).

Las entidades gubernamentales involucradas en este Primer programa fueron: El Instituto Nacional de Cultura, el cual apoyó al desarrollo de programa mediante acciones de delimitación de las áreas intangibles de los inmuebles conformantes de la Manzana 05076. También, en la revisión y aprobación de los expedientes técnicos de intervención de las áreas intangibles, supervisión constante de las obras de intervención en áreas monumentales. El Ministerio de vivienda, Construcción y Saneamiento y el Fondo Mi-vivienda participaron del programa a través del proceso mediante el programa Techo Propio. El cual, permitió otorgar los subsidios económicos. La empresa de la Municipalidad de Lima-EMILIMA<sup>101</sup>, estaba a cargo de todo el proceso.

### ***b) Grupo social sujeto a Riesgo***

La presente investigación no logró acceder a los archivos de la sub-gerencia de participación vecinal, por ello no se tiene conocimiento de las fichas de empadronamiento de las familias que residieron en la manzana “El rastro y la Soledad”. Ante ello, el análisis del grupo social se encuentra basado en la información brindada por 5 entrevistas (1a, 2a, 3a, 4a, 5a) realizadas a los residentes originarios de la manzana intervenida y ahora residentes del Conjunto la Muralla, y una entrevista con una dirigente vecinal. Así como, por información rescatada de la investigación de Lagos (2012) quién fue coordinadora de proyectos de EMILIMA durante la construcción del conjunto la muralla. También, artículos de la prensa (periódicos) y televisada.

De acuerdo con Lagos<sup>102</sup>(2012) La Manzana “El rastro y la Soledad” se encontraba habitada por 112 familias con un total de 424 personas. “Del total de habitantes, el 60.14% (255 personas) estaba constituida por población adulta y 39,86% (169 personas) por población de menor edad” (LAGOS, 2012, p. 160). De la población menor de edad el 91.12 % (154 personas) se encontraba en edad escolar (estudiaban en escuelas ubicados en el centro). Siendo la cantidad de miembros por familia de 5 personas aproximadamente.

La información de la cantidad de familias residentes en los 7 inmuebles no se encuentra claro, debido a que cada institución hace referencia a números diferentes. En la Memoria gestión (2003-2010) de la Empresa Inmobiliaria de Lima EMILIMA S.A. hace referencia que fueron

---

<sup>100</sup> En el año 2008 una Unidad Impositiva Tributaria UIT tenía el valor de S/.3,500.00, Para el año 2016 un UIT es S/.3,950.00.

<sup>101</sup> EMILIA S.A es una empresa de la Municipalidad Metropolitana de Lima con personería jurídica de derecho privado creada por Acuerdo de Consejo N°106 del 22 de mayo de 1986, esta empresa administra el patrimonio inmobiliario de la Municipalidad de Lima. Desde el año 2003 **EMILIMA S.A. se convierte en una empresa ejecutora de proyectos de renovación urbana.** La misión de EMILIMA es “rentabilizar a través del saneamiento y actos de administración, el patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a su vez formular y ejecutar proyectos de regeneración urbana integral (...)” (EMILIMA, 2016)

<sup>102</sup>Lagos, W (2012) Investiga la participación vecinal en el Conjunto la Muralla. Los datos procesados en su investigación tienen fuente primaria el censo realizado en la manzana el año 2003 por la sub-gerencia de participación vecinal.

empadronadas 123 familias de inmuebles tugurizados, ruinosos y habitables. En tanto, para el año 2010 del total de las familias: 70 contaban con viviendas propias y 53 con proyectos de vivienda. Estos últimos estarían contemplados en para el proyecto del conjunto habitacional los patios de Felipe Pinglo-II etapa del PPRU. Por otro lado, en la publicación del Diario el Comercio (ANEXO 3) Menciona que:

La casa del Rastro de San Francisco (...) Hoy, luego de cuatro siglos de postergación y más de un terremoto que resistió, la ruinoso infraestructura cobija 27 familias (...) Los representantes de ambas instituciones precisaron que un total de **233 familias** que actualmente habitan los solares ubicados en el centro histórico y viven en similares condiciones de hacinamiento, serían las que se benefician con el programa (ANEXO 3)

Este documento expresa que en el Jr. Ancash N 223, 225, 229, 231, 239 conocida como Casa del Rastro se encontraba habitado por 27 familias, es decir, en promedio 108 personas. Asimismo, hace referencia a 233 familias, dato que es impreciso. porque no se sabe si hace referencia a los inmuebles de la manzana “El rastro y la soledad” u otros inmuebles adicionales. Esta misma imprecisión se observa en recorte de periódico de la Biblioteca Municipal de Lima, en el cual se menciona lo siguiente “Programa renovación urbana (...) el citado plan favorecerá en un inicio a **233 familias** pobres del centro histórico limeño” (ANEXO 5). Si ambos artículos hacen referencia a las familias de la manzana en estudio, *la cantidad de familias que no fue contemplada en el Programa de renovación urbana ascendería a 163 familias, ya que los beneficiarios sólo fueron 70 familias*. Lamentablemente, los entrevistados no pudieron afirmar la cantidad de familias que albergan los 7 inmuebles de la manzana “El rastro y la Soledad”.

La situación económica de la población residente según Lagos (2012) “90% tenían un ingreso familiar inferior a los S/.800.00 Nuevos soles y solo el 10% tenían ingresos superiores a los S/. 800.00 Nuevos soles mensuales” (LAGOS, 2012, p.161). Hecho que fue corroborado por las personas entrevistadas, quienes mencionaron que su ingreso familiar en promedio era de S/300-S/600. En este sentido, las entrevistadas mencionaron que no podían pagar cuotas mensuales superiores a esas cifras para la adquisición de un inmueble<sup>103</sup>. Asimismo, la población no tenía la posibilidad de crédito porque “La gran mayoría de la población económicamente activa desarrollaba actividades de manera independiente comercio informal y servicios varios” (LAGOS, 2012, p.161). De los cinco entrevistados, cuatro eran comerciantes ambulantes que trabajaban por las calles del centro de Lima.

Los siete inmuebles eran de propiedad de la Municipalidad de Lima, las personas que residían en estos inmuebles se encontraban en condición de inquilinos. Según la entrevistada (1a), cuya unidad de vivienda se encontraba localizada en el Jr. Ancash 229, menciona que al inicio pagaban un alquiler y que después dejaron de pagar porque “durante mucho tiempo nos querían desalojar” (ENTREVISTADA 1a, 2016). Según Lagos (2012, p.161) “60% de las edificaciones se encontraban en condición de alquiler, mientras que el 40% se hallaban ocupadas de hecho”.

---

<sup>103</sup> De acuerdo con la información de las entrevistadas, la población beneficiaria pagó cuotas mensuales que eran entre S/.200-S/300 por los departamentos del conjunto la Muralla

Es decir 67 familias alquilaban y 45 familias habitaban de hecho. Las entrevistadas mencionan que el pago de alquiler promediaba entre S/.15-S/.45 soles mensuales (cuando pagaban).

De acuerdo con la información vertida en el Diario El Comercio de 5 de diciembre del 2004, los residentes del inmueble se encontraban agrupados en dos asociaciones: La primera denominada como “Asociación de Inquilinos y Ocupantes Sagrado Corazón de Jesús” que congregaba a 32 familias; la segunda denominada como “Asociación Rastros de San Francisco” que congregaba a 90 familias. (Diario El Comercio, 2004). Según Lagos (2012) la Municipalidad de Lima solo reconoció a la “Asociación Rastros de San Francisco”, con quienes se realizaron las coordinaciones. En este sentido, las entrevistadas (1a, 2a, 3a) mencionan que cada inmueble contaba con una junta vecinal. Pero, al iniciarse las conversaciones con la Municipalidad de Lima se agruparon en una sola asociación de vecinos que congregaba a las familias de los 7 inmuebles. Según la entrevistada (3a) “el tener una asociación nos daba más seguridad para el proceso de realojamiento”.

### *c) Configuración espacial*

En este punto se identificará el área de intervención, es decir, los inmuebles que formaron parte del programa de destugurización: su localización, estado de conservación y características generales del barrio donde se encontraban. Luego, se identificará y describirá el área hacia donde fueron desplazados.

La Manzana denominada “El Rastro y La Soledad” se encuentra localizada en el circuito monumental de Primer orden del Centro histórico de Lima (zona AI), en la segunda cuadra del Jr. Ancash (antes calle del rastro) y la primera cuadra del Jirón Lampa (antes calle la soledad). Esta Manzana se encuentra cerca de espacios públicos principales como La Plaza de Armas de Lima y monumentos históricos como: Palacio de Gobierno, el Palacio Arzobispal, la Estación de Desamparados, La catedral de Lima y el Convento de San Francisco y el nuevo Parque de la Muralla. (PLANO N° 5)

Durante la ejecución de trabajos en el área de intervención se descubrió restos arqueológicos correspondientes a la colonia y república como la primera defensa ribereña del Río Rímac, la construcción de bodegas y pasajes interiores. La defensa ribereña fue incorporada al Parque la Muralla (atractivo turístico construido Castañeda). En tanto, los otros restos fueron mantenidos y catalogados como monumentos, para posteriormente construirse un museo arqueológico in situ. Este hecho generó la intervención parcial en la manzana, pues se delimitó áreas intangibles que correspondieron a los inmuebles monumentos históricos y valor monumental.

En el año 2003 el valor patrimonial de los inmuebles era: 3 inmuebles de valor monumental, 2 inmuebles declarados como monumentos histórico y 02 inmuebles sin valor monumental (PROLIMA, 2010). Las tipologías de tugurio de los siete inmuebles de la Manzana “El Rastro y La Soledad” eran: 01 callejón, 01 quinta, 01 corralón, 02 casonas subdivididas y 02 casonas en estado ruinoso. (PROLIMA, 2010). El uso predominante de acuerdo a Lagos (2012) era **residencial con otras actividades comerciales informales**.

Como se ha mencionado en líneas precedentes, la Ley N°696-1991 y su reglamento dictaminan que el procedimiento para los programas de Renovación Urbana consiste en primer lugar la identificación de las áreas de tratamiento, para luego identificar la población y establecer las estrategias de intervención. Asimismo, estas áreas de tratamiento deben cumplir la condición de inhabitabilidad-tugurizado. Sin embargo, los encargados del programa de destugurización no identificaron estas áreas en concordancia a la Ley en mención, o al menos no se logró conseguir dicha información, el procedimiento que se siguió fue intervenir en inmuebles propuestos por la Sociedad Beneficencia Pública de Lima.

El Proyecto del Conjunto la Muralla siguió las etapas planteadas por la Ley N° 696 y su reglamento D.S N° 011-95-MTC, el cual dictamina la identificación de las áreas de tratamiento para renovación urbana. En este sentido, la Municipalidad de Lima sustenta que el área seleccionada “presentaba el más alto nivel de deterioro de hacinamiento, precariedad, tugurización, en estas condiciones de inseguridad e insalubridad a solo 100 metros de la Plaza de Armas, con siete microzonas de renovación en un área de 6,642.79 m2 vivieron 119 familias” (EMILIMA, 2010, p.31)

*Cuadro 7: Estado de los 7 inmuebles (2004)*

CATEGORIAS DE ANALISIS	ESTADO DE CONSERVA			CATEGORIA			USO	N° PREDIOS	CONDICIÓN DE OCUPACION
	B	R	M	E	VM	MH			
CASOS DE ESTUDIO									
Jr. Lampa 100							comercio	1	Ocupado
Jr. Lampa N°132, 134, 145							Multifamiliar	4	Desocupado
Jr. Lampa N° 146, s/n, 162, 170, 182, 190, 198 esquina Jr. Ancash N° 273, 279, 285, 291,297, 299							comercio	12	Parcial
Jr. Ancash N°257, 259, 265							Institucional/comercio	5	Parcial
Jr. Ancash N° 245, 247, 249, 251, 255							Multifamiliar	6	Parcial
Jr. Ancash N° 223, 225, 229, 231, 239							comercio	47	Ocupado
Jr. Ancash N° 209, s/n, 217							comercio	5	Ocupado

Fuente: PROLIMA (2010)

Elaboración: Propio

Las entrevistadas (1a, 2a, 3a) coincidieron al describir sus unidades de vivienda y el estado de conservación de sus inmuebles. Las entrevistadas hicieron referencia que sus módulos contaban con dos a tres piezas-ambientes (sala-comedor, cocina y cuartos), con la finalidad de incrementar más cuartos construyeron altillos de madera. Los servicios básicos de acuerdo al informe de PROLIMA (2010) eran de uso común, existiendo redes de servicios clandestinos habilitados informalmente, representando un riesgo para los pobladores

En concordancia a las fotos presentadas en los informes de PROLIMA (2010) Y EMILIMA (2010) se puede apreciar que los materiales eran precarios e inflamables: adobe, quincha,

madera, cartón, plástico y techos de calaminas. Asimismo, el riesgo de los materiales inflamables y la ausencia de técnicas constructivas devino en incendios paulatinos, de acuerdo al relato de la entrevistada (3a): el inmueble donde residía (Jr. Ancash-Hotel San Francisco) se incendió, lo cual generó que se traslade al Jr. Lampa 100 en donde los afectados por el incendio construyeron sus viviendas con esteras. Un año después estas viviendas prefabricadas precariamente también volvieron a incendiarse. Ante ello, Defensa Civil les construyó otras viviendas prefabricadas que permanecieron hasta el inicio de proyecto del Conjunto la Muralla. (Fotos 22,23)

Los no beneficiarios fueron “invitados” a salir de los inmuebles donde residían. Según Lagos (2012) La municipalidad ayudó con la mudanza de estos pobladores a realojarse. Al preguntar a las entrevistadas sobre el destino de las personas que no fueron beneficiadas con el programa de renovación urbana, respondieron que desconocen el paradero de esos pobladores. La entrevistada (2 a) contó que se encontró con una de las personas que no era beneficiario y esta persona le manifestó que “nosotros fuimos desalojados” (ENTREVISTADA, (2 a)).

Los beneficiarios (90 personas) fueron reubicados a alojamientos temporales antes de dar inicio a las obras de construcción del conjunto la Muralla y la restauración de los monumentos históricos e inmuebles valor monumental. Un porcentaje de los beneficiados fue a los alojamientos temporales (2) de propiedad de la Municipalidad de Lima, los cuales se encuentran localizados en el distrito de Surco con dirección: Av. República de Panamá y Calle Catalino Miranda. Mientras, que el otro porcentaje de beneficiados fue realojado en inmuebles de la Sociedad Beneficencia de Lima, los cuales se encontraban en el centro de Lima. También, otro porcentaje fue realojado en vivienda de familias, los cuales se localizaban en distintos distritos de Lima.

Los realojamientos proporcionados por la Municipalidad de Lima se encontraban ubicados en el Distrito de Surco. El distrito de Surco se encuentra localizado en la zona sur de Lima Metropolitana, y se caracteriza por ser uno de los distritos más caros de Lima, en esta área grupos sociales con renta media y alta. Por ello, la configuración espacial, equipamientos y servicios difieren radicalmente del centro de Lima. El terreno de la Municipalidad de Lima localizado en este distrito consistió en un área de estacionamiento, que fue habilitada para la llegada de los pobladores de la manzana “El rastro y la soledad”.

Los alojamientos temporarios según PROLIMA (2010) fueron financiados por el Fondo Municipal de Renovación Urbana- FOMUR. Los cuales eran módulos de viviendas prefabricadas de materiales como madera y calamina. Cada módulo contaba con dos ambientes, en donde las familias acondicionaban sus habitaciones, sala, cocina y comedor. También, según las entrevistadas, los alojamientos temporales además de tener módulos de vivienda tenían módulos para talleres, asistencia psicológica-social, comedor colectivo y áreas de recreación. (FOTOS 24, 25)

Transcurrido el tiempo de construcción y habilitación del Conjunto habitacional la Muralla, 4 años aproximadamente, las familias beneficiadas fueron trasladadas a su nuevo hogar. El

conjunto la Muralla es un conjunto de bloques de edificios de 5 niveles que se encuentran interconectados por pasarelas a desnivel (puentes) y calles internas, asimismo, el conjunto cuenta con plazuelas y áreas verdes que están a cargo de la municipalidad de Lima y la asociación de vecinos. En la parte frontal del conjunto habitacional la municipalidad implemento comercios, siendo la Municipalidad el recaudador de los alquileres.

Los departamentos construidos son dúplex en los primeros niveles y triplex en los niveles superiores, cada departamento cuenta con sala-comedor- 2 o 3 habitaciones-área de servicio. A manera de reducir gastos se entregó los departamentos sin acabado, dejando a responsabilidad de cada propietario su implementación. (FOTOS 26-30). Al preguntar sobre el grado de satisfacción en sus departamentos, los entrevistados mencionaron que viven mucho mejor que antes, “ahora cada uno tiene su cuarto” y se sienten “cómodos”. Sin embargo, al visitar el conjunto residencial es posible ver que algunos de los vecinos intervinieron en la fachada de sus inmuebles, así como utilizaron los techos para almacenar sus objetos, también fue posible percibir que las áreas verdes se encontraban descuidadas e inundadas. Al respecto, uno de los entrevistados nos mencionó que la propietaria de las áreas públicas es la Municipalidad de Lima, pero desde la inauguración esta no se hizo presente para mantener estas áreas.

El área inmediata donde fue construido el conjunto habitacional la Muralla cambio de imagen, así como se incremento el valor de suelo, también se inauguró atractivos turísticos como la Casa de la Literatura, el museo de las trece puertas, el museo de Bodega y Cuadra, el Jr. Junín pasó por una intervención urbana y se procedió a pintar las viviendas que rodean esta vía.

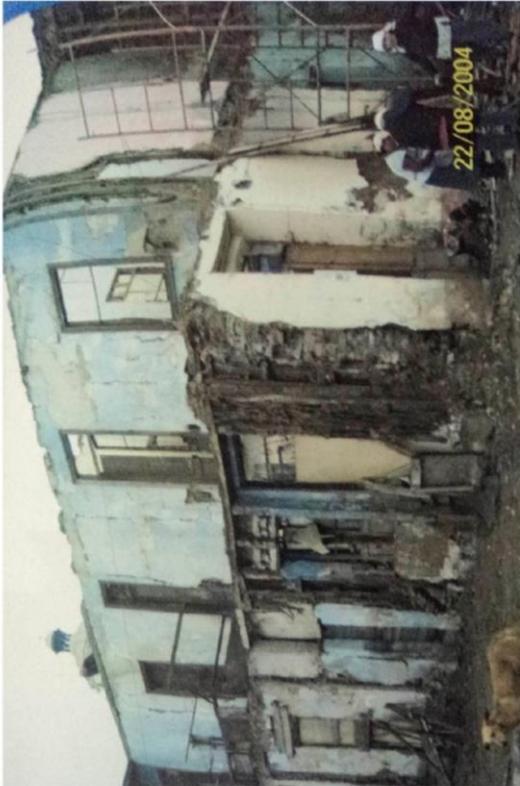


FOTO N°22: Los inmuebles tugarizados antes de la intervención (2004)  
fuente: Archivos de Prolima (2010)

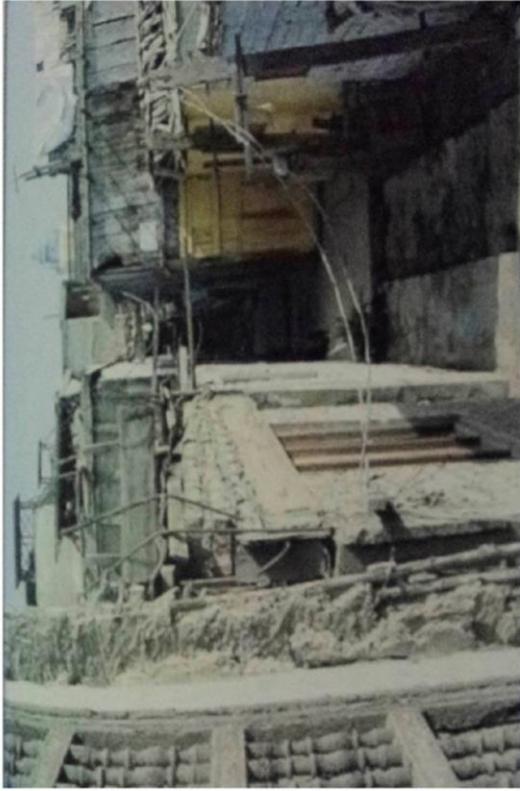


FOTO N°23: Los inmuebles tugarizados antes de la intervención (2004)  
fuente: Archivo de Prolima (2010)



FOTO N°24: Llegada al alojamiento temporal  
fuente: Archivo de Prolima (2010)



FOTO N°25: Después de la demolición de los tugurios  
fuente: Archivo de Prolima (2010)

Fotos 5: Los inmuebles antes de intervenir y la llegada a alojamiento temporal



FOTO N°26: Fachada principal del conjunto Habitacional  
fuente: Archivo personal (2016)



FOTO N°27: Acceso principal al dcl conjunto Habitacional  
fuente: Archivo personal (2016)



FOTO N°28: áreas comunes  
fuente: Archivo personal (2016)



FOTO N°29: áreas comunes  
fuente: Archivo personal (2016)

*Fotos 6: El conjunto la Muralla (2016)*

#### **d) Proceso del desplazamiento: temporalidad**

¿Cómo inició el Proceso de desplazamiento?

La entrevistada (2 a), quién es parte de la directiva del actual Conjunto la Muralla, mencionó que el PPRU fue una lucha constante. La entrevistada menciona “**cada año hemos luchado para que no nos desalojen**, hemos ido hasta el congreso, hemos hecho viglias (...) no fue fácil” (ENTREVISTADA 2 A, 2016). Esta lucha inició con la emisión de la Ley N° 696 (1991) que contemplaba la destugurización de los inmuebles, el cual según la entrevistada generaba desalojos masivos. También menciona que lucharon para que existieran por lo menos un proyecto. La dirigente vecinal menciona que durante el gobierno Municipalidad de Andrade hubo entre 3 y 4 intentos de desalojo, “en mi inmueble Jr. Ancash 229 quisieron sacar a cuatro familias a la fuerza” (DIRIGENTE VECINAL, 2016). Los vecinos vieron con escepticismo el programa de renovación urbana, ya que la municipalidad tuvo intenciones de desalojarnos en períodos pasados.

Las entrevistadas mencionaron que la Municipalidad de Lima se acercó a los residentes de la manzana para empadronarlos y hacer de su conocimiento sobre el Programa de renovación urbana. En la primera etapa la MML empadronó a las 112 familias (Para la presente investigación será el número de familias de referencia) residentes de los inmuebles. Las cuales fueron evaluadas en concordancia a la Ley N° 696 y su reglamento D.S N° 011-95-MTC, que determinaba la calificación de la población beneficiaria de acuerdo a los siguientes requisitos: residencia probada en el lugar, antigüedad, conformación del grupo familiar, tenencia de propiedad, entre otros (PERU, 1995). Como resultado de esta evaluación 90 familias fueron seleccionadas como beneficiarias del programa de renovación urbana, siendo 32 familias no seleccionadas.

¿Por qué no todas las familias fueron seleccionadas? Las entrevistadas mencionaron que los no seleccionados tenían vivienda o terrenos en otros distritos. Asimismo, una de las entrevistadas (1 a) mencionó que en su unidad de vivienda residían tres familias (familia compuesta), ante ello, la Municipalidad de Lima priorizó a la familia que tenía hijos pequeños (la familia de la entrevistada). Dato que fue corroborado por una de las dirigentes, que mencionó que las unidades de vivienda en los antiguos inmuebles estaban conformadas por más de una familia. En estas situaciones se acordó con la Municipalidad seleccionar a una familia. En tanto, la entrevistadas (4 a y 5 a) actuales residentes del alojamiento temporario mencionan que no accedieron a las viviendas del conjunto la Muralla, porque no tuvieron el monto del bono inicial, el cual era aproximadamente S/. 3,000.00 soles. En contraste, Lagos (2012) menciona que durante el trabajo de calificación de las familias se reconoció que

Un número importante de familias tenían residencia esporádica en el lugar y/o poseían vivienda o propiedad en otro lado; por lo que de acuerdo a normativa vigente de renovación urbana no podían ser incluidos como beneficiarios del programa, al ser este dirigido al que no tiene vivienda propia. A esto se sumó la libre voluntad de la participación del programa. (LAGOS, 2012, p.177)

Entonces, el primer grupo no calificado (22 familias) contaba con residencia en otros lugares. Sin embargo, *existe un segundo grupo que no accedió a las viviendas del conjunto la muralla*. Este grupo, no accedió porque según las entrevistas (2016) fueron descalificadas por no tener la cuota inicial para acceder al crédito de programa Techo propio del Ministerio de vivienda. La descalificación sucedió cuando estas familias (17) se encontraban reubicadas en los alojamientos temporarios. Es decir, cuando *ya se les había prometido ser parte del programa de renovación urbana*. Más adelante se ampliará la información sobre este grupo.

El primer grupo no calificado se encontraban agrupados en la asociación Sagrado Corazón de Jesús. Entretanto, las familias beneficiadas se agruparon en la asociación Rastros de San Francisco. La división social de los habitantes en beneficiarios y no beneficiarios generó conflictos como lo retrata el Diario El Comercio (2004):

Pese a las condiciones de peligro y miseria en las que viven y las advertencias silenciosas de sus techos, **hay un grupo de vecinos que se resiste a dejar el lugar y rechaza el programa de recuperación (...)**. **ES el caso de la asociación de inquilinos y ocupantes Sagrado Corazón de Jesús**, que dice ser un **grupo de 32 familias** que se oponen al traslado, pues, aseguraban que se trata de un engaño y nada les garantiza que al final conserven los inmuebles que ocupan desde hace 30 años. Por este motivo sostienen continuos enfrentamientos con la otra Asociación denominada Asociación Rastros de San Francisco (Diario El Comercio, 2004)

De la información del medio de prensa es posible verificar que fueron más familias que no fueron beneficiadas (primer grupo), es decir 32 familias. Según Lagos (2012) de este primer grupo, 19 personas desocuparon pacíficamente el inmueble, algunos de estos fueron trasladados a sus propiedades mientras que en otros vecinos fueron desplazados a inmuebles de la municipalidad en Barrios Altos en calidad de inquilinos. Al respecto, una de las entrevistadas mencionó que “No confiaban en la Municipalidad y pensaron que era mentira el programa (...) 4 personas donde yo vivía no aceptaron y se retiraron” (Entrevistada 1 a, 2016). Asimismo, Lagos (2012) menciona que del primer grupo **03 familias realizaron un juicio de desalojo** con la municipalidad.

¿Cómo se dio el proceso de traslado a los alojamientos temporales?

Para los beneficiarios del programa se hizo efectivo el “derecho de residencia” de la Ley N 696 y su reglamento. De las 90 familias beneficiarios fueron trasladadas a los alojamientos temporales alrededor de 42 familias, entre tanto, las 48 familias restantes fueron alojadas en casa de familiares (EMILIMA, 2010). Esta última modalidad es caso de la entrevistada (1a) y una de las dirigentes del conjunto la Muralla, quien se hospedó en la casa de su familiar en el distrito de San Juan de Lurigancho (periferia de Lima).

Según las entrevistadas el proceso de alojamiento en los terrenos municipales fue gradual y con una duración de 5 meses. Las familias fueron localizadas en los terrenos municipales de Av. República de Panamá (24 módulos de vivienda) y Calle Catalino Miranda (32 módulos de vivienda), ambos terrenos se encuentran en el distrito de Surco. Según las entrevistadas, se programaba los días de la mudanza y era la municipalidad de Lima en realizar el traslado de sus enseres. Asimismo, se les asignaban los módulos de vivienda de acuerdo a la cantidad de

integrantes en la familia, para el caso de la entrevistada (4 a) la municipalidad de Lima le otorgo dos módulos, porque tiene 5 hijos.

Una vez que las familias se acomodaban en los alojamientos temporales, la Municipalidad de Lima procedía a la demolición de las unidades de vivienda de la manzana “El rastro y la soledad” (foto 37). De acuerdo a la información de Lagos (2012) “Esta estrategia fue implementada con la finalidad de impedir que la vivienda fuera invadida por terceros. Una vez demolida la vivienda se implementaba el personal policial en el área para garantizar la seguridad a la manzana” (LAGOS, 2012, p.181)

Las familias que estaban en los alojamientos temporales tenían asistencia social y psicológica, así como talleres de inserción laboral. Las entrevistadas manifiestan que llegar al alojamiento temporal fue difícil, porque desconocían la zona. También, se incrementó los gastos de su canasta familiar, porque las mercancías eran muy caras y eran obligados a comprar en los supermercados, o en el peor de los casos tenían que recorrer largas distancias para comprar productos a un precio cómodo.

Las familias realizaban diariamente el recorrido Surco-Centro de Lima, debido a que la mayoría tenía como lugar de trabajo al centro de Lima, también, porque los niños en edad escolar continuaban matriculados en las escuelas del centro de Lima. Según mencionaron las entrevistadas, en los primeros años la municipalidad les dio la facilidad para trasladarse de surco-centro de Lima. Pero, con el transcurrir del tiempo la municipalidad de Lima se ausentó. Lo mismo sucedió con los talleres y la asistencia social.

¿Cómo se estableció el financiamiento de las nuevas viviendas en el conjunto la Muralla?

La Municipalidad de Lima tramitó la documentación con el Ministerio de Vivienda para que las familias postularan como asociación de vecinos a los bonos de habitacional del Programa Techo propio. El financiamiento inicialmente estuvo a cargo del Fondo Metropolitano de Renovación Urbana-FOMUR, el cual invirtió alrededor de \$US 4'500,000 dólares americanos (EMILIMA, 2010). El costo de la unidad de vivienda fue S/. 33,500 nuevos soles, de los cuales: 3,350 cuota inicial + 13,400 (Bono Familiar Habitacional-subsidio del estado) +16,750 (crédito otorgado por la Caja Metropolitana de Lima) (LAGOS, 2012).

En cuanto a la cuota inicial, según la dirigente vecinal (2016) la Municipalidad de Lima dio trabajo a parte de los beneficiarios, siendo destinado para su cuota inicial el 40% de su sueldo. Mientras que, las entrevistadas que aún permanecen en el alojamiento temporal manifestaron que no todas las personas pudieron pagar la cuota inicial y acceder a los trabajos.

Las 17 familias que no fueron incorporadas al conjunto la Muralla, pero que se encuentran como beneficiarias se encuentran dispersos. Entre las razones de la exclusión de estas familias se encuentran: no contaban con la cuota inicial, las familias no eran calificadas para obtener créditos y tenían deudas con otros bancos (DIRIGENTE VECINAL, 2016). También, la entrevistada (3 a) manifestó que realizó el pago de la primera cuota, pero que no fue seleccionada por antigüedad, dándose preferencia a otro poblador. Las 9 familias que

permanecen en los alojamientos temporales se encuentran en la espera del término de obras de la segunda etapa de renovación urbana- Conjunto habitacional Felipe Pinglo. Entre tanto, las 8 familias restantes se encuentran dispersadas tanto en el centro de Lima y los demás distritos. Según una de las entrevistadas “La municipalidad ya descartó a esas 8 familias” (ENTREVISTADA 3 a, 2016)

Las 9 familias viven alrededor de 14 años en los alojamientos temporales. No teniendo ninguna respuesta por parte de la Municipalidad de Lima sobre su situación y cómo serán los bonos de financiamiento para las mismas. Aunado a esta situación de incertezas, estas familias corren el riesgo de ser desalojadas, debido a que el terreno en donde se encuentran forma parte del proyecto vía expresa. Este hecho genera incertidumbre e malestar en las familias, pues años después de realojados su situación aún no ha sido solucionada. De acuerdo al Diario Exitosa<sup>104</sup> del 05 de septiembre del 2016:

El primer mes teníamos un gimnasio, buses para que nuestros hijos fueran al colegio, un policía cuidando la puerta. Ya son más de 10 años que estamos acá y ahora vivimos rodeados de ratas, relata Esmeralda Gutiérrez, quien llegó al inmueble temporal con un bebe recién nacido, que ahora tiene 14 años. (EXITOSA, 2016)

Si bien es cierto el proyecto del Conjunto la Muralla permitió acceder a una vivienda digna y de calidad a las familias que habitaban en inmuebles tugurizados. La Municipalidad de Lima una vez culminada la obra dejó de responsabilizarse tanto del mantenimiento de las áreas comunes -la municipalidad es propietaria- del conjunto la Muralla, así como dejó de responsabilizarse de las familias que habitan los realojamientos.



Fotos 7: Familias que continúan viviendo en los alojamientos temporales (2016)

---

<sup>104</sup> Jennifer Peláez, Familias exigen a Municipalidad de Lima el hogar prometido. Exitosa. 05 de septiembre 2016. Disponible en: <http://exitosanoticias.pe/familias-exigen-a-municipalidad-de-lima-el-hogar-prometido/>

¿Cómo fue llegar a las nuevas viviendas en el conjunto la Muralla?

El conjunto la Muralla fue concluido en diciembre del 2007 e inaugurado el 18 de enero del 2008, la población beneficiaria (69 familias) fue trasladada de los alojamientos temporales gradualmente. Las entrevistadas que residen en el conjunto la Muralla manifiestan que fue “emocionante” y que se siente bien viviendo en sus nuevas residencias, así como mencionaron que su calidad de vida mejoró.

Las familias fueron localizadas en los departamentos de acuerdo algunas condiciones. La dirigente vecinal manifestó que se localizó a los vecinos de acuerdo a la antigüedad, carga familiar y el pago de las cuotas. Las familias con más de cinco integrantes se localizaron en los departamentos triplex, en cuanto a los demás se nos otorgó departamentos dúplex.

En cuanto a la permanencia en el conjunto la muralla, Lagos (2012) realizó una investigación 4 años después de la reubicación de las familias en el conjunto la Muralla concluyendo que: Existen familias beneficiarias que no residen en los inmuebles (3 casos), quienes alquilan sus inmuebles a terceras personas o familiares (LAGOS, 2012). El no uso de los inmuebles por el titular, el alquiler o venta de los inmuebles esta prohibido por el Programa Techo propio. Sin embargo, en el tiempo este accionar se ha incrementado. Esta información fue corroborada por las entrevistadas que mencionaron que algunas personas alquilan sus viviendas, “algunas familias alquilan su primer piso (...) y ellos viven en los demás pisos” (ENTREVISTADA 2 a, 2016).

De las entrevistas se puede inferir que las personas que alquilan sus departamentos *posiblemente* lo hacen porque los costos de manutención son altos. Por tanto, ven a las viviendas como un medio para generar ganancias y así mantenerse en el conjunto la Muralla. En relación a esto, la entrevistada (2 a) menciona que durante algunos años estaban exentos de pagar los arbitrios. Pero, en la actualidad se incrementaron sus egresos en el pago de arbitrios y baja guardia (sistema de limpieza) (ENTREVISTADA (2 a), 2016).

#### e) **Perceptibilidad**

El conjunto habitacional la Muralla tuvo alta difusión en los medios de prensa escrita, televisada y radio. Esto se debe a que fue el primer conjunto habitacional construido para los habitantes del centro histórico (manzana El rastro y la soledad), así como fue el primer conjunto construido por la municipalidad de Lima utilizando la Ley N° 696. Los medios de prensa tuvieron encabezados como “Una perla de los proyectos urbanos del estado”. Por tanto, la perceptibilidad en los medios hasta el año 2016 fue de mejora de calidad de vida para los habitantes.

La perceptibilidad de la Municipalidad de Lima es descrito en los documentos municipales como: “**No es sólo una nueva vivienda, es una nueva forma de vida**” (EMILIMA, 2010, p. 30). También, en la Memoria de gestión (2003-2010) de la Empresa Inmobiliaria de Lima EMILIMA S.A. hace referencia que el programa fue:

Diseñado bajo un **modelo participativo** siendo sus ejes fundamentales: **el trabajo organizado con el 100% de la población beneficiada**, la reubicación temporal, la capacitación laboral como herramientas para la adquisición de la vivienda, la generación de empleo y la **sostenibilidad del proyecto a través de la atención social y sostenibilidad económica de los grupos familiares** (EMILIMA, 2010, p. 30)

La participación activa de parte de las familias en el conjunto la Muralla sería uno de las primeras experiencias innovadoras en la construcción de viviendas en el centro histórico de Lima. Sin embargo, de acuerdo a la información de las entrevistadas no fueron el 100% de las familias que participaron en estas labores. Tampoco, se mantuvo la asistencia social, ya que según las entrevistadas “una vez entregados los departamentos la municipalidad de Lima no regresó al conjunto la Muralla”. A pesar, de ser propietaria de las áreas comunes y las áreas comerciales.

La perceptibilidad de las personas que fueron beneficiadas con departamentos en el conjunto la Muralla es “Llegar a las viviendas fue emocionante (...) Me siento feliz, es bastante cómodo, (...) la comodidad que tengo es que todo está a la mano” (ENTREVISTADA 1 a, 2016). Otra entrevistada mencionó “Llegar a las viviendas fue un sueño (...) cada uno de nosotros hemos luchado (...) me siento segura” (ENTREVISTADA 2 a, 2016)

Por otro lado, Se realizó la búsqueda en los periódicos (El comercio y El peruano) de alguna nota de prensa que mencionaran sobre las 3 denuncias de desalojo y la situación de las familias que permanecen en los alojamientos temporales. Ante ello, se encontró la nota de prensa del día 5 de setiembre del 2004, en donde comunica que:

Pese a las condiciones de peligro y miseria en las que viven y a las advertencias silenciosas de sus techos, **hay un grupo de vecinos que se resiste a dejar el lugar y rechaza el programa de recuperación que iniciará probablemente la Municipalidad de Lima** (...) Según Patricia Santander, el primer bando no quiere ser reubicado porque algunos de sus miembros ya cuentan con otras propiedades. (EL COMERCIO, 2004)

La información que las personas no fueron beneficiadas por contar con propiedades persiste hasta la actualidad, tanto las entrevistadas, funcionarios de la Municipalidad de Lima y los medios de prensa hacen referencia a ello.

El segundo grupo de las familias que se encontraba incluida inicialmente como de beneficiados (17). Pero al no contar con la cuota inicial no accedieron a las viviendas del conjunto la Muralla, mencionan que la condición era “si usted quiere vivir en su casa, tiene que pagar completo” (ENTREVISTADA 3 a, 2016).

Las familias que hasta la actualidad permanecen en los alojamientos mencionan que “nos prometieron realojarnos (...) hubo un compromiso (...) **hay momentos que nos desesperamos** (...) nada hasta ahora, nada. **No nos hacen caso**” (ENTREVISTADA 4 a, 2016). Ante la mudez de la Municipalidad de Lima y EMILIMA, las 9 familias se organizaron y difundieron su caso en un programa de televisión matutino: “Nosotros no estamos conforme aquí, porque **estamos viviendo mal**. Los departamentos ya están acabados (Conjunto habitacional Felipe Pinglo). Nosotros queremos que se respete como fue con la primera etapa: Techo Propio y S/. 5,000.00

la cuota inicial” (CANAL 5, 2016). Ante ello, la abogada de la Municipalidad de Lima mencionó que “estamos haciendo los trámites correspondientes”.

## f) Análisis

El enfoque del primer programa de renovación urbana en el centro histórico de Lima evidencia la financiarización de la vivienda. La vivienda deja de ser tratada como un bien social y pasa a ser mercadería, el cual esta ofertada al postor que cumpla las exigencias del sistema de crédito. La Ley N 696 -Ley de Promoción de la inversión privada para la vivienda prioriza la inversión privada y no reconoce el derecho a la vivienda, hecho que puede ser constatado por la cantidad de familias que “no fueron beneficiarias”. EMILIMA SA empresa gestora del programa de renovación, refuerza el argumentado planteado:

**(...) Se han desarrollado nuevos modelos financieros que han permitido a la Municipalidad Metropolitana de Lima recuperar el 100% de la inversión ejecutada en el proceso de destugurización,** revirtiendo la plusvalía generada por el proceso de intervención y mejoramiento del área pública circundante a los grupos residentes menos favorecidos y por su parte la Municipalidad logró incrementar hasta 30 veces el valor inicial de sus activos fijos inmobiliarios, tal es el caso de la Casa de las Trece Puertas cuyo valor al año 2002 cuando se encontraba ruinoso y tugarizado, alcanzan la suma de S/ 300 mil y a la culminación de las obras su tasación superó los S/. 9 millones **constituyéndose en un ejemplo de recuperación financiera para la Municipalidad Metropolitana por el efecto de una acertada intervención inmobiliaria (...)** con **este nuevo giro de enfoque empresarial,** el primer programa de renovación urbana (...) ha permitido incrementar la riqueza histórica y cultural del centro histórico de Lima (EMILIMA, 2010, p. 57)

Si realizáramos el ejercicio de sustituir “Municipalidad metropolitana” por el nombre de una empresa cualquiera, se entendería mejor el papel del gobierno municipal en un proceso de recuperación y renovación urbana. La renovación urbana es entendida en el párrafo anterior como un proceso que busca la rentabilidad económica. Lo cual, coincide con la tesis que el objetivo intrínseco de *volver al centro* es la reproducción del capital y la rentabilidad urbana.

En el Conjunto habitacional la Muralla convergen diferentes tipos de desplazamientos. Los cuales, no son inmediatos, sino son desplazamientos graduales y en diferentes estadios. En la primera etapa, durante la evaluación de beneficiarios y no beneficiarios se dieron dos tipos de desplazamientos: Desplazamiento voluntario por presión (19 familias) o llamados desalojo pacífico, y desplazamientos involuntarios forzosos (3 familias) o entendido como desalojo. Ambos tienen como mecanismo dinamizador la renovación urbana y la aplicación de políticas coercitivas. En la segunda etapa, durante la otorga de créditos financieros a los beneficiados se produjo la exclusión de las familias que no contaban con la cuota inicial. Estas familias permanecieron en los alojamientos temporales (Centro y Surco) durante 14 años, consolidándose como desalojados del conjunto la Muralla y su antiguo barrio. La tercera etapa, durante la espera de la construcción de nuevas viviendas del conjunto Felipe Pinglo. En esta etapa se excluye a 8 familias de los alojamientos temporales, y 9 familias quedan en incertidumbre, porque las nuevas viviendas prometidas serán alojamientos temporales.

En este sentido, Sumka (1979) menciona que es importante comparar el vecindario, características y accesibilidad para comparar el impacto en cuanto a distribución de costos y beneficios. Las 70 familias del conjunto la Muralla en su retorno encontraron al centro histórico recuperado y en mejores condiciones: más seguro, viven cerca de monumentos históricos y museos importantes. Asimismo, estas familias mantuvieron sus actividades laborales y sociales. Sin embargo, las condiciones económicas no son las mismas, se incrementaron los pagos por arbitrios municipales. Lo cual genera que la población vea al inmueble como un productor de ingresos, llegando a alquilar o vender sus inmuebles. Con ello, también se producen desplazamientos voluntarios.

En cuanto a la población de los alojamientos temporales en el distrito de Surco tuvieron que modificar sus hábitos, cambiar de trabajos y sus actividades sociales. En definitiva, es la población que ha pasado por más acontecimientos de violencia simbólica (JANOSCHKA, 2016, p.42). También, se generó el incremento de gastos en servicios (agua y luz) y alimentación, ya que Surco es un distrito configurado (económica y espacialmente) para población de renta media y alta.

Las dinámicas asociadas a las formas de desplazamiento están relacionadas con el *desplazamiento excluyente y la presión del desplazamiento* (MARCUSE, 1986). El primero, hace referencia a la pérdida de las zonas y viviendas que antes eran accesibles para la población, este es el caso de las 9 familias de Surco. El segundo hace referencia es la expulsión de los residentes (de manera indirecta) por el cambio de entorno social, este es el caso de las familias que están saliendo del conjunto la Muralla.

#### 4.1.3 EL CONJUNTO HABITACIONAL LOS PATIOS DE FELIPE PINGLO (2010-S.F.C<sup>105</sup>)

El conjunto habitacional “Los patios de Felipe Pinglo” pertenece a la segunda etapa del programa de renovación urbana y se encuentra localizado en el Barrio de Monserrate en el Centro histórico de Lima. La construcción de este conjunto se realiza en 3 inmuebles de propiedad de la Municipalidad de Lima.

El conjunto habitacional fue proyectado con el nombre de “cañete 100” en el mandato de Castañeda Lossio (2010), y se pretendió realizar un proyecto con las mismas características que el conjunto la Muralla. Sin embargo, durante el gobierno de la alcaldesa Susana Villarán (2011-2014) se cambió la naturaleza y pasó a ser construido como alojamiento temporal. En la actualidad no se han terminado las obras del conjunto habitacional. Por ello, no se tiene el análisis post retorno de la población beneficiada, es decir, las 17 familias del primer programa de renovación urbana y de las familias que habitaban el terreno donde se construye este conjunto habitacional.

##### a) Políticas y Normativas

El conjunto habitacional los “Los patios de Felipe Pinglo” se rigió inicialmente por el Decreto Legislativo N° 696-Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana. Con base a esta Ley se **identificó las áreas de tratamiento a intervenir (3 Inmuebles)**, se empadronó a las familias y se realizó el proyecto de inversión pública.

A partir del año 2010 entró en vigencia la Ley N° 29415- Ley de Saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de Renovación Urbana y su reglamento. *La cual ha sido aplicada parcialmente*, porque el conjunto habitacional ya no estaba dirigido a albergar permanente a las familias, sino a ser un alojamiento temporal. En este sentido, Municipalidad de Lima apela a una de sus funciones establecidas en esta ley: “3. Promover y ejecutar, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento, **los proyectos piloto de vivienda destinado a la reubicación de las familias afectadas por procesos de renovación urbana.** (PERU, 2009, artículo 35). Por otro lado, con esta Ley la Municipalidad de Lima delega la construcción de proyectos al sector inmobiliario, y sólo se enfoca en generar el ambiente propicio para la llegada de las inversiones.

Las normas en la que se ampara la proyección del Conjunto habitacional Felipe Pinglo son: El plan estratégico de recuperación urbana del centro histórico (2006), la Ordenanza N°237-99-MML (estudiada en el caso del conjunto la muralla); el Decreto de Alcaldía N° 177 (2003a) en la cual se identifica a las áreas de tratamiento y el Acuerdo de Consejo N° 254.

El conjunto habitacional forma parte del Plan Estratégico del centro histórico de Lima 2006-2010. El documento está enfocado principalmente a las inversiones en el centro histórico de

---

<sup>105</sup> Sin fecha de conclusión.

Lima. Para ello, se propone un proyecto integral de Renovación Urbana, que incluye la recuperación de inmuebles, la eliminación de tugurios y la construcción de nuevas viviendas para familias que ocupan áreas tugurizadas.

El plan estratégico del CHL (2006) desarrolla el “**valor del derecho a la residencia**”. El cual consiste en la “recuperación de la plusvalía urbana” y trasladarlo a los residentes por el hecho de la intervención en estas áreas degradadas, así como la habilitación de áreas tangibles para la construcción de viviendas. Según menciona el documento los **residentes tienen la oportunidad de “convertirse en propietarios”**. Las nuevas viviendas a desarrollarse contarán con áreas destinadas a actividades económicas vinculadas al turismo, siendo viviendas productivas

La Ordenanza N°237-99-MML del 14 de octubre de 1999, estableció la creación del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano FOMUR. El Decreto de Alcaldía N° 177 del 11 de noviembre del 2003, **se prioriza “las acciones de renovación urbana** .También, este documento decreta la identificación de 1,325 inmuebles como Microzona de tratamiento dentro del CHL.

El acuerdo de concejo N° 254 del 15 de diciembre 2006 identifica como Microzona de tratamiento de renovación urbana a 3 inmuebles de la manzana 04078: del Jr. Cañete N° 100, Jr. Conde Superunda N° 676, 680, 684, 690, Jr. Conde de Superunda N° 692, 694. También, se encarga a EMILIMA S.A la ejecución e implementación del programa de renovación urbana.

#### **b) Grupo social sujeto a Riesgo**

La presente investigación no logró acceder a los acceder a los archivos de la sub-gerencia de participación vecinal. Por ello, no se tiene conocimiento de las fichas de empadronamiento de las familias que residieron en la manzana 04078. Ante ello, el análisis del grupo social se encuentra basado en la información brindada por PROLIMA (2010 b) y la información de las entrevistas con las dirigentes vecinales (2a,2b).

La manzana 04078 está conformada por 33 inmuebles que albergan aproximada de 20,000.00 habitantes, entre estas se encuentran los inmuebles a intervenir. Los tres inmuebles se encontraban ocupados por 26 familias aproximadamente, los cuales vivían en el inmueble ubicado en Jr. Cañete N° 100. (PROLIMA, 2010 b). Según información de la dirigente vecinal (1), la población que vivía en jr. Cañete N°100 de propiedad de la Municipalidad de Lima se encontraba en condición de pobreza.

De las 26 familias que residieron en el Jr. Cañete N°100, solo 2 familias fueron desplazadas al alojamiento temporal del distrito de Surco, mientras que las demás familias se encuentran viviendo en diferentes áreas del centro de Lima. Por otro lado, la alcaldesa Villarán (2014) declaró a un periódico que: “Actualmente, 18 familias que viven en el Centro Histórico ya cuentan con la aprobación para mudarse a estos edificios cuando estén listos y de 12 familias sus trámites ya están en proceso.” (LA REPÚBLICA, 2014). Esta información menciona en

promedio 30 familias, pero no se sabe si contempla a las 17 familias del proyecto la muralla o solo se está mencionando a las familias que residían en la manzana en intervención.

### c) Configuración espacial

La segunda etapa de la renovación urbana se desarrolla en tres inmuebles de la manzana 04078: Jr. Cañete N° 100 (Calle la Milla), Jr. Conde Superunda N° 676, 680, 684, 690 y Jr. Conde Superunda N° 692, 694 (Calle Pastrana). Esta manzana se encuentra localizada en el área de amortiguamiento de la zona reconocida por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad. De acuerdo Ordenanza N° 062-1994 el terreno se encuentra localizado en la zona B-I (Barrio Monserrate). El área del terreno tiene las dimensiones de 3,327.27 m<sup>2</sup>, siendo de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima. (PLANO N° 5)

La manzana ubicada en el sector noroeste del Centro Histórico de Lima se encuentra colindante al Río Rímac. También, colinda por el lado norte con la Estación ferroviaria y la plaza principal del Barrio de Monserrate. Este último espacio público se encuentra rodeado de inmuebles con categoría de monumento histórico y valor monumental, durante el gobierno de Villarán se realizaron trabajos de recuperación de las áreas verdes y ornato. Además, cerca de la manzana se encuentra la Avenida Tacna, la cual es una de las vías principales que atraviesa el centro de Lima y comunica la zona el norte con el sur de Lima.

La zonificación de la manzana de acuerdo a la Ordenanza N° 893- Reajuste Integral de la Zonificación de Usos de Suelo del Cercado de Lima aprobado el 27 de diciembre de 2005, le otorga una calificación de zona de tratamiento especial 3 (ZTE-3), condicionando a usos predominantes de vivienda, comercio y talleres artesanales.

El valor patrimonial de los inmuebles intervenidos: el inmueble Jr. Cañete 100 inmueble entorno, los inmuebles de Jr. Conde Superunda N° 676, 680, 684, 690 y Jr. Conde Superunda N° 692, 694 son considerados como valor monumental. Estos dos primeros se encontraban ocupados por familias en condiciones de pobreza (PROLIMA, 2010b).

*Cuadro 8: Estado de los 3 inmuebles (2004)*

CATEGORIAS DE ANALISIS	ESTADO DE CONSERVA			CATEGORIA			USO	CONDICIÓN DE OCUPACION
	B	R	M	E	VM	MH		
CASOS DE ESTUDIO								
Jr. Cañete N° 100							Multifamiliar	Ocupado
Jr. Conde Superunda N° 676, 680, 684, 690							Multifamiliar	Desocupado
Jr. Conde Superunda N° 692, 694							Sin uso	Desocupado

Fuente: PROLIMA (2010b)

Elaboración: Propio

El estado de conservación de los tres inmuebles es calificado como estado de deterioro (PROLIMA, 2010b). La Subgerencia de Autorizaciones urbanas mediante Resolución SAU N° 397-07 califica al inmueble Cañete N° 100 como **finca ruinoso**, realizando una descripción detallada del inmueble:

En el inmueble con frente al Jirón Cañete N° 100, existía un conjunto de viviendas de construcciones con materiales inadecuados, ocupando más del 80% del área del predio, sin servicios básicos de agua potable y energía eléctrica y sin condiciones básicas de habitabilidad ni de seguridad ante eventuales desastres. Los espacios interiores de circulación eran inadecuados a su reducida dimensión, las coberturas de los techos de las viviendas eran de calamina, planchas de triplay, esteras, etc. Las instalaciones eléctricas estaban, en la mayoría de casos, expuestas al alcance de las personas y en especial de los menores, las instalaciones de agua potable presentaban precarias condiciones de funcionamiento. (PROLIMA, 2010b, p. 22)

De los tres inmuebles sujetos a proyecto de renovación urbana, el inmueble del Jr. cañete N° 100 se encontraba en las peores condiciones. Según la Dirigente vecinal (1) los módulos consistían en 1 a 2 piezas (ambientes) que fueron autoconstruidas, las cuales albergaban sala, cocina, comedor y dormitorios (fotos 42, 43, 44).

La modalidad de intervención en el proyecto de renovación urbana fue *reconstrucción*, según el reglamento de la Ley N°29415 consiste en la “reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original” (PERU, 2010, Artículo 3). Según la Memoria Descriptiva del proyecto-PROLIMA (2010) se procedió a la demolición total de las estructuras debido a que se encontraba en “condiciones de deterioro y obsolescencia” (PROLIMA, 2010, p.4). (Foto N° 45)

Las 26 familias beneficiarias fueron reubicadas a alojamientos temporales antes de iniciar las obras de construcción (2013). Los alojamientos temporales se encuentran localizados en el distrito de Surco y cerca al área de construcción (Barrio Monserrate). Según la Dirigente vecinal (1) solo dos personas fueron trasladadas al alojamiento de Surco. Mientras, que las demás familias (24) se encuentran cerca a cañete 110. No se conoce la dirección exacta. El alojamiento temporal de Surco es el mismo que alojo a las familias del Conjunto la Muralla, pero en la actualidad estas instalaciones se encuentran en condiciones precarias. En este sentido, las familias que residen aún en los alojamientos temporales de surco manifiestan “los techos no resisten la lluvia, (...) hay animales extraños (...) todos los días tenemos que limpiar porque los pisos son de tierra y los módulos de vivienda se llenan de polvo” (ENTREVISTADA 4 a, 2016) (Fotos N°46, 47, 48, 49,50).

En cuanto al conjunto habitacional Los Patios Felipe de Plingo, el primer proyecto presentado (2010) contemplaba la construcción de 53 unidades de vivienda, de las cuales 33 unidades serían tipo dúplex de 87,95 m<sup>2</sup> y 20 unidades tipo triplex de 108,10 m<sup>2</sup>. En tanto, en el año 2013 con el inicio de la construcción del conjunto habitacional-alojamiento temporal se cambió el proyecto, actualmente el conjunto está conformado por ocho bloques de seis niveles, donde se ubican 88 departamentos tipo Flat, cuatro talleres comerciales, un bio-huerto, áreas exteriores de recreación y un centro de acompañamiento escolar.



FOTO N°30: Fachada del inmueble Jr. Cañete 100 (2004)  
fuente: Archivos de Prolima (2010b)



FOTO N°31: Fachada del inmueble Jr. Conde superonda N°692, 694  
fuente: Archivo de Prolima (2010b)

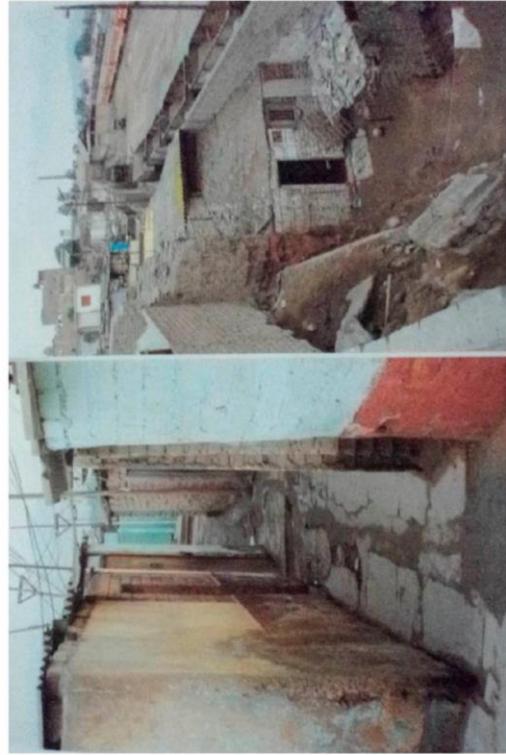


FOTO N°32: Interior de las quintas  
fuente: Archivo de Prolima (2010b)



FOTO N°33: Después de la demolición de los tugurios  
fuente: Archivo de Prolima (2010b)

*Fotos 8: Inmuebles antes de intervenir (2004)*



FOTO N°34: Interior de los módulos de vivienda (2004)  
fuente: Lourdes Vidal (2017)



FOTO N°35: Áreas comunes, lavandería.  
fuente: Lourdes Vidal (2017)



FOTO N°36, 37: Izquierda, interior del inmueble. Derecha, áreas comunes



FOTO N°36, 37: Izquierda, interior del inmueble. Derecha, áreas comunes  
fuente: Lourdes Vidal (2017)



FOTO N°38: Vecinas enseñando los módulos  
fuente: Lourdes Vidal (2017)

*Fotos 9: Alojamiento temporal en Surco (2017)*

#### **d) Proceso del desplazamiento: temporalidad**

El Conjunto Habitacional los patios de Felipe Pinglo forma parte del programa de renovación urbana en el Centro histórico de Lima. El proyecto en la fase de proyecto (2003-2010) tuvo el formato del conjunto la Muralla. Sin embargo, durante el período (2011-2014) fase de construcción, la municipalidad decidió cambiar la modalidad de vivienda permanente para alojamiento temporal:

“Contempló la construcción de viviendas destinadas a **cubrir las necesidades de ubicación temporal para población que se encuentra inmersa en procesos de renovación urbana**, y, por tanto, está destinado a servir a distintos grupos familiares en forma rotativa brindándoles adecuadas condiciones de habitabilidad y desarrollo económico y social” (EMILIMA, 2014, p. 2000)

Este nuevo enfoque promovido por la alcaldesa Susana Villarán dejaría en incertidumbre a las 17 familias de la primera etapa del programa de renovación urbana, conjunto la Muralla. Como ya se explicó, existe un compromiso entre estas familias y la Municipalidad de Lima de ser reubicadas en los departamentos de este nuevo inmueble, pero con condición de permanencia.

¿Cómo inició el Proceso de desplazamiento?

La Municipalidad Metropolitana de Lima en concordancia con la Ley N° 696-1991 y la Ley N° 29415 empadronó a las 26 familias del inmueble Jr. Cañete N°100. En esta etapa se siguió el mismo proceso que el conjunto la Muralla. Es así, que se hizo efectivo el derecho a residencia contemplado en la Ley N° 696, siendo realojados en los inmuebles municipales localizados en la Av. República de Panamá (2 familias) y áreas aledañas. Después de reubicados en los alojamientos temporales se procedió a la demolición de los inmuebles (fotos 46-50).

¿Cuál es la situación actual de las familias que se encuentran en los realojamientos?

En la actualidad las familias aún permanecen en estos alojamientos temporales, porque los trabajos de construcción y acabados del conjunto habitacional se encuentran paralizados. Según la entrevistada (3a) quien permanece en el alojamiento de Surco, mencionó que una de las familias se retiró el año pasado, permaneciendo solo una familia hasta la actualidad. Por otro lado, según las declaraciones de la Asesora de la Municipalidad de Lima (2016) se está procurando revertir la condición de temporal a permanente:

Sin embargo, la segunda etapa eran viviendas para las familias de Jr. Cañete 100, ¿qué sucedió? **La anterior gestión en contra de los lineamientos aprobados por el concejo metropolitano decide cambiar los objetivos y a revertir a viviendas temporales** (...) se está buscando revertir esta situación, estamos haciendo todas las gestiones con el MEF para cambiar todos esos objetivos (CANAL 5, 2016)<sup>106</sup>

---

106 Entrevista a Rosario Esquivel. Familias serán trasladadas por obras de Vía Expresa. Noticiero Panorama Televisión. Lima 12 de setiembre del 2016. Disponible en: [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=159&v=vHof9G60wiQ](https://www.youtube.com/watch?time_continue=159&v=vHof9G60wiQ)

Entre tanto, las familias que permanecen en los alojamientos temporales se encuentran en incertidumbre porque el terreno donde se encuentran habitando forma parte del Proyecto Vía Expresa, corriendo el riesgo de ser desalojadas del inmueble para dar continuidad a las obras viales. En este sentido, una ex residente de cañete 100 manifestó a un medio de prensa lo siguiente “EMILIMA siempre nos amenazaba con desalojarnos, venían con proyectos a cada rato porque como sea querían que nos fuéramos. Una vez que salimos se cortó la comunicación, ya ni nos recibían” (EXITOSA, 2016)<sup>107</sup> La ex residente mencionó que salieron por presión de sus antiguas residencias, y en la actualidad ellos no tienen contacto con la Municipalidad de Lima.

El desplazamiento de las familias aún se encuentra en proceso, no se han definido las condiciones legales de las viviendas que serán otorgadas en el Conjunto Habitacional Los patios de Felipe Pinglo.

#### **e) Perceptibilidad**

El conjunto habitacional la Muralla tuvo alta difusión en los medios de prensa escrita. Asimismo, EMILIMA S.A creó un canal en YouTube<sup>108</sup> para difundir los avances de las obras en donde menciona “construir espacio que mejoren la calidad de vida, posibilitando la revitalización socioeconómica de las familias de extrema pobreza y transformando sus condiciones habitacionales, mediante un verdadero proceso de renovación urbana” (EMILIMA, 2014). Por otro lado, la alcaldesa Villarán menciona para un periódico “estas obras, que actualmente presentan un avance del 77%, la Municipalidad está invirtiendo 10 millones de soles en beneficio de aquellas familias que viven en inmuebles declarados inhabitables, en el centro histórico” (EL PERUANO, 2014)

La perceptibilidad de las personas que se encuentran en los alojamientos temporales es de incertidumbre y desesperanza, una ex residente de cañete 100 mencionó en una entrevista que: “Lo único que pido ahora es que nos digan la verdad, pues estamos cansados de rogar (...) Hemos sido estafados” (EXITOSA, 2016). Lamentablemente, hasta la actualidad la Municipalidad no se ha pronunciado. Según las entrevistadas, la única vez que quisieron conversar con ellas fue el mismo día que dieron unas declaraciones a un medio de prensa televisado.

---

107 Jennifer Peláez, Familias exigen a Municipalidad de Lima el hogar prometido. Exitosa. 05 de septiembre 2016. Disponible en: <http://exitosanoticias.pe/familias-exigen-a-municipalidad-de-lima-el-hogar-prometido/>

108 Los patios de Felipe Pinglo. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=wAnLk8Iciyo>

## **f) Análisis**

La segunda etapa del proceso de renovación urbana en el centro histórico de Lima se inició durante un período electoral 2010. La elaboración del proyecto fue rápida, porque Castañeda se encontraba como candidato presidencial del Perú entonces necesitaba realizar el máximo de obras en la ciudad de Lima.

La condición de permanencia de las familias en el conjunto habitacional determinara el rumbo de las familias que se encuentran en la actualidad en condición de alojadas. No me atrevería un juicio concluyente. Pero, si mencionar que al enmarcar al conjunto habitacional como alojamiento genera dos situaciones: Primero, como hemos visto la población que ha salido del conjunto Felipe Pinglo se encuentra dispersada por el centro de Lima y Surco, incluso es de conocimiento que ya existe una familia que desistió mantenerse en el alojamiento temporal. Este hecho evidencia que un alojamiento temporal para personas desplazadas por programas de renovación urbana es una necesidad. Pero, solo es un paliativo ante un problema estructural.

Segundo, al ser un alojamiento temporal genera que se cree un mecanismo de desplazamiento de las 17 familias (conjunto la muralla) y las 26 familias (ex residentes). Porque, estas personas no tienen como acceder a un bono habitacional con un precio mayor al Techo Propio-asociaciones vecinales. Asimismo, esta condición también genera que la Municipalidad solo asuma las características de un gestor, y no de un ejecutor de viviendas con interés social. Además, se deja el logro del conjunto la muralla, es decir, ser un proceso que contaba con la participación vecinal activa.

La Municipalidad de Lima construye las condiciones para el proceso de renovación urbana. Es decir, construye los alojamientos temporales donde se ubicarán las personas desplazadas por este proceso, pero temporalmente. Reforzando esta premisa, la Municipalidad de Lima durante el período 2011-2014 no formulo una nueva etapa o proyecto de renovación urbana en sus terrenos o en los inmuebles de la Beneficencia de Lima. Por lo contrario, y como vimos en líneas a tras la SBLM asume una posición de rentista y promueve la subasta de sus inmuebles en el centro de Lima. En este período la Municipalidad y la Subgerencia de Renovación Urbana asumieron el papel de promotores de la renovación urbana en inmuebles de propiedad privada, generándose así una etapa de información en las quintas y callejones para la formación de asociaciones vecinales y la conciliación con los propietarios para la adquisición o inscripción a los programas de renovación urbana.

## 4.2 DESPLAZAMIENTOS POR ACOSO INMOBILIARIO

En el centro histórico existen desplazamientos sociales producidos por diversos agentes. Pero con los mismos motivos, es decir, la generación de rentabilidad y plusvalía. Los casos que se presenta a continuación pertenecen al tipo de desplazamientos involuntarios forzosos (DIF) o también denominados como desalojos. Según Chirinos (1996) los desalojos en el centro histórico de Lima son un aspecto central de la dinámica del mercado de alquiler, los factores que intervienen para este proceso son: el interés del propietario de expulsar a los inquilinos a fin de dar al inmueble un uso más rentable y el deterioro que convierte a numerosos inmuebles en ruinosos e inhabitables.

A continuación, se presenta los casos de desalojo producidos por la Sociedad Beneficencia de Lima (organismo público) y las empresas privadas. Es importante aclarar que las categorías de análisis - Mecanismo dinamizador, temporalidad del desplazamiento, territorialidad, grupo social sujeto a riesgo, perceptibilidad y políticas y normas en el espacio- están inmersas dentro de cada caso y serán explicitadas en el cuadro adjunto.

### **LA SOCIEDAD BENEFICENCIA DE LIMA Y LOS DESALOJOS**

La Sociedad Beneficencia de Lima (SBLM) entidad que cuenta con 249 inmuebles de su propiedad en el cercado de Lima, de los cuales 196 se encuentra en el centro de Lima y 53 en el Rímac. Según Chirinos (1996) es uno de los más grandes terratenientes urbanos del centro de Lima en conjunción con las empresas inmobiliarias.

LA SBLM tiene un actuar particular en el centro de Lima, debido a que es una entidad pública que administra inmuebles del gobierno local e iglesias, y cuya rentabilidad está dirigida a mantener instituciones de caridad (asilos y albergues para niños). Sin embargo, al momento de ejercer el papel de rentista, se olvida de la caridad y la situación de pobreza urbana de las personas que viven en sus inmuebles, procediendo a desalojarlas. Hasta el presente año, es la institución pública que tienen en su haber más juicios de desalojos que otras entidades públicas. Por otro lado, la SBLM también realiza remates públicos de sus inmuebles. En adelante, presento algunos de los casos de desalojo realizados por esta entidad.

#### **a) Políticas y Normativas**

El año 2008 la Municipalidad de Lima y la SBLM firman un convenio suscrito en el Acuerdo de Consejo N°508 el 12 de noviembre del 2008 con una vigencia de 3 años. En el cual, se plantean los objetivos conjuntos de realizar esfuerzos para de rehabilitar inmuebles declarados ruinosos y/o que se encuentren en la relación de microzonas de tratamiento. Este acuerdo también planteaba realizar asesoramientos técnico en los proyectos de destugurización y estudios de inversión de los inmuebles de la Beneficencia.

En el año 2012 la SBLM emite una directiva N°004 2012-GG/SBLM para ejecutar embargos judiciales de bienes muebles a favor de la SBLM. La finalidad de esta directiva era de

salvaguardar y/o garantizar el cumplimiento de las obligaciones o compromisos asumidos por los deudores de la SBLM. Así como, de proteger el interés económico de la institución.

Para el año 2014 la SBLM realizó una campaña para que los inquilinos paguen sus deudas, según la SBLM (2014) la entidad registró pérdidas de más de S/. 6 millones anuales por deuda en dos mil inmuebles (en todo Lima). Según informe el gerente general José Rodríguez Cárdenas (2014) la SBLM tiene alrededor de **700 procesos judiciales de desalojo**, gran parte de ellos se encontraba en etapa de lanzamiento, es decir para efectuarse la sentencia.

## **b) Casos de estudio**

### ***Primer caso.***

En el año 2016, la Sociedad Beneficencia de Lima desalojó a familias que ocupaban el inmueble localizado en el Jr. Nicolás de Piérola N° 712 -730 y Jr. Caylloma- área central del CHL. El mecanismo dinamizador del desalojo fue la firma de un contrato de alquiler entre la SBLM y la empresa española Scipión SAC. De acuerdo a la Asociación de poseionarios:

Se ha firmado un contrato constituyendo usufructo oneroso en forma de adjudicación directa y sin ninguna clase de licitación a favor de la empresa privada SCIPON PERU S.A.C cuyo gerente general Fernando Palazuelo Barroso de ciudadanía española hijo de Fernando Palazuelo dueño de Arte Express, empresa que ha comprado casi todos los monumentos históricos del centro de Lima, la beneficencia da usufructo oneroso a este edificio (...) por la irrisoria suma de S/20,000 Y 4 años gratis como gracia, este contrato ha sido rechazada 4 veces por registros públicos de Lima donde le dio a le dicen que la beneficencia no es propietaria (ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS,2016)109

El inmueble de propiedad de la Cofradía de las Mercedes y de administrada por la SBLM se encuentra conformada por 16 departamentos de 240 metros cuadrados cada uno y 8 locales comerciales. El grupo social sujeto a riesgo son 35 familias que según declaraciones de Leónidas Ramos al Diario al comercio “los habitantes del edificio tienen la condición de poseionarios (del inmueble) en calidad de adquirientes por la prescripción adquisitiva y reconoció que solo algunos pagaban alquiler” (EL COMERCIO, 2016).

La mañana del 27 de octubre según información del Diario Comercio (2016): “Un grupo de 100 sujetos desalojó esta madrugada a unas 35 familias (...) Los habitantes del edificio denunciaron que los desconocidos, portando palos, cuchillos y combas, rompieron lunas y puertas para ingresar y que, además, lanzaron sus pertenencias y enseres” (EL COMERCIO, 2016). Por otro lado, de acuerdo a declaraciones del Abogado de la SBLM el Sr. Claudio Cajona “no hubo desalojo arbitrario y que solo retiraron a las personas que vivían en uno de los tres inmuebles del tercer piso” (EL COMERCIO, 2016).

---

109Somos una asociación de poseionarios. Asociación de poseionarios y cooposeionarios. Lima, 9 de diciembre del 2016. Disponible en: <http://asociadosposeionarios.blogspot.com.br/2016/12/somos-una-asociacion-de-poseionarios.html>

De acuerdo a las publicaciones y declaraciones de la Asociación de Posesionarios el desalojo de las familias del inmueble tiene como característica ser gradual y mediante actos de mobbing inmobiliario los cuales son: mudanza de números de los departamentos, amenazas a las familias y reformas en el interior de inmuebles vacíos sin autorización de las autoridades. En cuanto a este último, de acuerdo a Declaraciones de Mario Casareto Subgerente de Defensa Civil “esta empresa no tiene los permisos necesarios por lo que han procedido a enviar a inspectores para realizar las constataciones correspondientes y de ser ilegal se procederá a paralizar la demolición e informar a las autoridades para las sanciones de ley” (ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS, 2016)

De acuerdo a la publicación emitida en el Diario El país (2006), se dictaminó una condena por delito de coacciones hacia los inquilinos al empresario Fernando Palazuelo dueño de la empresa Arte Express y Casa Góticas en la ciudad de Palma de Mallorca. De acuerdo a El país:

La sentencia, que será recurrida, impone al promotor la pena de 24 meses de multa a razón de 50 euros por día e indemnizaciones a las dos víctimas. La sanción asciende a 73.500 euros. El empresario ya fue condenado en primera instancia, en sentencia que aún no es firme, a un año de prisión por coacciones debido a la expulsión de unos okupas de otra de sus obras. Palazuelo se ha proclamado víctima de "una persecución de movimientos anarquistas, de la izquierda radical", de grupos vecinales y del abogado Carlos Portalo. El empresario, entre 2002 y 2004, "sin estar previsto en el proyecto de rehabilitación, ni solicitud de licencia", quitó las cubiertas de las dos torres del edificio del Temple, para presionar a la inquilina de un piso y al titular de una papelería de los bajos, "sin previo aviso, ni necesidad de riesgo de desplome. (EL PAIS, 2006)110

Las acciones de la empresa SCIPON SAC relatadas mediante imágenes y videos por la asociación de vecinos en su Blog evidencian claramente mobbing mobiliario, afirmación que sería reforzada por la sentencia emitida a Fernando Palazuelo en la ciudad de Palma Mallorca. Como se mencionó en el capítulo anterior, en el centro histórico de Lima con la elección del alcalde Alberto Andrade se hizo un llamado para volver al centro, y así sucedió, al centro de Lima retornaron agentes inmobiliarios y empresas que avalados del discurso del “Recuperación del centro histórico de Lima” transgreden de manera directa o indirecta a la población residente que ocupa inmuebles localizados en zonas comerciales o zonas con alta concurrencia turística.

### ***Segundo caso.***

El año 2014 la Sociedad Beneficencia de Lima efectuó el desalojo de familias que ocupaban el inmueble localizado en la Plaza Francia con dirección Jr. Rufino Torrico N°235,239. El mecanismo dinamizador para el desalojo fue la caducidad del término de contrato y el incumplimiento de pagos. Según el representante de SBLM “esta situación ha generado

---

110Condenado por “mobbing inmobiliario” un empresario de palma. El País. Palma de Mallorca, 04 de noviembre del 2006. Disponible en: [http://elpais.com/diario/2006/11/04/espana/1162594814\\_850215.html](http://elpais.com/diario/2006/11/04/espana/1162594814_850215.html)

pérdidas económicas de S/. 1'932.000 a la institución” (EL COMERCIO, 2014). Asimismo, según el representante de SBLM

El año 2010 ya se agotaron todas las instancias y se determina el proceso de desalojo, desde el año 2011 hasta ahora el proceso de desalojo está en curso, lo que pasa es que ha sido objeto de muchas maniobras, pero ya se sabe del año 2011 que este inmueble debe ser desalojado lo que se está haciendo ahora es ejecutar el fallo judicial y recuperar el inmueble (EL COMERCIO, 2014)<sup>111</sup>

El inmueble de valor monumental de dos niveles albergaba hace 25 años a familias y una organización no gubernamental. En el primer nivel se encontraban 32 familias, las cuales estaban organizadas en la Asociación Civil Manrique. El representante de esta asociación mencionó que “no habían sido notificados sobre la intervención y que estaban esperando la prescripción judicial para obtener el título de propiedad de sus viviendas” (EL COMERCIO, 2014). En el segundo nivel funcionaba el local de la ONG REMAR (Asociación Benéfica de Rehabilitación de Marginados), la cual acoge a personas de escasos recursos económico. Según Armando campos coordinador del centro REMAR en “el inmueble se encuentran albergados 20 madres de familia y huérfanos del VRAEM<sup>112</sup>” (EL COMERCIO, 2014).

Según el Diario el Comercio (2014) en el proceso de desalojo se hicieron presentes agentes de la policía acompañados con serenos de la Municipalidad de Lima, representantes del Ministerio de la Mujer en supervisión del fiscal se realizó desalojo. Según el Representante de SBLM “Aquí no estamos hablando de violencia por violencia, sino de un juez que determina una orden y se tiene que cumplir (...) no se está atentando el derecho de nadie y se está preservando el derecho de todos” (EL COMERCIO, 2014)

Durante el desalojo las familias ocuparon la Plaza Francia con sus enseres, pidiendo a la SBLM la reubicación a uno de sus inmuebles. En una entrevista a uno de los desplazados, menciona lo siguiente “Pacíficamente que nos lleven, no importa a la punta del cerro pero que nos den un lugar para vivir, nosotros queremos que nos reubiquen” (EL COMERCIO, 2014). En cuanto otra entrevistada por el programa 24 horas responde a la pregunta “¿Cuánto tiempo tiene viviendo en este inmueble? 16 años, ¿Por qué vino a vivir acá? Porque no tenía nada, estaba con mis hijos” (EL COMERCIO, 2014). El inmueble en la actualidad se encuentra clausurado con muros del ladrillo.

### ***Tercer caso.***

En setiembre del 2014 la Sociedad Beneficencia de Lima intentó el desalojo de familias que ocupaban el inmueble localizado en la cuadra 5 del jirón Puno en Barrios Altos. De acuerdo a declaraciones del representante de la Sociedad Beneficencia de Lima al Diario el Comercio el

---

<sup>111</sup> AYALA, Fernando. Beneficencia desalojo inmueble localizado en la Plaza Francia. Diario El Comercio. Lima, 03 de noviembre del 2014. Disponible en: <http://elcomercio.pe/sociedad/lima/beneficencia-lima-desaloja-inmueble-donde-funciona-ong-remar-noticia-1768583>

<sup>112</sup> VRAEM: Valle de los ríos Apurímac, Enen y Mantaro, es un área de pobreza extrema y desnutrición infantil.

inmueble estaba arrendado por “la Distribuidora San Marcos, (...) dejó una deuda de siete mil dólares. En ese corto tiempo, llegaron unas 30 personas y comenzaron a vivir allí” (EL COMERCIO, 2014a)<sup>113</sup>

#### ***Cuarto caso.***

De acuerdo a la recaudación de información de la prensa escrita<sup>114</sup> en el año 2009 se efectuó el desalojo de los subarrendatarios de las Import Export empresa Gaviota SRL de un edificio localizado en la sexta cuadra de la avenida Abancay N° 627. La cual se encontraba ocupada en alquiler desde el 2005. De acuerdo al acta N° 12 de la Comisión de la Mujer y Desarrollo social (2009) el contrato fue suscrito por el apoderado de la empresa Import Export empresa Gaviota SRL y gerente general es el Sr. Fu Ming Chih por una renta mensual de: US\$ 8,500 más US\$ 2,000 por IGV, con una garantía de US\$ 16,806.72 y cuyo uso suscrito en el contrato era de playa de estacionamiento.

El mecanismo dinamizador para el desalojo fue una deuda de 10 mil dólares por parte de la empresa Gaviota SRL. Ya que, esta empresa solo había pagado durante los primeros tres meses y adeudaba más de cuatro años. En vista de esta situación el directorio decidió proceder al desalojo. Sin embargo, y previamente al desalojo la SBLM encontró al inmueble subarrendado “como almacén los ambientes alquilados como playa de estacionamiento, sin conocimiento de la SBLM” (Acta N° 12, 2008).

Este desalojo presentado no corresponde a un inmueble tugurizado. Pero, su relevancia radica en que permite visualizar dos situaciones persistentes, pero imperceptibles en la mayoría de casos. El primero sería el mercado oculto de venta y alquiler de inmuebles localizados cerca a los emporios comerciales en el centro histórico de Lima para convertirlos en depósitos. El segundo sería la apropiación de dinero público para usufructo privado. A nivel urbano, este mercado oculto promueve un tipo de uso rentable a sus intereses (depósitos y comercios) sobrepasando la normatividad al respecto.

---

113 Beneficencia de Lima: 30 sujetos invaden local en el cercado. Diario El Comercio. Lima, 12 de septiembre del 2014 a. Disponible en: <http://elcomercio.pe/sociedad/lima/beneficencia-lima-30-sujetos-invaden-local-cercado-noticia-1756537>

114 ALONZO, Consuelo. Caos por desalojo en el centro de Lima. La República, Lima 08 de enero. 2009. Disponible: <http://larepublica.pe/08-01-2009/caos-por-desalojo-en-el-centro-de-lima>

## LOS AGENTES INMOBILIARIOS Y LOS DESALOJOS

Los desalojos causados por los agentes inmobiliarios generalmente se caracterizan por la procura de más lucro y por ser ilegales. Por ello, después de desalojar a los residentes de los inmuebles se pasa a construir depósitos o centros comerciales. En ese sentido, y debido al alto impacto que representa estas nuevas edificaciones en Barrios Altos, el Colegio de Arquitectos del Perú-CAP emitió un pronunciamiento en el cual mencionan lo siguiente:

Han sido demolidas sin que hayan mediado acciones decisivas de las autoridades para evitarlo. En lugar de ellas, se han construido edificios para almacenes y depósitos de siete y ocho piso. Esta situación genera varias y negativas consecuencias: Pérdida de patrimonio histórico inmueble, (...) Pérdida de la habitabilidad (CAP, 2015)115

El retornar al centro para los empresarios emergentes significó la construcción de estas estructuras en un área declarada como Patrimonio. Asimismo, el retorno de estos agentes generó un impacto en la vida de los residentes mediante el cambio de paisaje urbano, los desplazamientos sociales y constantes amenazas a su integridad física. De acuerdo a la información vertida por uno de los dirigentes de Barrios Altos, existe un modus operandi en los desplazamientos sociales: identifican inmuebles cuyo dueño es ausente, se presentan documentos fraudulentos que los reconoce como dueños. Después se procede a instigar a las familias, y así con la primera familia desalojada. Se procede a demoler la unidad de vivienda abandonada, se genera incendios inducidos. Finalmente, si las familias persisten se realiza juicios de desalojo (YALERQUE, 2016).

El dirigente vecinal, también menciona que este actuar tiene por informantes a los propios trabajadores municipales. Ya que, son los únicos que conocen que inmuebles se encuentran en estado de abandono o con propietarios ausentes (YALERQUE, 2016). El dirigente vecinal también advierte que existe casos de inmuebles que después de desalojar a las familias, han sido entregados en calidad de Hipoteca a grandes firmas financieras (YALERQUE, 2016).

A continuación, se presentan cinco casos. De los cuales, el segundo caso correspondiente al inmueble Jr. Isaías Clivio N°152 al 206 muestra que la Ley N°29415 – Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, no procede para propiedades privadas. Porque, los usos futuros del inmueble están sujetos al propietario, dejando de lado a los residentes (inquilinos u poseionarios).

---

115ARISPE, J; LITUMA, L. Pronunciamiento del Colegio de Arquitectos del Perú en defensa del Patrimonio. Lima, diciembre del 2015. Disponible en:  
<http://www.cap.org.pe/cap/index.php/publicaciones/pronunciamentos-cap/1203-pronunciamiento-del-colegio-de-arquitectos-en-defensa-del-patrimonio-monumental-.html>

## **a) Estudios de caso**

### ***Primer caso.***

El año 2011 se inició del proceso de desalojo del inmueble localizado en Sebastián Lorente N° 453,455, 483. El agente que efectuó el desalojo fue la Empresa Inmobiliaria Ticlan SAC con apoyo de su abogado y un grupo de personas contratadas por la empresa. Según Manuel Moreno (2012):

Su tranquilidad y la tranquilidad de sus vecinas se interrumpen un 27 de noviembre del 2011, cuando llegan 3 camiones con más de 30 policías y detrás de ellos un grupo numeroso de matones. (...) El grito de los matones era desalojo, desalojo, cada uno a la calle y cuando llegaron a la casa de Don Manuel vieron que tenía los papeles en regla y no lo tocaron, pero el desalojo siguió en las casas contiguas (YALERQUÉ, 2012)116

Después del desalojo efectuado en los números 453 y 455 del inmueble, el personal “matones” inició acciones de hostigamiento (verbal y atemorizante) hacia el señor Manuel Moreno:

Aprovecharon que Don Manuel salió a comprar para destruir parte de su techo, esa acción cobarde y delincencial lo hicieron el 6 de marzo. Ese día treparon por la parte posterior de la casa ladrones que se hacen pasar como trabajadores de construcción civil y tras romper parte del techo y la pared, robaron su cama, ropero, ropa, cocina, licuadora y otros enseres. Como ciudadano que confía en las fuerzas del orden, recurre a la comisaría de San Andrés y sus denuncias caen en saco roto. (...) actúan con total impunidad, roban hasta en dos oportunidades los medidores de agua y luz. (...) (YALERQUÉ, 2012)

Don Manuel vivía en Sebastián Lorente N° 483 alrededor de 60 años, en la actualidad el inmueble se encuentra en demolición. En este caso de desalojo se puede visualizar la transgresión de derechos de la población residente. Asimismo, de acuerdo a las categorías analíticas que explican los mecanismos de desplazamientos propuestos por Peter Marcuse (1985, 1986) en el caso se evidencia dos: desplazamiento directo del último residente y desplazamiento directo en cadena.

### ***Segundo caso***

En el 2016 culminó el desalojo progresivo de los habitantes del inmueble del Jr. Isaías Clivio N°152 al 206. El mecanismo dinamizador es la compra del inmueble por parte de la Inmobiliaria Miroquesada SAC de propiedad del Sr. Juan Luciano Peña Quispe. De acuerdo a Martha Valverde, presidenta de la asociación de vecinos:

En el año 2009 la hija del dueño del inmueble comunicó a los vecinos que iba a venderlo y que si ellos querían comprarlo era conveniente que construyeran una asociación. Por tal motivo dejó de cobrar la renta, al tiempo que se enteraba de la promulgación de la Ley 29415 Ley de Saneamiento Físico legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana. (ANEXO 4)

---

116YALERQUÉ, O. Desalojos en Lima-Perú, violan derechos humanos. Lima, 27 de mayo del 2012. Disponible en: <http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?p=14244&lang=pt>

Ante este panorama los vecinos decidieron organizarse, para lo cual constituyeron el 18 de agosto del 2011 la “Asociación de vecinos Isaías Clivio” con Partida Electrónica N° 07024183, este proceso sería llevado a cabo con la asesoría de la ONG Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP). Según Marta Valverde (2015) la asociación organizó actividades para la compra del inmueble, sin embargo, el 14 de marzo del 2012 el inmueble fue adquirido por la Inmobiliaria Miroquesada SAC, las nuevas disposiciones del nuevo propietario son:

Comienza a efectuar acciones de desalojo sin contar con sentencia alguna y a realizar demoliciones sin autorización municipal. Como parte de estas acciones se derrumbó toda la pared que colindaba con una carpintería, entrada que fue utilizada después por delincuentes para ingresar al inmueble y amedrentar a los vecinos del predio consiguiendo con estas amenazas y demostraciones de violencia que varios de ellos se retiraran recibiendo una suma de dinero mínima. (ANEXO 4)

A partir de la compra del inmueble de la inmobiliaria Miroquesada SAC las familias se vieron afectadas por un continuo hostigamiento: demolición de las viviendas, cortes de luz y de las tuberías de agua, y de los desagües, disparos nocturnos y usurpación de las viviendas abandonadas. La asociación ante este contexto de abuso interpuso denuncias ante la Policía Nacional y la Defensoría del Pueblo. Asimismo, recurrieron a la Municipalidad de Lima para que el inmueble que fue declarado como Microzona de tratamiento con fines de Renovación Urbana y en estado de tugurio

En el documento de la Subgerencia de Renovación Urbana (anexo 5) señala que se invitó al Sr. Juan Luciano Peña Quispe para una reunión de coordinación a fin de hacer de su conocimiento los alcances y beneficios de la Ley N°29415. Asimismo, después de las coordinaciones con esta Subgerencia y luego del análisis de los antecedentes registrales, relación de poseedores, se notifique al propietario del inmueble con la finalidad de promover una conciliación. En este documento (Anexo 5) la Subgerencia le adjunta un análisis económico del inmueble “Los parámetros se han mejorado: Altura (7 pisos), permitiendo una rentabilidad atractiva de 37% para los inversionistas cuyo proyecto inmobiliario podrá contemplar viviendas de interés social y comercio” (ANEXO 5)

En contrapartida a las propuestas de la Subgerencia de Renovación Urbana al propietario del inmueble, este inició un juicio de desalojo por modalidad de Ocupante precariado en contra de las 6 familias que resistieron el desalojo progresivo (Valverde, 2015). Sin embargo, según Valverde (2015):

Nuestra resistencia organizada y firme en quedarnos en nuestro barrio hizo que la empresa desistiera en esta acción, en vista que nuestra abogada contestó la demanda presentando pruebas irrefutables de que no somos Inquilinos precarios. Frente a la pérdida de estos seis juicios, la empresa ha iniciado otra acción judicial de Desalojo por Vencimiento de Contrato. (...)” (ANEXO 4)

Después de siete años del proceso de desalojo la presidenta de la Asociación en reunión con la Subgerencia de Renovación Urbana recibió la información que se le dará la prioridad al

propietario. El grupo social afectado fueron más de 40 familias, siendo 6 de ellas las que resistieron hasta el año 2016. En la actualidad el inmueble se encuentra en demolición como se pueden ver en las fotos.

### ***Tercer caso.***

En el 2016 termino el desalojo progresivo que se llevaba a cabo en el inmueble ubicado en el Jr. Lucanas N°536-540-548-556-560. El inmueble de dos pisos y de propiedad de Turismo Murga Serrano E.I.R.L fue adquirido por empresa Hawa Pacha SAC – propietario Juan Luciano Peña Quispe. Para luego ser entregada en hipoteca al Banco Continental. Este inmueble fue rematado el 31 de octubre del 2016 por un valor de base de S/2' 393,516.70 y cuyo valor de tasación era de S/ 4' 223,853.00.

El inmueble pasó por un proceso de desalojo progresivo, lo cual implicó agresiones hacia sus residentes, ocupación ilícita con fines de hostigamiento y demoliciones sin autorización. En el año 2013 los residentes del inmueble Jr. Lucanas enviaron una solicitud al Ministerio de Cultura Expediente N° 033080-2013 en donde mencionan lo siguiente:

Los vecinos de la cuadra 5 del Jr. Lucanas (...) desde mayo hasta la última semana de julio del presente año, vivimos atemorizados por el vandalismo que sufrieron nuestras viviendas: hubo robo de medidores de luz, agua, puertas, ventanas, rejas, maderas de los techos, objetos personales, rompieron paredes, puertas, ventanas; embarraron puertas y ventanas con excremento humano poniendo en peligro nuestra salud e integridad física y psicológica ya que hubo amenazas de muerte, o de sufrir accidente, de derrumbar las casas o meter bala, todo ello porque la empresa Hawa Pacha SAC se dice dueña de la vivienda (como si todo dueño de una propiedad tuviera derecho a maltratar a las personas). (ANEXO 6)

Ante las denuncias de los vecinos por la demolición ilegal del inmueble, la Gerencia de Fiscalización y Control emitió la Resolución de subgerencia N°023-2014-MML-GFC-SOF en donde declara:

La demolición ilegal del predio jirón lucanas N° 536, 540, 548, 556, 560, cercado de Lima, que la Gerencia de Fiscalización y Control en cumplimiento de sus funciones procedió a imponer la Resolución de sanción N° 01M338651 de fecha 24/02/2014 y con código de infracción 08-0217 malogra y destruir parcialmente un monumento histórico de valor monumental siendo su medida complementaria la paralización. (...) Paralización inmediata de todo tipo de construcción, modificación legal y demolición. (ANEXO 7)

Las denuncias y acciones por parte de los vecinos continuaron para defender su derecho a la vivienda, es así el 2015 envían una Carta al Congresista Sergio tejada pidiendo apoyo y justicia. El grupo social desalojado fue alrededor de 21 familias que se encontraban organizados bajo el nombre de Quinta “San Martín de Porras”, hasta el final resistieron 6 familias que fueron más afectadas por los acosos del propietario. A pesar de todas las denuncias realizadas por el agravio realizado hacia su integridad física y psicológica y al inmueble calificado como monumento histórico, las familias fueron desalojadas para pasar a demolerse el inmueble como se muestra en las fotos adjuntas.

#### ***Cuarto caso.***

En el año 2013 se realizó el desalojo del inmueble localizado en el Jirón Azángaro N° 228 Barrios Altos. El agente que efectuó el desalojo según el Diario el Comercio (2013)<sup>117</sup> Una empresa inmobiliaria. El mecanismo dinamizador es la construcción de galerías comerciales en el terreno de más de 3 mil metros cuadrados. El grupo social desalojado corresponde a 50 familias que habitaban la quinta, quienes manifestaron que “nunca se dio una sentencia de desalojo” (EL COMERCIO, 2013). **La población desalojada pidió ayuda a la Municipalidad de Lima pues “son beneficiarios de la Ley de renovación urbana”** (EL COMERCIO, 2013).

#### ***Quinto caso.***

En el año 2015 se efectúa el desalojo del inmueble localizado en la cuadra 10 del jirón Junín en Barrios Altos cuyo mecanismo dinamizador fue económico. De acuerdo a las informaciones del diario el comercio (2015)<sup>118</sup>. El agente que efectuó el desalojo fue la “inmobiliaria que tomó posesión de la quinta” (COMERCIO, 2015), el cual alegó que este procedimiento sería llevado a cabo de acuerdo “al mandato judicial del que los ocupantes fueron avisados con anterioridad” (COMERCIO, 2015). En este proceso fueron desalojadas 8 familias, los cuales prestaron resistencia al desalojo. En contraposición, los vecinos indicaron que “sentirse estafados por ex representante la quinta, a quien pagaban una mensualidad y que vendió la propiedad a inmobiliaria” (COMERCIO, 2015). El proceso de desalojo se produjo en un ambiente de violencia (bombas lacrimógenas y robo de pertenencias de los desalojados), esta violencia fue efectuada por agentes de la policía y personas contratadas por la inmobiliaria (COMERCIO, 2015).

## **ANÁLISIS**

Los casos presentados en esta parte de la investigación muestran la necesidad de reconocer la vivienda como derecho, así como generar mecanismos que protejan a los habitantes de los inmuebles del centro histórico ante desalojos. También Se muestra la existencia de tráfico de terrenos, impunidad e irrespeto de los derechos Humanos.

En una entrevista dada por el dirigente de la central de Organizaciones sociales promotora de las acciones de Renovación Urbana (CPRU)- Oscar Yarleque (2016). Menciona que existe y persiste el tráfico de terrenos, y que el centro histórico de Lima (barrios Altos) está siendo amenazada por organizaciones criminales. Menciona que este tráfico se desarrolla

---

117Más de 50 familias fueron desalojadas de quinta del cercado de Lima. Diario el Comercio. Lima, 24 de septiembre del 2013. Disponible: <http://elcomercio.pe/sociedad/lima/mas-50-familias-fueron-desalojadas-quinta-cercado-lima-noticia-1635523>

118Cercado: Enfrentamiento y robos durante desalojo en quinta. Diario El Comercio. Lima, 18 de septiembre del 2015. Disponible: <http://elcomercio.pe/sociedad/lima/cercado-enfrentamientos-y-robos-durante-desalojo-quinta-noticia-1842071>

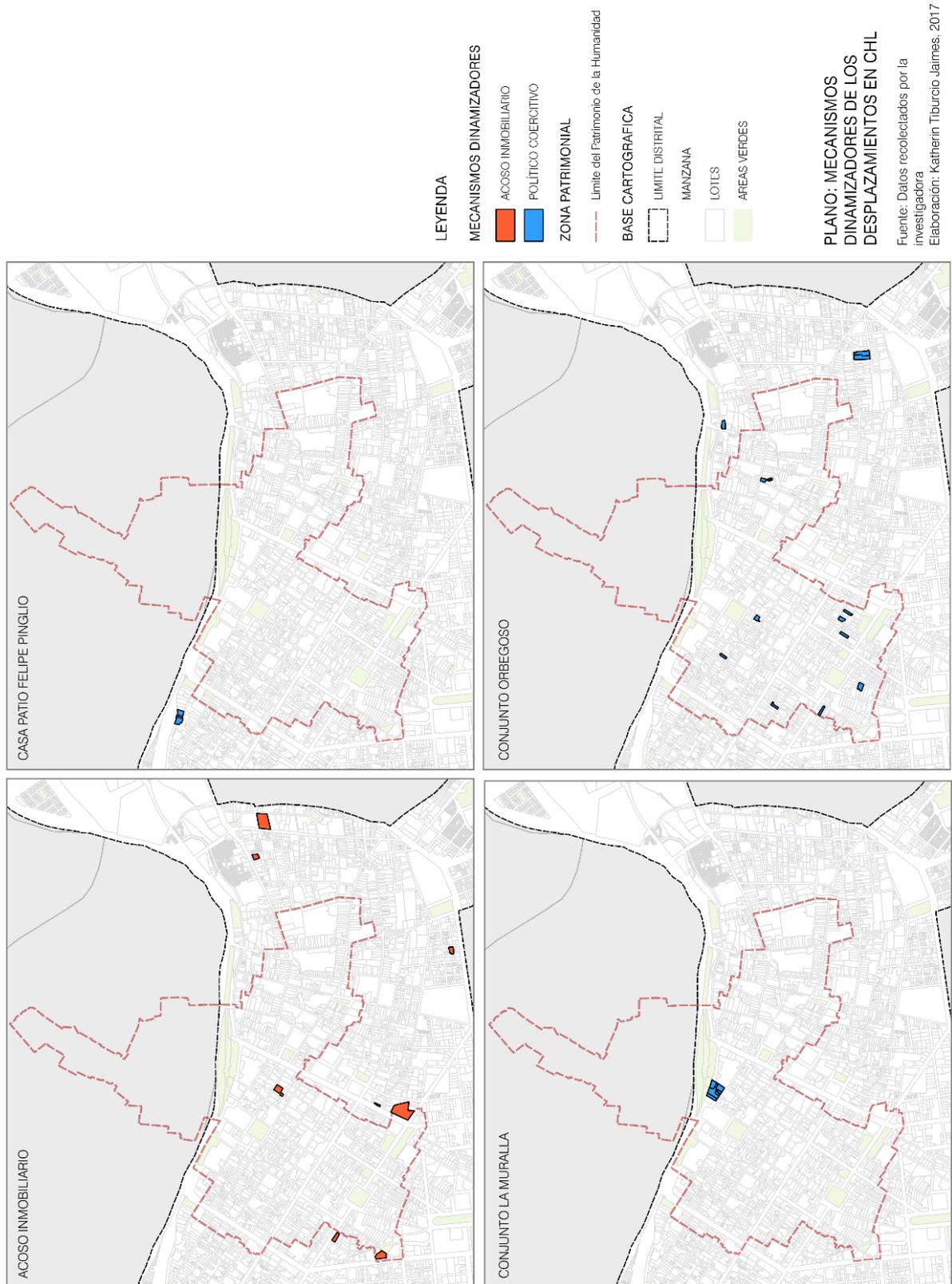
generalmente en propiedades de 2000 m<sup>2</sup>, 3000 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup>. “La más grande para el año 2010 fueron 18,000 m<sup>2</sup> que era un terreno que pertenecía a la universidad católica, y que hasta ahora ha quedado en calidad de usufructo lo está usando Maestro (...)” (YALERQUE, 2016). “Maestro” es una empresa que expende materiales de construcción, y la cual abrió uno de sus más grandes almacenes en Barrios Altos. Durante Mis labores en la Municipalidad de Lima (2014) puede ser testigo de la demolición de los inmuebles del terreno donde se encuentra esta empresa.

Por otro lado, El dirigente Vecinal menciona que desde la gestión de Castañeda (2003-2010), se entendía al centro histórico como “debería estar a merced, la dispensa del mercado central y está cumpliéndose sus palabras, en noviembre del 2015 salió una ordenanza que permite la modificatoria especial de zonificación” (OSCAR YARLEQUE, 2016). Asimismo, menciona que además de esta ordenanza existen otras que permite más alturas en los inmuebles.

Los desplazamientos presentados en este subcapítulo tienen como mecanismo dinamizador la rentabilidad urbana. Todos los casos presentados son desplazamientos involuntarios forzosos (DIF), y tienen como dinámicas asociadas a los desplazamientos: *El desplazamiento directo del último residente y desplazamiento en cadena* (MARCUSE, 1986).

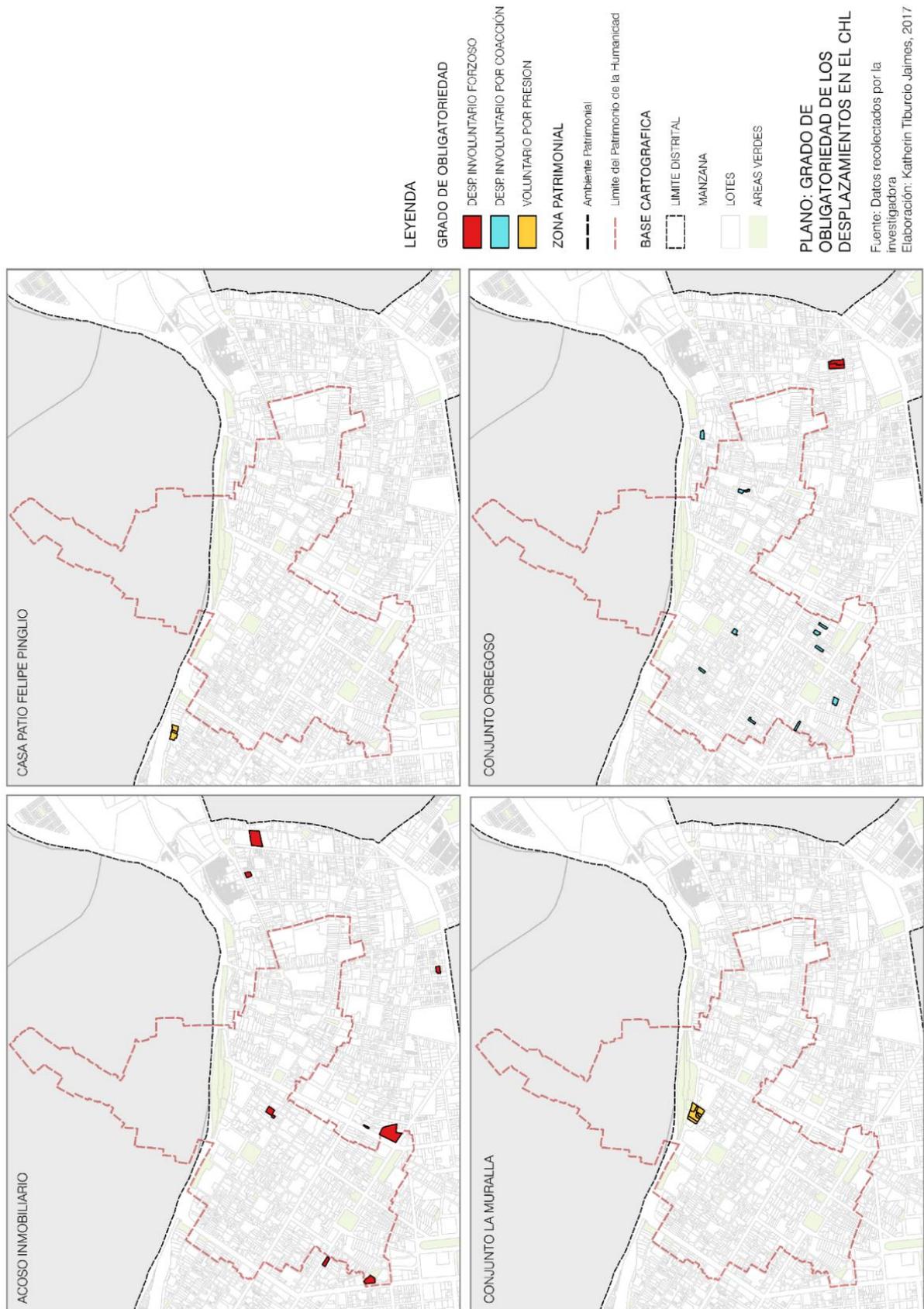
#### 4.3 PLANOS DE ACUERDO A CATEGORIAS DE ANÁLISIS

- a) Mecanismos Dinamizadores
- b) Grado de Obligatoriedad
- c) Grupo sociales responsables de los desplazamientos
- d) Asociación Vecinal de los inmuebles intervenidos
- e) Visibilidad de los desplazamientos en el CHL
- f) Configuración espacial de los desplazamientos

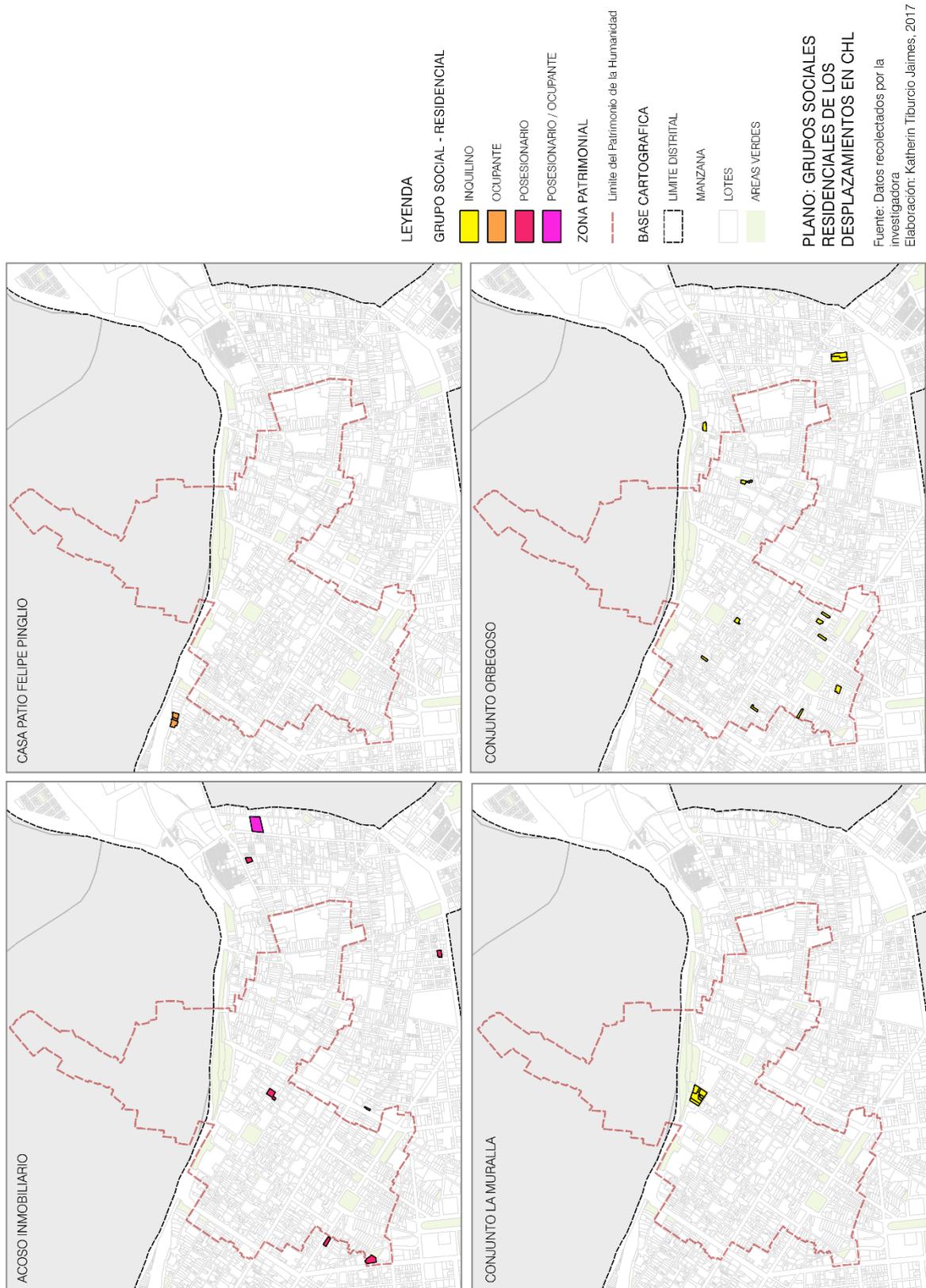


Plano 7 : Mecanismos dinamizadores de los desplazamientos en el CHL

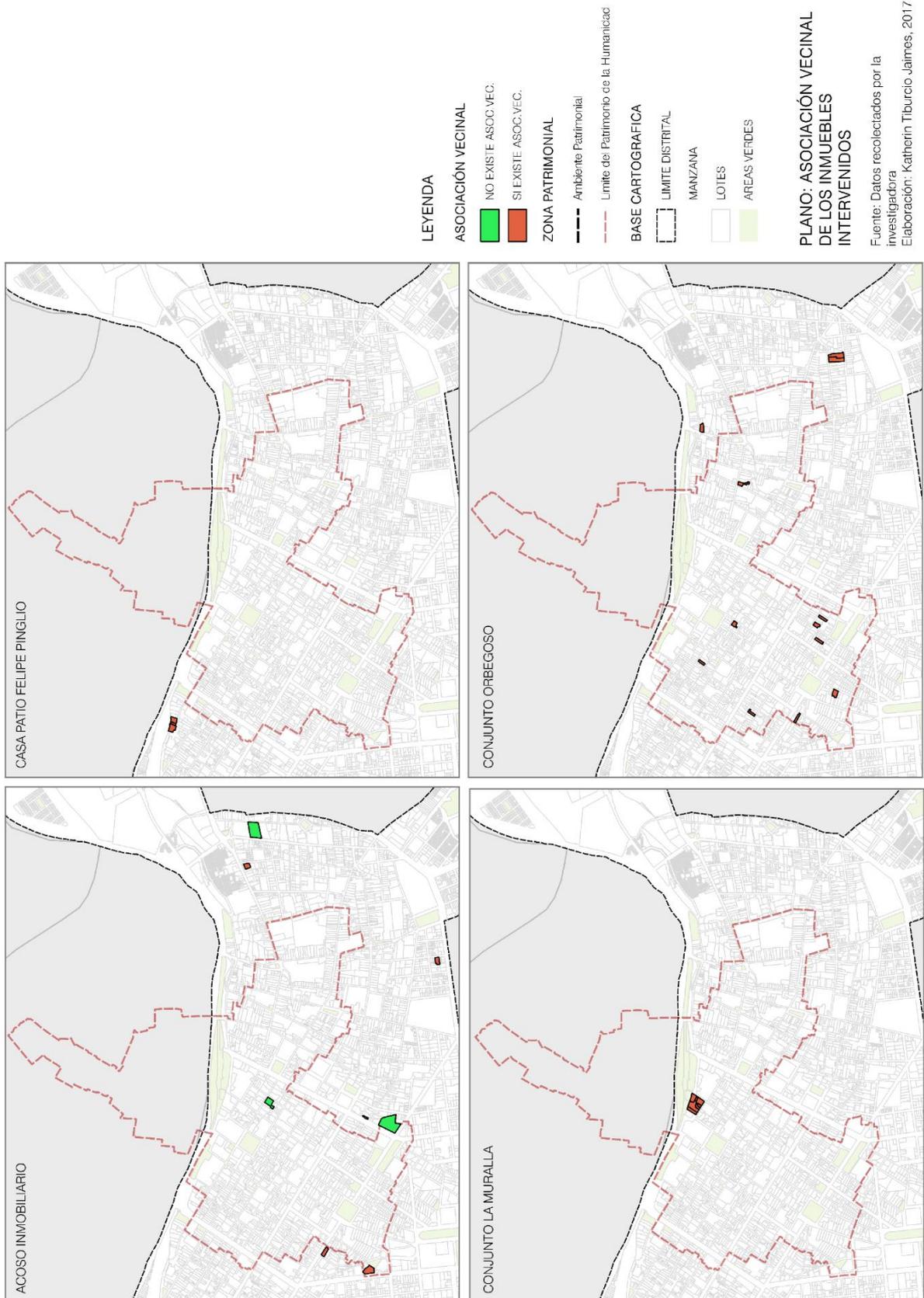
Fuente: Propia



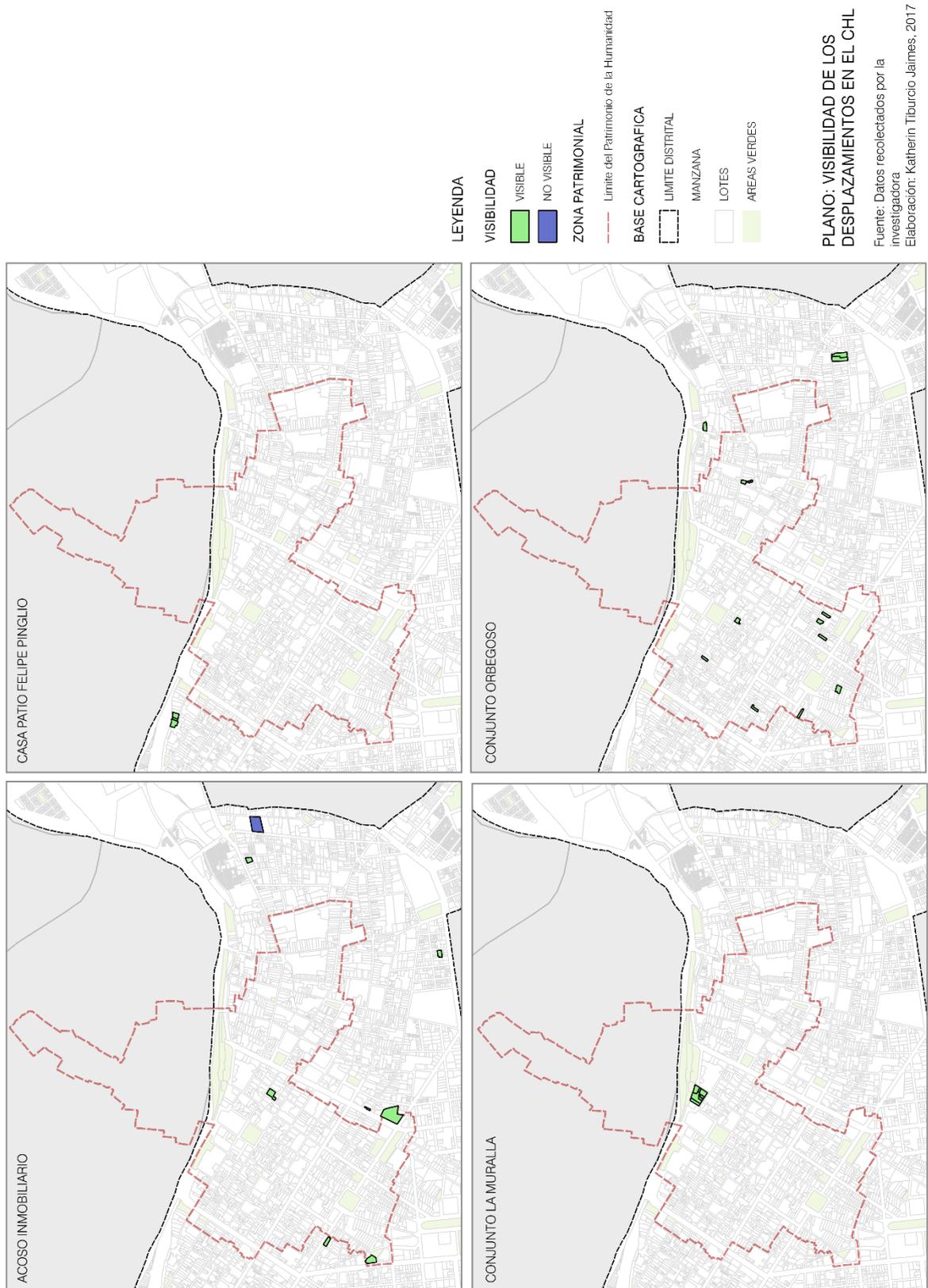
Plano 8 : Grado de obligatoriedad de los desplazamientos



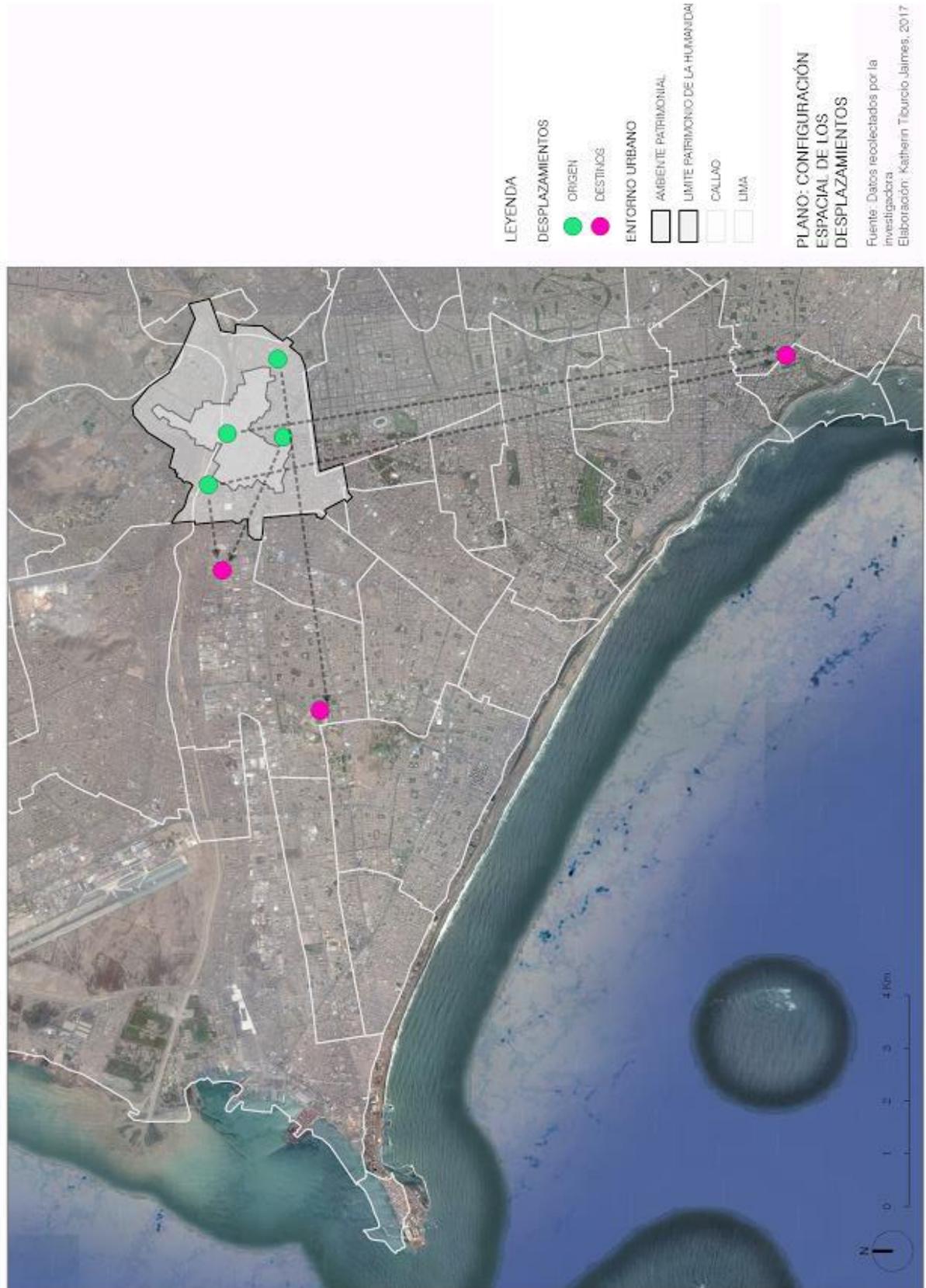
Plano 9 : Grupos sociales responsables de los desplazamientos en CHL



Plano 10 : Asociación vecinal de los inmuebles intervenidos



Plano 11 : Visibilidad de los desplazamientos en el CHL



Plano 12 : Configuración espacial de los desplazamientos

## CONCLUSIONES: Repensando el retorno

Al iniciar la investigación se retrató tres hechos importantes que tienen lugar en el centro histórico de Lima: La emergencia de las viviendas tugurizadas; las iniciativas gubernamentales a través de planes y proyectos urbanos, cuyo discurso denota el interés por mejorar las condiciones de habitabilidad para los residentes, pero termina generando todo lo contrario; y la intervención urbana diferenciada por parte del sector privado y público. Estas tres realidades que convergen en el centro histórico de Lima indujeron a plantearme el cuestionamiento principal de la investigación: ¿Cómo las normas y proyectos urbanos estatales que se encuentran inseridos en el discurso de *volver al centro* influyen en los desplazamientos sociales en el CHL?

La construcción de la respuesta necesitaba en primera instancia de realizar otros cuestionamientos ¿Qué es centro histórico y por qué estudiar al centro histórico? ¿Qué es volver al centro? y ¿Qué son los desplazamientos sociales en los centros urbanos? Es así, que en el primer capítulo se procura entender de qué centro histórico estábamos hablando en la ciudad contemporánea. Así como, conocer la relación entre las prácticas de conservación y su configuración espacial. Para ello, se recurrió a Milton Santos (1967) quien menciona que el centro de la ciudad "(...) constituye una verdadera síntesis. Pues refleja, al mismo tiempo, las formas actuales de la vida de la región, de la ciudad y el pasado, sea por la evolución histórica de la ciudad o de la región, sea por ser el sitio escogido inicialmente para instalar el organismo urbano" (SANTOS, 1967, p.28).

En este sentido, planteo un estudio crítico y reflexivo, a contrapelo, del centro histórico en la ciudad contemporánea, es decir "tomarlo como elemento esencial en una lectura crítica del proceso de producción del espacio urbano, denegándose a tratarlo como un pasado mítico o heroico" (SCIFONI, 2015, p. 130). A partir de comprender su importancia y cómo estudiarla. Se puede inferir que las políticas de conservación y el incremento de patrimonio a resguardarse auspiciaron que los centros históricos se conviertan en artefactos de acumulación económica. Adquiriendo una doble función: lugar de consumo y consumo de lugar (LEFEVBRE, 1969). Mientras tanto, la población residente y la vivienda que se encuentran en este espacio urbano toman presencia para concretizar otros proyectos, convirtiéndose en una mera discusión accesoria.

Una vez dilucidado el tema del centro histórico y su naturaleza en la ciudad contemporánea. Se tuvo que proceder a entender *el volver al centro* en su doble dimensión: como una forma de producción capitalista del espacio urbano y un discurso. La relación entre el proceso capitalista y la producción del espacio urbano es entendida por Harvey (2014) como "el capitalismo necesita de la urbanización para absorber el excedente de producción que nunca deja de producir" (HARVEY, 2014, p. 30) es así que, la producción del espacio urbano aparece como una posibilidad para efectuar la reproducción del capital y la generación de la rentabilidad urbana. Entonces, la revalorización representa el significado intrínseco de retornar al centro.

Pero, esto sólo es posible si existe un previo proceso de desvalorización: abandono, deterioro urbano y denegación de la financiación.

El *volver al centro* entendido como discurso legitima y normaliza procesos, proyectos y políticas ante los sectores más amplios de la población. Este discurso de volver al centro es propio de las iniciativas emprendedoras de las agencias financiadoras y el sector privado. Entonces, el retorno al centro permite a los capitales privados la obtención de rentas urbanas de espacios dotados de infraestructura y buena localización. Esto explicaría el renovado interés por invertir en áreas deterioradas como el centro histórico de Lima.

Conocer el papel del estado para la presente investigación es relevante. Porque permite entender cómo se enfoca en la construcción del lugar o la mejoría de las condiciones del lugar (HARVEY, 2005). En este sentido, el estado asume la posición de un gobierno emprendedor que incorpora modelos, paradigmas, así como, estrategias y políticas públicas. La planificación estratégica cobra relevancia para el gobierno urbano, porque permite “vender una imagen de ciudad segura y atractiva para la inversión extranjera: segura en términos de confiabilidad para la reproducción del capital, sin interferencias de ningún tipo (sociales, impositivas), con un marco legislativo que permita reglas alternativas” (CONTRERAS, 2017, p.52). También, el estado desarrolla tres estrategias discursivas “ciudad- mercadería, ciudad-empresa, ciudad-patria” (VAINER, 2013, p. 77) Imponiéndose herramientas como el marketing urbano, la gestión urbana empresarial, el consenso y las asociaciones público-privado.

El volver al centro en las ciudades latinoamericanas se desenvuelve mediante la recuperación de los centros históricos y la renovación urbana. Estas intervenciones son de un “sentido social excluyente y expropiatorio” (SCIFONI, 2015, p. 131). Siendo el patrimonio la estrategia discursiva de intervención. Las acciones que caracterizan la recuperación de los centros históricos son: Remoción del comercio ambulatorio, mejora del espacio público, restauración de las fachadas, reubicación de actividades consideradas dañinas para la imagen urbana y la dignidad del patrimonio, el fortalecimiento la seguridad pública y construcción de corredores culturales (DELGADILLO, 2008).

Como se mencionó líneas atrás, el estado incorpora paradigmas y modelos urbanos para la reproducción del capital en el espacio urbano. En los centros históricos latinoamericanas se invocó al retorno mediante modelos, recetas y estrategias promovidas por agencias financiadoras. Entre estos, se encuentra el paradigma de “Centro histórico como espacio público por excelencia y un lugar estratégico para la acumulación (...) la plataforma de innovación del conjunto de la urbe y en objeto de la ciudad posible” (CARRIÓN, 2005, p. 38). También, se desarrolla el paradigma que menciona: la relevancia del Patrimonio urbano y su conservación está directamente relacionada al grado de éxito de la rehabilitación urbana (ROJAS; MOURA CASTRO, 1999). Además de estos paradigmas, también se incorporan recetas de “modelos exitosos” como el caso del modelo de Barcelona.

En este sentido, Rojas (2004) consultor del BID propone un conjunto de instrumentos para la intervención en los centros históricos latinoamericanos como: el desarrollo económico y el

mejoramiento de inversiones. La implementación de estos dos instrumentos tiene por finalidad promover el crecimiento económico y el “fomento de empresas dinámicas competitivas y financieramente autónomas” (Rojas, 2004, p.31). Para lograr este fin es necesario: *La oferta de suelo habilitado para usos productivos; revisión de normas y controles que afectan la instalación y funcionamiento de las empresas privadas; instalación de empresas de servicios financieros y no financiero; incentivos tributarios y subsidios directos.*

El volver al centro sobrepone la rentabilidad urbana sobre el bienestar social. Entonces, al aplicar estos instrumentos, recetas y modelos se construye una ciudad excluyente, desigual, fragmentada y revanchista. Esto genera un conjunto fenómenos urbanos y sociales, entre estos, los desplazamientos sociales. El volver al centro por ser un proceso urbano que interviene en la ciudad apelando discursivamente al “el orgullo cívico de los habitantes y el patriotismo de masas” (ARANTES, 2013, p. 25) Pasa a ser entendida como como un proceso sin efectos colaterales. Es por ello, que el estudio de los desplazamientos en los centros urbanos producto de este retorno es incipiente.

El reconocimiento de la presencia de desplazamientos en los centros urbanos esta supedita a dos ideas: los centros urbanos están en condición de abandono, y la necesidad de datos cuantitativos que manifiesten el desplazamiento de personas. Ante ello, Santos (2009) menciona que al estudiar un problema social como los desplazamientos en términos cuantitativos probablemente no sea la vía. En este sentido, Santos (2009) invita a la renovación de conceptos y la elaboración de categorías analíticas, según el autor “son los conceptos, es decir, la elaboración teórica, que asumen un papel primordial” (SANTOS, 2009, p.14). Por ello, en la presente investigación se revisó a los desplazamientos como hecho histórico, y se investigó las dimensiones inherentes a este proceso.

Por tanto, en la investigación se procuró entender a los desplazamientos sociales no como un fenómeno aislado, sino como un factor intrínseco a la producción de paisajes urbanos capitalistas” (ENGELS, 1848, LEFEVBRE, 1968 apud JANOSCHKA, 2014). Se entiende por desplazamiento como el proceso de expulsión que implica movilizar o cambiar a alguien de su residencia de forma voluntaria o involuntaria. Asimismo, los desplazamientos por su origen son entendidos como condición o efecto. Entendido como condición, cuando es necesario trasladar a un conjunto de personas para el desarrollo de proyectos urbanos a escala y el desarrollo económico-competitivo. Entendido como Efecto, derivado de políticas públicas, por el mercado inmobiliario, construcción de proyectos urbanos y de vivienda que generan un ambiente en donde ya no es posible residir.

El desplazamiento al ser ejecutado por el estado como una práctica hegemónica restringe la permanencia y las practicas alternativas que promueven un lugar adecuado para vivir. En este sentido, se avala de políticas y normativas que expulsan ciertas prácticas sociales. El desplazamiento está asociado a cinco funciones fundamentales de la reproducción social: “la vivienda, el suelo, los bienes comunes (entre los cuales destaca el espacio público), la movilidad, la propia constitución y autonomía del sujeto” (JANOSCHKA, 2016, p. 38).

Los desplazamientos sociales en los centros urbanos están compuestos de cuatro dimensiones inherentes: desplazamiento como proceso material, como proceso político, como proceso simbólico y como proceso psicológico. A manera de explicitar, analizar e identificar estos procesos se utiliza las categorías desarrolladas por Apaolaza, Blanco, Bosoer et al (2015) y Delgadillo (2015): Mecanismo dinamizador, temporalidad del desplazamiento, territorialidad, grupo social sujeto a riesgo y perceptibilidad. Así mismo, en el centro histórico de Lima es necesario añadir el valor patrimonial, el tipo de propietario y políticas y normas en el espacio. También, en el estudio de los desplazamientos sociales es relevante reconocer las formas de desplazamiento. En este sentido Marcuse (1985, 1986) propone estudiar: Desplazamiento directo del último residente, desplazamiento directo en cadena, el desplazamiento excluyente y la presión de desplazamiento.

Por otro lado, también es importante reconocer quien es desplazado, es decir, situación económica, empleo y tipo de empleo, estructura familia, etc. Así como conocer la configuración espacial del lugar a donde fue desplazado, por ello, Sumka (1979) menciona que es importante comparar el vecindario, características y accesibilidad, así como comparar el impacto en cuanto a distribución de costos y beneficios entre la ciudad central y la jurisdicción suburbana. También, Sumka (1979) propone conocer los patrones de los desplazados.

Una vez resuelto los cuestionamientos sobre centro histórico, volver al centro y desplazamientos sociales, se precedió a realizar el estudio a contrapelo, reflexivo y crítico del centro histórico de Lima. Este estudio nos permitió entender el objeto de estudio sus particularidades, su construcción urbana en el tiempo y su configuración espacial. También, este estudio permitió entender cómo se desarrolló el volver al centro histórico de Lima.

El centro histórico de Lima es una construcción histórica y una afirmación ideológica (LUDEÑA, 2002). En este sentido, su configuración espacial fue dibujada por las diferentes hegemonías en el espacio urbano: El centro nativo fue abatido por el centro colonial, luego continuaron el centro de la república aristocrática, el centro de la Patria nueva, el centro del plan moderno, para finalmente dar el paso al centro neoliberal. En la actualidad, el centro histórico de Lima es un espacio relevante, porque se desarrollan actividades de carácter metropolitano, se concentran las entidades gubernamentales más representativas y congrega un porcentaje importante de inmuebles con valor patrimonial.

El centro histórico de Lima adquiere la categoría de Patrimonio cultural de la Humanidad el año 1992 por la UNESCO. Este título fue promovido por la sociedad civil (patronato de Lima), el gobierno central y local, y marcó un hito para el *volver al centro*. El patrimonio cultural monumental del CHL puede identificarse como: Monumentos históricos y ambientes urbanos monumentales, inmuebles de valor monumental e inmuebles. Estos inmuebles y espacios urbanos se encuentran organizados espacialmente de acuerdo a zonas y microzonas de conservación patrimonial. La fragmentación del territorio—a manera de zoning del urbanismo moderno—de acuerdo a sus cualidades, usos y concentración de monumentos generó que las intervenciones urbanas con fines de resguardo y conservación se implanten en el espacio urbano de forma desigual e injusta.

La desvalorización del centro histórico de Lima se caracterizó por el abandono de la oligarquía limeña, quienes obtuvieron un doble beneficio: se mantendrían alejados de los callejones y las casas de vecindad, así como, se beneficiaron de las rentas de la subdivisión de las casonas. En los años posteriores a 1990, la desvalorización como tema de discusión no se enfocaba en el abandono de la oligarquía, pues está ya se encontraba establecida en la zona sur de Lima, sino el foco se encontraba en el deterioro urbano y la criminalidad. A partir de este período, la prensa, las entidades gubernamentales y no gubernamentales pasaron a discutir y cuestionar el fenómeno. Sin embargo, el deterioro urbano se convertiría en un discurso justificador para las acciones de transformación del centro de Lima y no un problema a ser solucionado.

Entre una de las principales cuestiones a solucionar se encuentra la vivienda tugurizada. Se entiende a este tipo de vivienda como una residencia dividida, compartida, densificada y habitada por población pobre, este tipo inmueble se encuentra en malas condiciones físicas y sin un adecuado abastecimiento de servicios públicos. (GUTMAN; HARDOY, 1992). Los callejones y quintas han existido desde la colonia. Asimismo, con el transcurrir del tiempo, estos inmuebles pasaron a ser productores de renta para los grupos sociales (italianos, chinos, oligarquía peruana e iglesia). Esta captura de renta no se vio reflejada en mejoras estructurales y calidad de hábitat para los inmuebles e inquilinos produciéndose el deterioro continuo.

La vivienda tugurizada en las políticas públicas del gobierno local y el gobierno municipal han incidido en la erradicación, destugurización y eliminación. Esto es apreciable en los 3 planes urbanos (1998, 2006, 2014) y en el reglamento del centro histórico (1994). Así como en los discursos y accionar de estas instituciones. En estos documentos, no se menciona el futuro de las poblaciones afectadas por la erradicación de los tugurios. En la actualidad la vivienda tugurizada no ha sido solucionada ni por las políticas públicas ni por el sector privado, por lo contrario, los tugurios se han convertido en un negocio lucrativo debido a que el diferencial de renta potencial y la renta capitalizada se ha incrementado en el tiempo, lo cual conlleva no a su solución sino a su demolición. Por tanto, a la expulsión de su población residente.

En este panorama se desarrolla el volver al centro histórico de Lima. El cual, se insirió en el espacio urbano a través de intervenciones de recuperación del patrimonio y la aplicación de instrumentos como la renovación urbana. Particularmente, en la presente investigación ha sido posible verificar la presencia de tres fases del retornar al centro. La primera fase que corresponde al gobierno municipal de Alberto Andrade (1996-2002), la cual se caracterizó por la *limpieza* del centro histórico de Lima, así como, se caracterizó por modo y la velocidad como ha sido conducido” la recuperación del centro (LUDEÑA, 2002, p. 60). Este gobierno municipal se enfoca en el desalojo de los comerciantes ambulantes de las calles del centro histórico para trasladarlos al campo ferial Malvinas. También, este gobierno acciona el discurso de “centro perdido y vacío” (BLAZ, 2010), y se invoca al rescate del pasado revalorizando imágenes utópicas de la Lima colonial y republicana. Los proyectos desarrollados estaban concentrados en la zona AI y se incidía principalmente en el espacio público.

La segunda fase del desarrollo del volver al centro histórico de Lima corresponde al gobierno municipal de Luis Castañeda (2003-2010), la cual se caracterizó por la *preparación de*

*condiciones* para la venta del centro histórico de Lima. Asimismo, este gobierno municipal acciona el discurso de centro histórico en “ruinas” (BLAZ, 2010), para ello, desarrolló una política que intensificó de las inversiones corporativas e internacionales en la conservación y en el uso de patrimonio. Este gobierno se enfocó en el fortalecimiento de los espacios públicos anteriormente rescatados. Los proyectos urbanos tuvieron el carácter de una “exacerbación teatralizada de aquellos elementos de moda” (LUDEÑA, 2010). Los proyectos emblema de este gobierno municipal son: la construcción de la alameda Malvinas y la consolidación de esta área como un conglomerado económico. También se realizó la recuperación de la Manzana del “Rastro y la Soledad”, la cual consiste en un proyecto de renovación urbana que construye el conjunto habitacional La Muralla para los pobladores de estas manzanas (caso de estudio en el cuarto capítulo).

La tercera fase del desarrollo del volver al centro histórico de Lima corresponde al gobierno municipal de Susana Villarán (20011-2014), la cual se caracterizó por la construcción de proyectos de “marca” y de imagen. Como es el caso de las peatonalizaciones de las vías más concurridas del centro histórico, la inauguración del teatro municipal y la propagación de la cultura peruana en los espacios públicos. Se activa a la *cultura* como herramienta que promociona un panorama saludable a las inversiones en el centro histórico. En esta fase se consolida la presencia de los nuevos vecinos: las empresas privadas (Arte Express, oficinas y centros comerciales) en la zona A I, AIII, y depósitos (industriales y comerciales) en la zona AIV, BI de Barrios Altos. A diferencia de los demás gobiernos municipales, en este período se desarrollan obras en los espacios públicos de Barrios Altos, pero esto va de la mano con preparación de la legislación para la implementación de un proyecto de inversión del BID en la zona de Barrios Altos. *En conclusión, en esta fase se consolida el llamado a volver al centro y retornan las inversiones privadas.*

Las fases del volver al centro histórico de Lima generaron avances y retrocesos, así como, también generó impactos sociales como los desplazamientos de la población residente. Uno de los principales instrumentos accionados para dar solución a la vivienda tugurizada es la renovación urbana. La renovación urbana como instrumento y política habitacional adoptada por el gobierno central y local en el Perú se encuentra regulada por los siguientes documentos: La Ley N° 696, La Ley N° 29415 y la Ordenanza N°1590.

Las políticas de vivienda en el Perú han sido “de doble cara” (CALDERÓN, 2015, p.39), debido a que por un lado beneficia a los sectores medio y alto con el subsidio público, y por el otro lado se identifica lugares de asentamiento para los sectores pobres como arenales y quebradas. Añade Calderón (2015) que el problema de la vivienda para el estado es una cuestión de sectores altos y medios, excluyéndose a los sectores de bajos recursos.

En la primera fase de volver al centro, se desarrolló el *programa de destugurización*. Este programa tuvo lugar en 12 inmuebles en deterioro de la Sociedad Beneficencia de Lima, entidad pública que tiene un alto porcentaje de inmuebles en el CHL. Este programa estaba regulado bajo la Ley N° 696- Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y el D.S 038-96.

En la segunda fase de volver al centro, *se desarrolló el primer programa de renovación urbana*. Este programa tuvo como finalidad recuperar una manzana “El rastro y la soledad”, que comprendía 7 inmuebles en deterioro con diferente valor patrimonial y de propiedad de la municipalidad de Lima. Este programa estaba regulado por la Ley N° 696 y decretos de alcaldía. En esta misma fase, se tiene conocimiento de cinco desplazamientos forzosos cuyo mecanismo dinamizador es acoso inmobiliario: dos casos en inmuebles de la SBLM y tres por inmobiliarias.

En la tercera fase de volver al centro, se desarrolló la *segunda etapa de programa de renovación urbana*. Este programa tuvo como finalidad la recuperación de una manzana que concentraba 3 inmuebles en deterioro de propiedad de la Municipalidad de Lima. Este caso es especial, porque cambio su enfoque junto al cambio de las políticas de renovación urbana, es decir, a partir de la promulgación de la Ley N° 29415 se cambia el carácter permanente a temporal de las viviendas del conjunto habitacional en construcción. En esta misma fase, se tiene conocimiento de cuatro desplazamientos: dos casos en inmuebles de la SBLM y dos por empresas inmobiliarias.

El estudio de los conjuntos habitacionales construidos por el sector público en el CHL **permitió verificar que estos programas han sido puntales y no contribuyeron (a escala macro) en la solución de las viviendas tugurizadas y su población residente**. *En el primer caso*, de 12 inmuebles destugurizados solo se construyó dos conjuntos habitacionales para otra población, entre tanto, los otros inmuebles continúan en similares condiciones. *En el segundo caso*, los inmuebles que tenían categoría de monumento o valor monumental pasaron por acciones de restauración, y fueron cedidos y vendidos a instituciones públicas y privadas respectivamente. *En el tercer caso*, se demolió los tres inmuebles para la construcción del alojamiento temporal Felipe Pinglo, el cual albergaría a las familias que residieron en el terreno por solo un período. En cuanto a los casos de desplazamiento por acoso inmobiliario, algunos de los inmuebles fueron demolidos, otros clausurados y otro vendidos al sector privado (YALERQUE, 2016)

**Los programas han generado un fenómeno de desplazamiento en cadena**. Marcuse (1986) identifica la forma de desplazamiento en cadena como aquellos desplazamientos que van más allá del desplazado, son posibles hogares que han sido forzados a mudarse en un momento o estadio anterior o posterior. (MARCUSE, 1996). En el *primer caso*, las familias que tuvieron la trayectoria de desplazamiento involuntario forzoso Barrios altos-Conjunto Orbegoso, en la actualidad, también están atravesando un juicio de desalojo por parte de la SBLM. Por otro lado, también ocurrieron otros procesos de desplazamiento interno Barrios Altos-Barrios Altos, de familias que se encontraban hacinadas en sus unidades de vivienda para los inmuebles destugurizados que estaban en condición de vacío o abandonado.

En el *segundo caso*, existieron etapas que desplazamiento por diversos motivos. En la primera etapa, durante la evaluación de beneficiarios y no beneficiarios se dieron dos tipos de desplazamientos: Desplazamiento voluntario por presión (19 familias) o llamados desalojo pacífico, y desplazamientos involuntarios forzosos (3 familias) o entendido como desalojo. En la segunda etapa, durante la otorga de créditos financieros a los beneficiados se produjo la exclusión de las familias que no contaban con la cuota inicial. Estas familias permanecieron en

los alojamientos temporales (Centro y Surco) durante 14 años, consolidándose como desalojados del conjunto la Muralla y su antiguo barrio. La tercera etapa, durante la espera de la construcción de nuevas viviendas del conjunto Felipe Pinglo. En esta etapa se excluye a 8 familias de los alojamientos temporales, y 9 familias quedan en incertidumbre, porque las nuevas viviendas prometidas serán alojamientos temporales. (PLANO 7)

En el *tercer caso*, se genera primero el desplazamiento voluntario por presión de las 26 familias que habitaban los inmuebles intervenidos. Después de ser reubicados a los alojamientos temporales (distintos) se genera un desplazamiento voluntario, producto de un desplazamiento excluyente. En donde se desiste de continuar viviendo en un área cuyas condiciones no son favorables para la familia de menores ingresos (MARCUSE, 1986)

El grupo social sujeto al desplazamiento pertenecían a grupos de baja renta, y en situación de pobreza. En los tres casos es posible verificar que este grupo social estaba integrado por familias que percibían ingresos de actividades laborales informales. Así como su ingreso familiar era el sueldo mínimo (S/. 800). Por otro lado, **un papel relevante en los desplazamientos sociales son las asociaciones de vecinos o grupos vecinales**. Estas agrupaciones amortiguan el impacto de los programas, así como permiten una comunicación más fluida entre las familias y el Estado. Así como incide en el grado de obligatoriedad de los desplazamientos (PLANO 8). Ya que, mediante la oposición o el dialogo continuado no se genera los desalojos directos, pero si se generan desalojos graduales, desplazamientos involuntarios coaccionados graduales y desplazamientos voluntarios por presión. *También las asociaciones vecinales inciden en el grado de visibilidad*, la mayoría de las asociaciones los casos estudiados tienen un medio digital donde comunican su estado de desplazamiento. Así como, comunican las actividades a realizar.

**Las familias desplazadas no solo pasaron por un proceso de cambio o mudanza de residencia, sino también de configuración de actividades sociales y laborales.** El centro histórico de Lima es un espacio urbano que tiene el privilegio de contar con equipamientos (salud, educación, y entretenimientos), y también cuenta con sistema de servicios barriales y metropolitanos. Las familias desplazadas al llegar a sus nuevas residencias, como es el caso del conjunto Orbegoso y las familias de los alojamientos temporales, han tenido que modificar sus actividades sociales y laborales. Asimismo, con estos desplazamientos se quebraron redes sociales que mantenían en el centro histórico de Lima. (PLANO 9)

Finalmente, a lo largo de la investigación se buscó no solo responder el primer cuestionamiento planteado. Sino se procuró entender cómo (mecanismos, instrumentos, modelos) normas y proyectos urbanos estatales influyen en los desplazamientos del centro histórico de Lima. El proceso de *volver al centro* inserido en el centro histórico de Lima genera que se implementen políticas en procura de colocar a la ciudad en el ámbito competitivo, lo cual permitirá la llegada de mayores inversiones privadas. El volver al centro histórico de Lima produce proyectos simbólicos, de imagen, y de venta; mientras tanto, se elimina los usos no productivos.

En el ámbito de la vivienda, el proceso de volver al centro utiliza el instrumento de la renovación urbana para intervenir en los inmuebles inhabitables, tugurizados o ruinosos. **Este**

**instrumento que es excluyente genera desplazamientos, porque prepondera el paradigma poblador = propietario.** El centro histórico de Lima es un área compleja en cuanto a la tenencia de propiedad, algunos inmuebles no están saneados legalmente, lo cual los hace susceptibles a los títulos de propiedad falsos o usurpaciones. También, en el centro histórico de Lima se da la paradoja de tener como uno de los mayores dueños de inmuebles a las SBLM, quien actúa en sus propiedades como una entidad inmobiliaria antes que una entidad pública. Este paradigma poblador = propietario se encuentra con una población en condiciones de pobreza urbana, y/o que desarrolla actividades laborales tienen carácter informal. Lo cual, les impide a tener acceso a un crédito inmobiliario, generándose el desplazamiento involuntario de esta población, y la exclusión de sistema

Asimismo, ambas Leyes de renovación urbana no reconocen el derecho a la vivienda, pero sí el derecho a residencia. Este último solo reconoce el derecho del residente (beneficiado) a ser realojado durante la etapa de construcción. Entre tanto, el derecho a la vivienda protege contra los desalojos forzosos y promueve al acceso en igualdad de condiciones a una vivienda digna. Este derecho a residencia actúa como mecanismo expulsor, porque solo considera a la población beneficiaria y no a todos los residentes del inmueble.

**Ambas leyes no prevén el escenario de población desalojada, y menos aún ofrecen alternativas para minimizar el impacto.** Asimismo, la Municipalidad de Lima sólo ofrece asistencia durante la construcción de los conjuntos residenciales, y solo es dirigida a la población beneficiaria. Al acabar esta etapa, la Municipalidad descontinúa la asistencia social y no ofrece alternativas, fuera del sistema, para la población afectada.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, G. Transformações e resistências nos centros urbanos. In: **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 143–154.
- APAOLAZA, R. et al. Movilidades, desplazamientos y territorios. **Contested cities**, p. 2–13, 2015.
- ARANTES, O. Uma estratégia fatal. In: **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 8. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013. p. 11–74.
- BLAZ, D. **La ciudad vacía: Imaginarios urbanos sobre el centro histórico de Lima en la época del neoliberalismo**. Dissertação—Lima: Pontificia Universidad católica del Perú, 2010.
- CALDERON, J. **La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX**. Lima: Punto cardinal, 2016.
- CARLOS, A. F. (ED.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.
- CARMAN, C. Tiempos, políticas y retóricas de ciertos desplazamientos en Buenos Aires. **Contested cities**, v. 1, n. 1, p. 2–20, 2015.
- CARRION, F. **Regeración y revitalización urbana en las américas: hacia un estado estable**. Quito, Ecuador: FLACSO, [s.d.].
- CASTILLO, C. Gentrificación a la limeña en el centro histórico de Lima. **Contested cities**, 2014.
- CHIRINOS, L. Bárrios céntricos de Inquilinato en Lima: Los barrios de Monserrate, Barrios Altos y Mendoza Merino. In: **Vivir en el centro: vivienda e inquilinato en los bárrios céntricos de las metrópolis de América Latina**. Hamburg: Technische Universität Hamburg Harburg, 1996. p. 17–94.
- CHOAY, F. **Patrimônio em Questão: Antologia para um combate**. Belo Horizonte: Fino traço Editor. 2001.
- CHOAY, F. **A Alegoria do Patrimônio**. São Paulo: UNESP editora, 2011.
- COHRE. **Desalojos en América Latina: Los casos de Argentina, Brasil, Colombia y Perú**. [s.l.] Gráfica Calábrica, 2006.
- COLEAN, M. **Renovando nuestras ciudades**. Buenos Aires: Contempra, 1959.
- CONTRERAS, E. **Renovación y desplazamientos urbanos**. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Surbanistas, 2007.
- DE LOS RÍOS, S. Conceptos de procesos y acciones para tener centros vivos en las ciudades. **Repensando la ciudad**, CIUDAD Y HABITAR. v. 13, p. 67–85, 2007.
- DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo: comentários sobre a sociedade do espetáculo**. 10. ed. Rio de Janeiro: Contraponto, 2008.
- DELGADILLO, V. Repoblamiento y recuperación del centro histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006. **Economía, sociedad y territorio**, v. VII, n. 28, p. 817–845, 2008.
- DELGADILLO, V. Patrimonio urbano y turismo Cultural en la Ciudad de México: Las Chinampas de Xochimilco. **Andamios**, v. 6, n. 12, p. 69–94, 2009.
- DELGADILLO, V. Habitat, centralidad y Patrimonio Urbano en la Ciudad de México. In: **Habitat y**

**centralidad en México. Un desafío sustentable.** México DF: Centro de estudios sociales y opinión pública, 2012. p. 179–220.

DELGADILLO, V. Urbanismo a la carta: teorías, políticas, programas y otras recetas para las ciudades latinoamericanas. **Cadernos Metr pole**, 31. v. 16, p. 89–111, 2014.

EMILIMA. **Memoria de gestión 2011-2014**MUNICIPALIDAD DE LIMA, , 2014.

GLASS, R. **London: Aspects of change.** London: Centre for Urban Studies, 1964.

GONZÁLEZ, F.; RODRÍGUEZ, L. Los que se queda: formas de exclusión e invisibilización del otro como manifestación de la violencia en la ciudad de México. **Contested cities**, v. 1, n. 1, p. 13–26, 2015.

GUELMAN, R. **A reifica o do patrim nio: a reapropia o de s tios históricos reconhecidos como patrim nio na  gica da industria cultural.** Tese de Doutorado—Rio de Janeiro: Universidade Federerel do Rio de Janeiro, 2009.

HARDOY, J. E.; GUTMAN, M. **Impacto de la Urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas.** Madrid: Colecciones MAPFRE, 1992.

HARMS, H.; LUDEN A, W. **Vivir en el centro: vivienda e inquilinato en los b rrios céntricos de las metrópolis de América Latina.** Hamburg: Techniche Universitat Hamburg Harburg, 1996.

HARVEY, D. **A produ o capitalista do espaço.** 2. ed. [s.l.] AnnaBlume editora, 2005.

HARVEY, D. **Os limites do capital.** 1. Ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, D. **Cidade rebeldes, do direito a cidade a revolu o urbana.** São Paulo: Martin Fontes, 2014.

JANOSCHKA, M. Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina-una perspectiva compartivista. **Desafios Metropolitanos**, Un dialogo entre Europa y América Latina. n. 2, p. 82–104, 2014.

JANOSCHKA, M. Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos clave en América Latina. **Gentrificación y desplazamientos en America Latina**, v. 31, n. 88, p. 27–71, 2016.

JEUDY, H. **Espelho das cidades.** Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

LEFEVBRE, H. **Derecho a la ciudad.** Barcelona: Ediciones Península, 1969.

LEFEVBRE, H. **Espaço e Política.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIMA JUNIOR, P. DE N. **Uma estratégia chamada “planejamento estratégico”:** deslocamentos espaciais e a atribui o de sentidos na teoria do planejamento. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2010.

LIMA. **Plan de desarrollo Metropolitano de Lima**MUNICIPALIDAD DE LIMA, , 1967.

LIMA. **Reglamento de la administración del centro histórico de Lima-Ordenanza n 062**, 15 jul. 1994.

LIMA. **Memoria municipal 1996**MUNICIPALIDAD DE LIMA, , 1996.

LIMA. **Plan Maestro de Lima, Ordenanza n 201**, de enero de 1998.

LIMA. **Memoria municipal 1999**MUNICIPALIDAD DE LIMA, , 1999.

- LIMA. **Plan estratégico para la recuperación del centro histórico de Lima 2006-2035**, 2006.
- LIMA. **Memoria municipal 200-210**MUNICIPALIDAD DE LIMA, , 2010.
- LIMA. **Ordenanza N°1590**, 2012.
- LIMA. **Memoria municipal 2011-2014**MUNICIPALIDAD DE LIMA, 2014a.
- LIMA. **Plan maestro del centro histórico de Lima 2014-2025**, 2014b.
- LOPEZ MORALES, E. Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores casuales concatenados. **Contested cities**, v. 1, n. 1, p. 1–12, 2015.
- LUDEÑA, W. Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal. **INVI**, 83. v. 28, p. 45–65, 2002.
- LUDEÑA, W. **Cuadernos 13**. Lima: Ediciones UPC, 2010.
- MAGALHÃES, R. **A requalificação do Centro do Rio de Janeiro na década de 1990: a construção de um objetivo difuso**. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Departamento Geral de documentação, 2008.
- MUNICIPALIDAD DE LIMA. **Inmuebles inhabitables, tugurizados, ruinosos total del centro Lima**, 2014.
- ONU-HABITAT. **The right to Adequate Housing**ONU-HABITAT, , 2004.
- ONU-HABITAT. **Cómo actuar en proyectos que involucren desalojos forzosos?**ONU-HABITAT, , 2011.
- PANFICHI, A. Urbanización temprana de Lima 1535-1900. In: **Mundos interiores de Lima**. Lima: Universidad del Pacífico, 1995.
- PATRONATO DE LIMA. **Plan de acción para la recuperación del centro histórico de Lima**. ESAN, 1994.
- PERU. Ley N° 696. Ley de Promoción a la inversión privada en acciones de renovación urbana. . 1991.
- PERU. D.S 11–95. Decreto Supremo N°11-95-MTC. . 11 jul. 1995.
- PERU. Ley N° 29415. Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines renovación urbana. . 2009.
- PERU. D.S 011–2010. Reglamento decreto supremo.2010.
- REYES, A. **Barrios Altos: La otra historia de Lima Siglos XVIII-XX**. 1. ed. Lima: Fondo Editorial, 2015.
- ROJAS, E. **Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales**. 1. ed. Washington D.C: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.
- ROJAS, E.; CASTRO DE MOURA, C. **Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano: desafíos y oportunidades**. Washington D.C: BID, 1999.
- ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1. Ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

- SALINAS, L. Gentrificación en la ciudad Latinoamérica: El Buenos Aires y la ciudad de Mexico. **Geographos, revista de Estudiantes de ciencias sociales**, Geographos. v. 4, n. 44, p. 286–306, 2012.
- SANTOS, M. **Por uma outra globalização, do pensamento unico à consciencia universal**. São Paulo: Record Editora, 2001.
- SANTOS, M. **Pobreza Urbana**. 3. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.
- SBLM; ACEID. **Diagnóstico situacionla de inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Lima destinados a vivienda**. LIMA: ACEID, 2011.
- SCIFONI, S. Cultura e problmática urbana. In: **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 129–142.
- SGRU. **Informe final-SGRU-MML**. MUNICIPALIDAD DE LIMA. 2014.
- SLATER, T. Missing Marcuse: On gentrification and displacement. In: **City: Analysis of urban trends culture**. 2. [s.l.] Routledge, 2009. v. 13.
- SMITH, N. Gentrification an uneven development. **Economic Geography**, Economic Geography. v. 58, p. 139–155, 1982.
- SMITH, N. Gentrification and the rent gap. **Annais of Association of American Geographers**, v. 77, n. 3, p. 462–465. 1987.
- SMITH, N. **La nueva frontera Urbana: Ciudad revanchista y gentrificación**. Madrid: Traficantes de sueños, 2012.
- SUMKA, H. Neighborhood revitalization and displacement: A review of the evidence. In: **The gentrification reader**. New York: Routledge, 2010.
- UNION PANAMERICANA-OEA (ED.). **Renovación Urbana**. Washington D.C: Unión Panamericana, 1955.
- VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. In: **Cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 8. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013. p. 75–1004.
- VALDIVIESO, J. **¡Esa gente existe; Posiciones en conflicto sobre barrios altos, sus viviendas y su gente**. Dissertação—Lima: Pontificia Universidad católica del Perú, 2014.
- VERGARA, C. Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. **Anales geografía**, 1. v. 33, p. 219–234, 2013.
- ZUKIN, S. Gentrification: Culture and capita in the urbane cre. **American Review of sociology**, n. 13, p. 129–147, 1987.
- ZUKIN, S. Whose Culture? Whose city? In: **The city Reader**. 3. ed. New York: Urban reader series, 2003.



"Diccionario de las Personas con Discapacidad en el Perú"  
"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Cívico"

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**

**RESOLUCIÓN DE SUBGERENCIA N° 002-2014-MML-GDU-SRU**

Lima, **24 JUN 2014**

**VISTO:**

El Expediente N° 115822-2014 de fecha de ingreso 02.04.2014, mediante el cual los señores **MARTHA ELENA VALVERDE HUAMAN** identificada con DNI N° 06214658, señalando domicilio en Calle Isalaes Clivio N° 164 Interior A del Cercado de Lima, **ARMANDO JUAN TARAZONA YIKA** identificado con DNI N° 06161429, señalando domicilio en Calle Isalaes Clivio N° 164 Interior D del Cercado de Lima, **JESÚS DÍAZ ARAUJO** identificado con DNI N° 07360048 señalando domicilio en Calle Isalaes Clivio N° 168 del Cercado de Lima, **LUCY FERNÁNDEZ PALMA** identificada con DNI N° 09440501 señalando domicilio en Calle Isalaes Clivio N° 186 del Cercado de Lima, **LUCIA SOLEDAD CARBAJAL HUAMAN** identificada con DNI N° 09162382 señalando domicilio en Calle Isalaes Clivio N° 202 del Cercado de Lima, en calidad de poseionarios, solicitan la Identificación y Declaración de Área de Tratamiento con fines de Renovación Urbana, del inmueble ubicado en Calle Isalaes Clivio N° 152, 156, 160, 164, 168, 174, 182, 186, 194, 198, 202, 206 del Cercado de Lima, y,

**CONSIDERANDO:**

Que, atendiendo a lo previsto en el artículo 5° de la Ley 29415- Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, norma que establece que "las **Municipalidades Distritales y Provinciales**, son los entes responsables de la identificación y calificación de los tugurios en los cuales se desarrollaron los procesos de renovación urbana", mediante Resolución de Subgerencia N° 002-2012-MML-GDU-SRU de fecha 20.06.2012, se declaró de Oficio en Estado de Tugurización con Fines de Renovación Urbana al inmueble ubicado en Calle Isalaes Clivio N° 152, 156, 160, 164, 168, 174, 182, 186, 194, 198, 202, 206 del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, acción que además fuera ejecutada, en mérito a lo previsto en el artículo 79° numeral 4.2 de la Ley 27072 - Ley Orgánica de Municipalidades que determina que "Las **Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo**, ejercen la función de **Identificar los inmuebles en estado ruinoso y calificar los tugurios en los cuales se deben realizar tareas de renovación urbana, en coordinación con la municipalidad provincial y el gobierno regional**". Cabe señalar que la referida resolución, no ha sido materia de recurso impugnatorio alguno, encontrándose en consecuencia consentida, dándose por agotada la vía administrativa en lo que respecta a dicha declaración.

Que, con Expediente N° 115822-2014 de fecha de ingreso 02.04.2014, los señores **Martha Elena Valverde Huamán, Armando Juan Tarazona Yika, Jesús Díaz Araujo, Lucy Fernández Palma, Lucía Soledad Carbajal Huamán**, en calidad de poseionarios del inmueble ubicado en Calle Isalaes Clivio N° 152, 156, 160, 164, 168, 174, 182, 186, 194, 198, 202, 206 del Cercado de Lima, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 07024183 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, solicitan su Identificación y

SUBGERENCIA DE RENOVACIÓN URBANA  
J. CARBAJAL N° 164 - PISO  
TELF. 632-1535

Anexo 5

**SUMILLA: DENUNCIA POR DESTRUCCIÓN Y DESALOJO DE UN PREDIO CALIFICADO COMO PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN UBICADO EN LA 5TA CUADRA DEL JR. LUCANAS 536, 540, 548, 556 Y 560 EN EL CERCADO DE LIMA.**

**SR CONGRESISTA DE LA NACIÓN  
LICENCIADO  
SERGIO TEJADA GALINDO  
PRESENTE.-**

Las familias en posesión de la 5ta cuadra del Jr. Lucanas, Lima Cercado, saludamos a usted señor congresista, deseándole lo mejor en su gestión por el apoyo y de la justicia que usted sabe recoger en bien de los más necesitados, quienes firmaremos al final.

Solicitamos el apoyo inmediato ante la DEFENSORIA DEL PUEBLO, MUNICIPALIDAD DE LIMA Y DE LA SEPTIMA REGION DE LA POLICIA NACIONAL DEL PERU, con el fin de evitar un desalojo arbitrario y de destrucción, alteración o extracciones de bienes culturales en agravio del Estado, Ministerio de Cultura, Municipalidad de Lima Metropolitana, para evitar ser desalojados arbitrariamente, teniendo la posesión en forma permanente, pacífica y publica por más de 20,30,40 o hasta 67 años, siendo contribuyente titular en los pagos de autovalúo, registro de la Sunat, servicios de agua, luz, teléfono y otros.

La presente solicitud de apoyo para todos los poseionarios, señor Congresista de la Nación, es con el fin de evitar que la Jueza del 6to Juzgado de Paz Letrado a cargo de la doctora Dra. Teresa Velásquez Páez a su resolución N°9 de fecha 02-07-2015, la misma que ha sido notificado con el siguiente tenor final: **REQUIERASE AL DEMANDADO PARA QUE CUMPLA EN DESOCUPAR EL INMUEBLE EN EL PLAZO DE SEIS DIAS, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO SERA DESALOJADO**: Se ha presentado documentos de oposición al lanzamiento con fecha 12 de junio del presente año, antes de ser notificados por el lanzamiento de fecha 02 de julio, no teniendo ninguna respuesta por la oposición planteada y por segunda vez de fecha 02 de julio paralelamente a la que ordena el desalojo, haciéndole de conocimiento además que la Empresa Hawa Pacha S.A.C propietaria demandante conforme lo indica la Partida 07017519 que consta de 16 páginas donde figura la compra - venta realizada a favor de Turismo Murga Serrano E.I.R.L. por el precio de US\$S 1'224,600.00 dólares americanos, Lima 30/10/2014, a sabiendas de la

Anexo 6

Lima, **19 Agosto del 2013**

Señores  
Presente - **MINISTERIO DE CULTURA**

Los vecinos de la cuadra 5 del Jr. Lucanas en el Cercado de Lima desde mayo hasta la penúltima semana de julio del presente año, vivimos **aterrorizados** por el vandalismo que sufrieron nuestras viviendas: hubo robo de medidores de luz, agua, puertas, ventanas, rejas, maderas de los techos, objetos personales, rompieron paredes, puertas, ventanas; embarraron puertas y ventanas con excremento humano poniendo en peligro nuestra salud e integridad física y psicológica ya que hubo amenazas de muerte, o de sufrir accidente, de derribar las casas o meter ballos, todo ello porque la empresa Hawa Pacha SAC, se dice dueña de la vivienda (como si todo dueño de una propiedad tuviera derecho a maltratar a las personas). (Ver anexo 1 y 2)

Actualmente han vuelto y están maltratando balcones y destruyendo las casacas de Barrios Altos. La Municipalidad de Lima a todos los inmuebles que ha tomado el Sr. Juan Luciano Peña Quijpe los ha declarado estado inhabilitable, luego de que los maleantes ya destruyeron parte de las casas, con esta declaración de la Municipalidad nos sentimos vulnerables ya que ellos golpean todas las noches las paredes debilitando lo que al caerse solo la Municipalidad indicará que era porque estaba en estado ruinoso y no porque lo hicieron caer.

Hawa Pacha SAC por medio de su representante legal y accionistas (Ver anexo 3) algunos miembros del Colegio de Abogados de Lima contrataron matones y gente de mal vivir para maltratarnos de esta forma. Las viviendas eran sencillas pero cuidadas por sus inquilinos, la propia empresa Hawa Pacha SAC, como fotos de las viviendas para ponerla en venta en Urbania.com (Ver anexo 4) y en los videos de los noticieros (ver anexo 2), pueden observar como quedaron las viviendas en tan poco tiempo. Se acudió a la Municipalidad de Lima y a la Comisaría de San Andrés y Cotabambas y ellos no podían hacer nada y tampoco aceptaron muchas de las denuncias de los vecinos indicando que no les correspondía atender sino a la otra comisaría (famoso pelotero) o que para intervenir tenían que esperar una orden, nos aconsejaban además que nosotros pongamos nuestra vigilancia y cuidado.

La empresa enviaba documentos invitando a conciliar (Ver anexo 5) y previa a la cita de conciliación ocurrían las acciones vandálicas (anexo 1), los matones esperaban en nuestras puertas para obligarnos a firmar la conciliación. ¿Es este el accionar de gente que ha estudiado profesionalmente?, ¿es el accionar de personas que han estudiado derecho?. Estas acciones no solo han ocurrido en la cuadra 5 del Jr. Lucanas sino en otras zonas del Cercado de Lima (Ver anexo 6).

Tel: 6189393  
anexo 2261  
Anexo

Anexo 7

**RE/MAX GOLD**  
**COMMERCIAL**

Lima, 08 de Abril de 2016

Señora:  
Dirección: Jr. Caylloma Cercado de Lima  
Ciudad:

De nuestra consideración:

Por la presente nos dirigimos a Ud. con la finalidad de comunicarle que LA **CAJA METROPOLITANA** nos ha encomendado la venta del inmueble que Ud. actualmente ocupa en calidad de Arrendatario. En tal sentido, se ha creído conveniente invitara para que realice una oferta de compra, para lo cual cursamos esta comunicación y lo invitamos a una reunión el día **lunes 11 de Abril a las 9:30am** a fin de acordar los términos en que se llevara a cabo este proceso de Compra Venta.

Así mismo, de no estar interesado en ser propietario del inmueble, le solicitamos comunicarlo por escrito a:

**RE/MAX GOLD**  
Atendido Sr Daniel Vargas Quea  
Teléfono: (01)9455-11121  
Av. Arequipa 2618, Oficina 602  
San Isidro

Quedamos atentos a su comunicación,

Saludos cordiales,

**DANIEL VARGAS QUEA**  
**RE/MAX GOLD**

www.remax.pe

Anexo 8