

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Gestión y Alta Dirección



Las políticas públicas y una posible gentrificación en el Centro
Histórico de Lima (2015-2021)

Tesis para obtener el título profesional de Licenciada en Gestión con
mención en Gestión Pública que presenta:

Fatima Gisleni Chavez Gallegos

Asesora:

Mariana Jimena Alegre Escorza

Lima, 2023

La tesis:

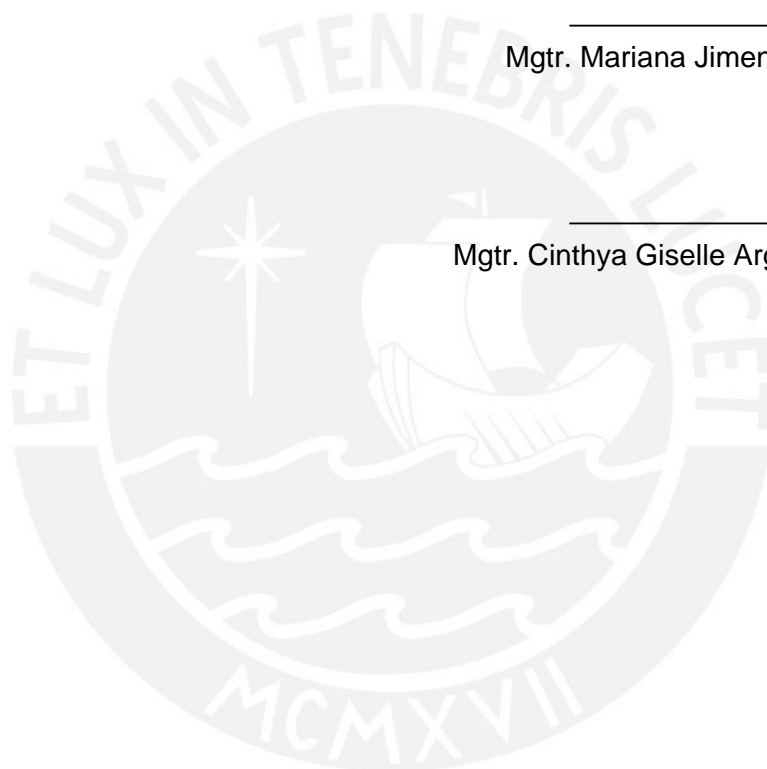
**Las políticas públicas y una posible gentrificación en el Centro Histórico de Lima
(2015-2021)**

ha sido aprobada por:

Mgtr. Edgardo Marcelo Cruzado Silverii
[Presidente del Jurado]

Mgtr. Mariana Jimena Alegre Escorza
[Asesor Jurado]

Mgtr. Cinthya Giselle Arguedas Gourzong
[Tercer Jurado]



Informe de similitud

Yo, Mariana Alegre Escorza, docente de la Facultad de Gestión y Alta Dirección de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado “Las políticas públicas y una posible gentrificación en el Centro Histórico de Lima (2015- 2021)” de la autora Fatima Gisleni Chavez Gallegos, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 14%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 11/12/2023.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: Lima, 11/12/2023

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Alegre Escorza, Mariana Jimena	
DNI: 41151342	Firma 
ORCID: 0000-0002-9474-3686	

Dedico este trabajo a la memoria de mi papá Aniceto y mamá Alejita por haberme impulsado en el estudio desde niña. A mis padres por haber priorizado siempre mi educación. A mi mejor amigo Edwin por haber sido mi soporte en todo momento. A mi bebé Miskie por siempre estar a mi lado, darme alegría y ser mi compañera incondicional.
Gracias por todo.

Fatima Chavez G.



RESUMEN

El presente estudio tiene como objetivo principal determinar los criterios en las políticas públicas que contrarrestan o impulsan un potencial proceso de gentrificación desarrollado en el Centro Histórico de Lima durante los años 2015 y 2021. Este objetivo se desarrollará a partir de la comprensión de un posible proceso de gentrificación gestado en el contexto particular del Centro Histórico de Lima, abordando sus causas principales y el rol de la acción gubernamental en tanto si este constituyó un agente gentrificador. Del mismo modo, el análisis de los criterios de las políticas públicas implementadas en el ámbito internacional sirve como modelo orientador a lo largo de la investigación. En base a ello, se podrá conocer los criterios que han caracterizado la acción pública en aspectos que podrían estar generando o contrarrestando una posible gentrificación. En ese sentido, es importante señalar que la relevancia del estudio de la gentrificación en un centro histórico radica en la población que lo habita, como razón de ser para todas las acciones llevadas a cabo en este espacio urbano. De esta manera, el desplazamiento de dicha población que, por lo general, posee escasos recursos económicos, representa un riesgo ante la pérdida del patrimonio inmaterial que ellos han contribuido a formar durante años. El centro histórico se convierte en un centro vivo por la gente que lo habita y las construcciones físicas y culturales que han formado en él y que, hoy en día, le han dado identidad a este espacio tan importante para la ciudad.

Palabras clave: gentrificación, centro histórico, política pública.

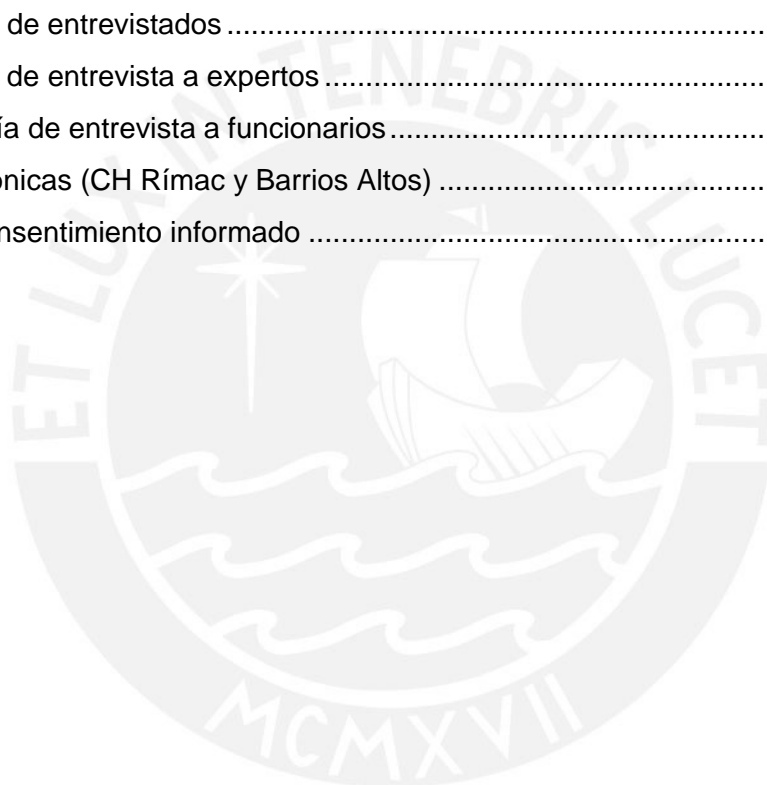
ÍNDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	3
1. Problema de investigación	3
2. Preguntas de investigación	8
2.1. Pregunta general	8
2.2. Preguntas específicas	8
3. Objetivos de investigación	8
3.1. Objetivo general	8
3.2. Objetivos específicos	8
4. Justificación	9
5. Viabilidad	9
6. Estado del arte	10
6.1. Gentrificación en el escenario mundial	10
6.2. Gentrificación en América Latina	10
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO	14
1. Política pública	14
1.1. Definición	14
1.2. Políticas urbanas	16
1.3. Ciclo de las políticas públicas	17
1.4. Implementación de la política pública	19
2. Gestión urbana	22
2.1. Definición	22
2.3. Gestión urbano patrimonial	23
3. Centro histórico	24
3.1. Paisaje Urbano Histórico (PUH)	24
3.2. Gestión de Centros Históricos	25
3.3. Estrategias de intervención en Centros Históricos	28
3.4. Renovación urbana en centros históricos	29
4. Gentrificación	30
4.1. Definición	30
4.2. Teorías de la gentrificación	32
4.3. Fuerzas generadoras de gentrificación	35

4.4. Consecuencias de la gentrificación en el centro histórico.....	37
4.5. Gentrificación en CH latinoamericanos.....	37
5. Gestión de los CH ante la gentrificación.....	40
5.1. Estudios empíricos sobre la gentrificación.....	41
5.1. Modelo analítico.....	43
CAPÍTULO 3: MARCO CONTEXTUAL.....	47
1. Procesos de consolidación urbana del Centro Histórico de Lima.....	47
1.1. Evolución histórica de Lima.....	47
1.2. Diagnóstico socio-urbano.....	50
1.3. Diagnóstico económico.....	52
1.4. Diagnóstico habitacional.....	54
2. Gestión del Centro Histórico de Lima.....	60
2.1. Marco normativo a nivel nacional.....	60
2.2. Marco normativo a nivel metropolitano.....	62
2.3. Marco normativo en vivienda que influye en el CHL.....	63
2.4. Municipalidad Metropolitana de Lima.....	67
2.5. Antecedentes importantes en vivienda.....	69
2.6. Propuestas de políticas públicas del PMCHL.....	71
3. Atributos de una posible gentrificación.....	77
3.1. Características del residente.....	78
3.2. Condiciones del mercado de vivienda.....	80
3.3. Actividad económica e inversión.....	81
3.4. Condiciones del vecindario.....	82
CAPÍTULO 4: MARCO METODOLÓGICO.....	84
1. Alcance de la investigación.....	84
2. Diseño metodológico.....	84
2.1. Enfoque.....	84
2.2. Estrategia de investigación.....	85
2.3. Operacionalización de variables.....	86
2.4. Horizonte temporal de la investigación.....	86
2.5. Matriz de consistencia.....	86
3. Técnicas y herramientas de recolección de datos.....	86
4. Técnicas y herramientas de análisis.....	87
5. Secuencia metodológica.....	88

5.1. Fase exploratoria	88
5.2. Fase de diseño de instrumentos	88
5.3. Fase de trabajo de campo	88
6. Validez y confiabilidad de la investigación	88
7. Limitantes de la investigación	89
8. Ética de la investigación	89
CAPÍTULO 5: HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	91
1. Entrevistas a expertos	91
1.1. Consolidación urbana	91
1.2. Gentrificación	95
1.3. Políticas públicas	103
1.4. Gestión municipal.....	109
2. Entrevistas a funcionarios públicos.....	110
2.1. Consolidación urbana	111
2.2. Gentrificación	114
2.3. Políticas públicas	116
2.4. Gestión municipal.....	121
CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	124
REFERENCIAS	131
ANEXOS.....	140
ANEXO A: Apuestas de las acciones de renovación urbana.....	140
ANEXO B: Dimensiones de los desplazamientos en América Latina.....	141
ANEXO C: Dimensiones de gentrificación.....	142
ANEXO D: Principios para gestionar la gentrificación	143
ANEXO E: Evolución de la población del Cercado de Lima y Rímac (2000-2016).....	144
ANEXO F: Tipos de inseguridad.....	145
ANEXO G: Tenencia de la vivienda en el Cercado de Lima y Rímac.....	146
ANEXO H: Tipos de riesgo	147
ANEXO I: Niveles en el planeamiento y gestión urbana.....	148
ANEXO J: Categorización de inmuebles	149
ANEXO K: Comunidades del CHL.....	150
ANEXO L: Actividades y tareas del Objetivo Específico 8.....	151
ANEXO M: Criterios de consideración de renovación urbana	153
ANEXO N: Programas previos a la renovación urbana	155

ANEXO O: Macro Áreas de Caracterización	157
ANEXO P: Tipos de intervenciones en MAC	159
ANEXO Q: Programas para la recuperación habitacional y usos de vivienda.....	160
ANEXO R: Estrategias para la reducción de riesgos y factores de riesgos subyacentes...	162
ANEXO S: Estrategias y productos	163
ANEXO T: Temas y grupos para la reconversión laboral	167
ANEXO U: Ingreso promedio del hogar y tenencia de la vivienda.....	168
ANEXO V: Precio del alquiler y venta de viviendas en el CHL.....	169
ANEXO W: Inversión pública y privada – Licencias otorgadas.....	171
ANEXO X: Matriz de consistencia	172
ANEXO Y: Lista de entrevistados	175
ANEXO Z: Guía de entrevista a expertos	176
ANEXO AA: Guía de entrevista a funcionarios	178
ANEXO AB: Crónicas (CH Rímac y Barrios Altos)	180
ANEXO AC: Consentimiento informado	183



LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Tenencia de la propiedad	55
Tabla 2: Acceso a servicios de agua	56
Tabla 3: Alumbrado público en viviendas	56
Tabla 4: Variación intercensal.....	78
Tabla 5: Nivel educativo de la población censada (2017).....	79
Tabla 6: Número de reportes criminales	82



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Ciclo de las políticas públicas	18
Figura 2: Relación entre política, programa y proyecto	20
Figura 3: Extensión del Patrimonio Cultural de la Humanidad, CHL y Cercado de Lima	49
Figura 4: Priorización de áreas de intervención.....	74
Figura 5: Edades de la población que vive en tugurios	78



INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como finalidad relacionar la manera en que las políticas públicas implementadas por el gobierno local pueden contrarrestar o impulsar una posible gentrificación en el Centro Histórico de Lima, en adelante CHL. Es en ese sentido que, la presente investigación parte de la comprensión del fenómeno de gentrificación, comprendido como el desplazamiento a través de la exclusión de grupos de personas de bajos recursos que viven en condiciones de inhabilitabilidad, a partir de la literatura anglosajona y latinoamericana. Se pretende comprender sus causas desde las teorías que existen; posteriormente, se analiza el caso particular del CHL y las políticas que se vienen implementando y las que se han propuesto para atender los problemas que enfrenta.

En el primer capítulo se realiza la presentación del problema a investigar desde una aproximación empírica y desde las ciencias de la gestión. Asimismo, se expone la pregunta general que guía la investigación y las preguntas específicas que contribuyen a dicho fin. Del mismo modo, las preguntas de investigación responden al objetivo general y objetivos específicos propuestos, abordando así los aspectos teóricos, contextuales y de investigación. Adicionalmente, en esta sección, se presentan también la justificación del estudio lo que contempla el aporte a las ciencias de la gestión, su utilidad práctica y la relevancia social. Finalmente, se establece la manera en que el estudio se hace viable para su investigación y en la obtención de información.

En el segundo capítulo, el marco teórico es desarrollado a partir de cinco conceptos importantes: la política pública, la gestión urbana, el centro histórico, la gentrificación y la gestión de la gentrificación en los centros históricos. El último componente que se desarrolla en este capítulo permite explicar la elección del modelo analítico que será utilizado para orientar la investigación desde las bases teóricas presentadas.

El tercer capítulo desarrolla el marco contextual, permite la caracterización del sujeto de estudio, en este caso, el CHL. Este capítulo inicia con la descripción de los procesos de consolidación urbana del CHL, partiendo de una breve descripción histórica desde el nacimiento de la ciudad de Lima y los principales procesos urbanos que se han llevado a cabo hasta la determinación del área que corresponde al centro histórico. Luego, se pretende conocer su estado actual, por lo que se desarrollan tres diagnósticos del centro histórico: socio-urbano, económico y habitacional. A partir de ello, se busca conocer cómo se viene gestionando el CHL, entender su gestión desde la normativa nacional y metropolitana porque es desde el nivel nacional que la normativa local se adapta. Se presenta a la Municipalidad

Metropolitana de Lima, en adelante MML; al Programa para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, en adelante PROLIMA; los antecedentes más importantes con relación a vivienda; las propuestas de vivienda y comercio del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, en adelante PMCHL; y se concluye con la sección de atributos de una posible gentrificación. En estas dos últimas secciones se profundiza en las políticas públicas que se han propuesto y que se vienen implementando.

En el cuarto capítulo se presenta el marco metodológico donde se establecen y justifican aspectos como el alcance de la investigación, el diseño metodológico, las técnicas y herramientas para la recolección de datos y para su respectivo análisis. Así como también, la descripción detallada de la secuencia metodológica y, para culminar, la validez, limitantes, confiabilidad y ética de la investigación en el marco de las investigaciones de ciencias de la gestión.

El quinto capítulo desarrolla los hallazgos de la investigación. Se presentan extractos de las entrevistas semiestructuradas que se realizaron a expertos y funcionarios públicos de la MML con su respectivo análisis a partir de las temáticas de consolidación urbana, gentrificación, políticas públicas y gestión municipal. A partir de ello, se realiza el análisis cruzado de los hallazgos obtenidos agrupados por las temáticas mencionadas.

Finalmente, en el sexto capítulo se exponen las conclusiones finales del estudio que buscan responder al objetivo general y objetivos específicos planteados inicialmente.

CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente capítulo corresponde al planteamiento de la investigación. El capítulo se divide en seis secciones. La primera sección es el planteamiento del problema y se compone de datos relevantes que visibilizan la problemática a nivel nacional hasta el nivel local. En la sección siguiente, se establece la pregunta general de la investigación y las preguntas específicas, de la misma manera con sus respectivos objetivos. La penúltima sección desarrolla la justificación de la investigación. La quinta sección explica la viabilidad de la investigación y, por último, la sexta sección presenta el estado del arte de la gentrificación a nivel mundial y en América Latina.

1. Problema de investigación

Nos encontramos viviendo en la era de la globalización, una era donde las economías del mundo se integran mediante el comercio internacional y los flujos financieros, no obstante, es también un proceso que abarca el ámbito político, social, cultural y ambiental, un fenómeno que puede ser positivo y negativo. Rubio y Akizu (2005) la señalan como un fenómeno de eficacia multidimensional que impulsa de manera predominantemente el desarrollo económico, amparado bajo la lógica neoliberal y capitalista. Es en esta era que la gentrificación como un fenómeno socio-urbano complejo que implica la reestructuración espacial de un lugar donde personas de recursos menores han vivido durante gran parte de su vida cobra sentido. El desplazamiento de dicho grupo desfavorecido es una consecuencia de un proceso donde un espacio urbano deteriorado se transforma y ocasiona que el acceso a la vivienda en dicho lugar, ya no sea más asequible para un determinado grupo de personas. Al hablar de gentrificación, Miller (2019) incluye aspectos como una ideología política, económica jurídica e incluso el racismo. Detrás del hecho de que determinadas zonas se hayan podido recuperar para actividades económicamente atractivas como el turismo o el desarrollo del mercado inmobiliario se encuentran los intereses del sector privado capaz de influir en la esfera gubernamental para direccionar la gestión urbana y las políticas públicas hacia un desarrollo desigual.

Los estudios sobre gentrificación tienen origen en el Norte global y el término fue acuñado por primera vez por Ruth Glass en el contexto de un barrio obrero desplazado por un grupo de personas pertenecientes a la clase media. Posteriormente, el término ha ido modificándose con relación a los procesos de cambios sociales ocurridos en el Norte global. Es por ello que, es también parte de un debate que el término “gentrificación” sea usado en el contexto de Latinoamérica, pues el proceso de gentrificación es único en la manera como

se gesta, en su interpretación y en su contexto. Durante las últimas décadas, la gestión urbana y consecuentemente las políticas públicas urbanas en Latinoamérica han sido lideradas por el sector privado. En esa línea, Delgadillo (s.f.) argumenta que los grandes inversionistas adaptan las normas urbanas para que estas respondan de mejor manera a sus intereses y proyección de negocios con el único objetivo de obtener mayor plusvalía del suelo urbano. Del mismo modo, Janoschka y Sequera (2014) reafirman que la gentrificación se gesta a partir del hecho que las políticas públicas neoliberales buscan favorecer una modernización discriminatoria e higienización social que van de la mano con la inversión privada y sus proyectos en el sector construcción, por ello, resulta importante analizar las condiciones políticas, económicas y sociales en tanto aspectos que inciden en el neoliberalismo urbano y gentrificación desde una escala barrial.

Por otro lado, el acceso a la vivienda posee dificultades comunes a nivel de Latinoamérica, por ejemplo, el déficit cualitativo de vivienda, débil gobernanza, poca innovación, la informalidad, difícil acceso a créditos, carencia de incentivos y de posibilidades para que desde el sector privado se generen soluciones, así como la falta de medidas innovadoras y sostenibles del Estado con relación a su administración y planificación del uso del suelo urbano (Adler, 2018). De esta manera, la informalidad urbana es un proceso por el que atraviesan los grupos de recursos escasos y que, de acuerdo a ONU-Hábitat, en Latinoamérica hay 113,4 millones de personas viviendo en asentamientos informales, en adición, existen 120 millones que habitan en viviendas inadecuadas e informales (López, 2022). La gestión urbana puede revertir el proceso de gentrificación mediante la implementación de políticas urbanas que controlen el uso de suelo, que puedan gestionar mejor el territorio a manera de garantizar el beneficio ciudadano y dotar a las personas con mejores condiciones para el acceso a la vivienda. Ante ello, de acuerdo a García Herrera et al. (2007), los programas de acceso a vivienda resultan ser insuficientes ante la problemática, pues la solución a los problemas de vivienda tiene un punto de partida desde las consecuencias del problema y no consideran que las principales causas a los problemas de vivienda están en la condición de pobreza y la exclusión económica, social y humana; las cuales se agravan cuando el Estado adopta a la gentrificación como política de vivienda e ignora el recojo de datos sobre el desplazamiento, pues solo visibilizarían su fracaso.

El desarrollo de la gentrificación en los centros históricos se gesta de una manera particular debido a factores como el turismo, seguridad y renovación urbana, los cuales serán profundizados en el marco teórico. Los centros históricos se han convertido en espacios atractivos para la inversión del sector privado y con capacidad de reeditar altas utilidades futuras debido a la riqueza cultural que estos espacios tienen y su potencial económico para

actividades turísticas, comerciales y de vivienda. La adecuada gestión de los centros históricos mediante los instrumentos de política pública urbana se hace necesario para anteponer los intereses de los residentes sobre los privados. Dammert (2018) menciona que los centros históricos representan actualmente un reto para la gestión pública por el hecho que, ante la falta de vivienda social, en estos surgen los tugurios como principal problema habitacional, pues refiere que este constituye “un mecanismo de acceso residencial de los sectores populares (...) que poseen las siguientes características: hacinamiento, materiales inadecuados, limitaciones en el acceso a servicios básicos y vulnerabilidad de la propiedad” (Dammert, 2018, p. 54). Actualmente los centros históricos son gestionados mediante la guía de los lineamientos de UNESCO y dentro de Latinoamérica, se han promovido los planes maestros en tanto planes de desarrollo urbano que busquen preservar las características de la antigua ciudad europea y su potencial económico (Cornejo, 2021). Allí se constituye la implementación de las políticas urbanas encargadas de guiar la gestión de los centros históricos, aspiran a realizar proyectos ambiciosos en el rediseño de los espacios públicos, volviéndolos peatonales y en los edificios históricos al regular su intervención. Dentro de los centros históricos se han desarrollado proyectos de vivienda basados en la habitabilidad de un entorno pero que, si bien han brindado una alternativa de solución a los problemas de inhabitabilidad de las viviendas, ocasionaron la expulsión de quienes no podían costearlas. Por ello, ante la iniciativa de querer hacer al espacio atractivo para el capital privado, actividades turísticas y actividades residenciales de altas clases, se contribuye a que la gentrificación se geste desde el hecho que las personas que actualmente residen en estos lugares ya no podrían acceder a una vivienda o mantener el costo de vida y se verían obligadas a buscar nuevos lugares donde vivir, generalmente, en la periferia de la ciudad cambiando así su forma de vivir y de desarrollar sus actividades para subsistir. Esto implica que los habitantes gentrificados cambien también la forma en que han construido su identidad social vinculada al espacio de donde fueron desalojados, por ello, la importancia de que desde las políticas públicas urbanas no se impulse la gentrificación más aún en un centro histórico que adquiere la connotación de ser centro vivo por las personas que habitan en él y por el patrimonio inmaterial que ahí yace.

Ahora bien, en el caso de Perú, el crecimiento económico de los últimos años ha sido acompañado de un acelerado crecimiento de sus zonas urbanas. En primera instancia, el crecimiento de suelo urbano representa una oportunidad para el país toda vez que, según reporta el Banco Mundial, más del 80% del producto bruto interno mundial proviene de las ciudades (2020); sin embargo, el crecimiento de las ciudades también trae consigo una serie de necesidades que, mal gestionadas, dan origen a la existencia de problemas de diversa índole, siendo algunos de estos: la escasez de vivienda, la existencia de brechas de

infraestructura y/o servicios, la precarización de las condiciones de vivienda, entre otras. De acuerdo con el estudio realizado por Espinoza y Fort (2020), “el 93% del suelo urbano creado desde el año 2001 corresponde a urbanizaciones informales, es decir, no cuentan con habilitación urbana completa” (p. 10). La actual gestión urbana y el desarrollo urbano adquieren significancia ya que se relacionan directamente con el problema de vivienda en el Perú que, si bien viene siendo abordado a través de diferentes políticas sectoriales desde hace varios gobiernos, aún son insuficientes.

La problemática de la vivienda en el Perú se centra en el déficit habitacional, siendo que al 2019, este se encuentra presente en el 8.2% de los 5 884 013 hogares urbanos que se registraron en el censo del año 2017 (Encuesta Nacional de Programas Presupuestales, 2019). Además, el actual problema de vivienda se acentúa por las desigualdades sociales y económicas, y se manifiesta en la precariedad de las condiciones de habitabilidad (déficit cualitativo) y/o en el acceso a la vivienda (déficit cuantitativo) de la población residente en el espacio urbano. Al tratarse de un problema multidimensional, este debe ser abordado de manera coordinada entre los diferentes niveles de gobierno, así como, de manera intersectorial. El abordaje del problema público ya no solo se encuentra a cargo del gobierno central a través de sus ministerios, ya que a partir de la publicación de la Ley N° 27972 en el 2003, se involucra los municipios en las responsabilidades de organización del espacio físico y uso del suelo, más específicamente, con las funciones de diseñar y ejecutar planes de renovación urbana; así como, diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos (Ley N° 27972, artículo 79), que buscan atender el problema público del sector vivienda definido como “las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población” (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2021).

Es de esta manera, que el acelerado desarrollo urbano en el Perú trajo consigo una serie de problemas de vivienda, la mayor concentración de hogares en la costa estaría incrementando tanto los niveles de hacinamiento, como deteriorando a una mayor velocidad la infraestructura de las viviendas en lo relacionado al acceso a servicios y los materiales de las mismas (Fondo Mivivienda, 2011). Lima es la ciudad que más suelo urbano generó en el período 2001 al 2018, alcanzando un aumento de 25.000 hectáreas (Espinoza & Fort, 2020), lo que la lleva a poseer el índice más alto de déficit cualitativo, el mismo que para el 2016 alcanzó la cifra de 612,464 viviendas (Gestión, 2017); donde el 59% corresponde a viviendas con deficiencias en la calidad de construcción, situación de hacinamiento e inadecuado o inexistente acceso a los servicios básicos de agua potable, electricidad y desagüe; es decir, al déficit cualitativo (Gestión, 2017).

Desde el gobierno central un objetivo en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, en adelante PNVU, es que la población acceda a condiciones habitacionales adecuadas implementadas por gobiernos locales capaces, con autoridad para planificar y gestionar urbana y territorialmente sus ámbitos de manera eficaz y con legitimidad social (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2021). Es a partir de esto que surge una nueva arista a la problemática del desarrollo urbano, esta es la planificación de nivel sub nacional, siendo el caso de mayor interés el de la provincia de Lima, que alberga a casi un tercio de la población del país. En ese sentido, y para el caso particular de la ciudad de Lima, su Municipalidad Provincial cuenta con una serie de desafíos particulares desde su planificación hasta el desarrollo cotidiano de su gestión, estos son los que se enmarcan en el denominado Centro Histórico de Lima, en adelante CHL, el cual entre otras complejidades se encuentra gestionado, además, por la Municipalidad del Rímac.

El CHL aún conserva una mayoritaria función residencial con un 60.71%, “en los últimos 15 años el CHL a ha perdido en promedio 2000 personas por año, pasando de tener 158, 718 habitantes en el 2000 a contar con 128,403 habitantes en el 2015” (CIDAP, 2015, como se citó en MML, 2018). La tendencia al despoblamiento se debe al aumento de predios utilizados para el comercio (galerías, almacenes, imprentas, etc.) y la reducción de los mismos para el uso de vivienda; además de que muchas familias cambiaron su lugar de residencia hacia otros distritos de la ciudad. En línea con lo expuesto, se ha producido la progresiva precarización de la vivienda, la cual encuentra fundamento en la deficiente calidad de los servicios básicos y al deterioro de los inmuebles, el que atribuyen al cambio de los usos tradicionales de suelo hacia el comercio de carácter metropolitano y usos relacionados, tales como los depósitos comerciales, en detrimento del uso residencial (MML, 2018). Es así que en el CHL existe una situación de vivienda precaria y ausencia de incentivos para la inversión en regeneración (MML, 2018), lo cual se sustenta con el 73% del total de resoluciones de inhabitabilidad que pertenece al área geográfica del Centro Histórico de Lima debido a la infraestructura antigua de la vivienda y el hecho de no ser atractiva para la inversión inmobiliaria (MML, 2018).

Ahora bien, en la revisión realizada a las políticas públicas implementadas en el CHL, el fenómeno de gentrificación no es mencionado ni considerado dentro de dichas políticas, lo cual también se pudo comprobar en las entrevistas realizadas a los gestores públicos del municipio de Lima. Por ello, es relevante que se realice un estudio que vincule la implementación de políticas públicas urbanas dentro del CHL en el marco de las intervenciones en los centros históricos, es decir, la estrategia de consolidación de un centro vivo que resuelva las condiciones de inhabitabilidad de los residentes mediante la articulación

de la actividad residencial con otros usos (Bagnera, s.f.). En ese sentido, desde la gestión pública se debe evitar que la población residente y desfavorecida se vea en la necesidad de desplazarse hacia otras zonas de la ciudad, llevándose consigo la vida, cultura e identidad que forjaron en este espacio a lo largo de los años. Por lo expuesto, la presente investigación tiene como objetivo principal reconocer cómo las políticas públicas contrarrestan o generan un posible proceso de gentrificación dentro del CHL durante los años 2015 al 2021, siendo el 2015 un año relevante porque da inicio a la gestión que culminó la elaboración del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima con visión al 2035, en adelante PMCHL, actual documento normativo que rige la gestión del CHL.

2. Preguntas de investigación

2.1. Pregunta general

- ¿De qué manera las políticas públicas locales contrarrestan o generan un posible proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima entre el 2015 y 2021?

2.2. Preguntas específicas

- ¿Cómo se han desarrollado los procesos de consolidación urbana en el CHL?
- ¿Cuáles son los atributos que demostrarían la existencia de un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima?
- ¿Cuáles son las políticas públicas implementadas en el Centro Histórico de Lima que hayan podido impulsar la gentrificación?

3. Objetivos de investigación

3.1. Objetivo general

- Reconocer cómo las políticas públicas locales contrarrestan o generan un posible proceso de gentrificación en el CHL (2015-2021)

3.2. Objetivos específicos

- Describir los procesos de consolidación urbana del Centro Histórico de Lima
- Identificar atributos que pudieran demostrar la existencia de un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima

- Identificar las políticas públicas implementadas en el Centro Histórico de Lima que hayan impulsado la gentrificación

4. Justificación

El presente trabajo aporta al campo de las Ciencias de la Gestión, al mismo tiempo que ofrece una aplicación práctica, toda vez que se identifican los elementos que inciden en el desarrollo de las acciones referidas a las políticas públicas en el nivel local de gobierno. Asimismo, ofrece información que podrá ser utilizada en las labores de planificación, ya sean en el uso eficiente de las herramientas o instrumentos de las políticas o en la toma de decisiones durante el desarrollo de una gestión.

En primer lugar, la investigación brinda la oportunidad de realizar un análisis exploratorio descriptivo a las políticas públicas en vivienda de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en adelante MML, en el marco de desarrollo e implementación de lo propuesto a través de uno de sus instrumentos de planificación como lo es el PMCHL con visión al 2035. A partir de ello, se pretende describir el estado actual del CHL, comprendiendo su proceso de consolidación urbana a lo largo de los años y entender lo que viene sucediendo en este espacio de la ciudad.

Por otra parte, el estudio busca demostrar la existencia de indicios de una posible gentrificación a través de atributos en tres dimensiones: socio-urbano, económica y habitacional. Adicionalmente, se busca identificar qué acciones de política pública han podido generar gentrificación, concebida desde la definición de desplazamiento como se le atribuye en el contexto latinoamericano.

Finalmente, la relevancia social de la investigación está dada por el impacto que puede generar, a partir de las conclusiones, en la orientación de las políticas públicas que beneficien a los casi 125,265 habitantes de este espacio urbano y que actualmente viven en condiciones desfavorecedoras.

5. Viabilidad

La investigación se ha venido desarrollando desde el planteamiento del problema a partir de data secundaria, el análisis y síntesis de información relevante presentada por la literatura internacional y nacional que aborda los enfoques teóricos y de estudios empíricos. Del mismo modo, se ha entrevistado a expertos y a funcionarios públicos, con el objetivo de validar el marco teórico y para conocer más a fondo la problemática, respectivamente.

Las bases digitales como JSTOR, Web of Science y Wiley han sido de utilidad para la búsqueda de información en papers, artículos académicos y estudios empíricos internacionales. La búsqueda se realizó mediante palabras clave como *gentrification*, *public policy*, *policy* y *historic centre*. De manera similar, en los repositorios de las universidades nacionales e internacionales se ha podido acceder a estudios sobre gentrificación en el CHL y su problemática.

Por último, se ha presentado de manera transparente la autoría intelectual de los autores citados de las diversas fuentes de investigación. De esta manera, se ha cumplido con los estándares éticos que la universidad establece, mediante el uso de Turnitin.

6. Estado del arte

6.1. Gentrificación en el escenario mundial

El fenómeno de la gentrificación como categoría, nació en la década de 1950 a partir de los análisis de urbanismo y sociología. Si bien fue con la investigadora Ruth Glass en la década de 1960 que se refiere a la gentrificación desde el “cambio urbano de los espacios centrales de la ciudad”. En el escenario mundial, el proceso de gentrificación no es repetible, por lo que es necesario que se analice la característica de la ciudad en que esta se gesta. Román (2019) aduce que la gentrificación se ve influenciada por su contexto y la población concibe un concepto de ella como una interpretación única. Asimismo, desde el Estado, tal como sostiene Loretta Lees (2012) “las formas, herramientas, políticas y soluciones no pueden ser aplicadas en todas las gentrificaciones, todas deben ser únicas al considerar el contexto” (citado en Román, 2019).

6.2. Gentrificación en América Latina

El término gentrificación acuñado por primera vez por Ruth Glass en la década del sesenta en el contexto del mundo anglosajón ha sido discutido por autores del Norte global, por ello, al hablar de “gentrificación” en América Latina, muchos autores de la literatura latinoamericana no alcanzan un consenso argumentando que la gentrificación que se gestó en el Norte global responde a un proceso distinto al de Latinoamérica, por lo que muchas veces la discusión de gentrificación en América Latina puede aludir a “desplazamientos”. No obstante, existen autores como Michael Janoschka y Jorge Sequera que han estudiado la gentrificación en el contexto latinoamericano, desarrollando una definición para este fenómeno urbano. En ese sentido, estos autores son los que se van a citar a lo largo de la investigación y como principal punto de partida para realizar una aproximación de lo que vendría a ser gentrificación en Latinoamérica.

Si bien la gentrificación en América Latina es un fenómeno heterogéneo con contextos sociales donde es frecuente el ingreso de nuevos habitantes y de políticas que privilegian el turismo o uso comercial del suelo (Roldán, 2020), el debate sobre la gentrificación en América Latina posee tres aspectos fundamentales que involucran: el rol decisivo de la administración pública en América Latina para con la creación de nuevos mercados inmobiliarios, la reapropiación del patrimonio arquitectónico y cultural resultante en violencia simbólica y, la violencia aplicada en la formalización de economías y ciudades producidas bajo la informalidad (Janoschka & Sequera, 2014). Estos tres aspectos son propios del desarrollo de las ciudades latinoamericanas, por lo que la gentrificación tiene una naturaleza distinta a la del Norte global. Asimismo, es preciso señalar que en América Latina la gentrificación se encuentra estrechamente ligada al “desplazamiento” de un grupo de personas desfavorecidas y vulnerables para poder conseguir un lugar donde vivir en condiciones adecuadas, debido a que factores externos a la vivienda hacen imposible que puedan vivir en un lugar o que puedan acceder económicamente a una vivienda (Desmond, 2012. p. 90; Hartmann et al. 1982, p.3; Marcuse, 1985, como se citó en Janoschka & Sequera, 2014).

Las ciudades de Latinoamérica se han desarrollado en el marco de transformaciones a nivel social y político a causa de políticas públicas que, de manera directa o indirecta, han acarreado en el desplazamiento poblacional desde las áreas centrales a las periferias y, en cuyo proceso el sector inmobiliario ha privilegiado a las clases de mayor poder adquisitivo como principales conquistadores de las áreas centrales: la gentrificación en América Latina (Janoschka & Sequera, 2014). A inicios del siglo XX se desató el fenómeno de expansión de las ciudades de la región y esto generó que haya una alta demanda de vivienda. Los asentamientos ilegales no tardaron en aparecer en las zonas periféricas de la ciudad, pues representaban una alternativa de vivienda por el bajo costo de suelo. Ahora bien, a partir de dicho suceso, la gentrificación se dio a través de las políticas públicas de fomento a la inversión privada expresada en grandes proyectos de construcción (Janoschka & Sequera, 2014). La higienización social y modernización selectiva orientaron dichas políticas, lo que decantó en que las clases populares fueran desalojadas y la desaparición del comercio ambulatorio, lo que demuestra ser prácticas que desnaturalizaron la esencia y, por ende, la identidad del lugar. Es así que, a nivel político:

se concede poder legal a planes de intervención urbana en donde se vulneran los derechos de la población existente. Simbólica porque la conciencia colectiva entiende el desplazamiento como una disputa natural e inevitable para el

mejoramiento de un vecindario (...) el desplazamiento también se evidencia psicológicamente ya que el habitante sufre un aislamiento tácito al ver que la población y negocios que solían definir su barrio ya no son los mismos (Román, 2019, p.20).

En este punto, las políticas públicas impulsadas en Latinoamérica justifican a la gentrificación aduciendo que esta puede mejorar la calidad de vida de las personas mediante la revitalización en conjunto con la inversión privada de áreas determinadas, de esta manera, barrios abandonados pueden mejorar y ser turísticamente atractivos y, finalmente, que las políticas públicas son incapaces de impedir el abandono de la población de bajos recursos. En suma, a partir de lo expuesto se llega a la conclusión que las normas urbanas se han caracterizado por atender las necesidades de los inversionistas, por encima de las necesidades de los residentes, con el objetivo de que puedan extraer la mayor cantidad de plusvalía al suelo.

Janoschka y Sequera (2014) argumentan que, para el caso de América Latina, la gentrificación tiene tres dimensiones:

- El desplazamiento como un proceso económico financiero: Este tipo de desplazamiento se caracteriza porque causa una expulsión directa, siendo generada a partir de factores como el financiamiento de viviendas, los microcréditos y todo aquello que compone una racionalidad económica tradicional del mercado inmobiliario.
- El desplazamiento como proceso político: En este tipo de desplazamiento las políticas públicas cobran importancia debido a que suelen ser parte de procedimientos para proyectos de alta envergadura urbana, programas de reurbanización, políticas enfocadas en la seguridad, la vigilancia y el control. La autoridad legal, política, administrativa en cooperación con las fuerzas de la ley generan este desplazamiento.
- El desplazamiento como proceso simbólico: Los barrios de clase baja suelen estar estigmatizados o vistos como lugares muy peligrosos, por lo que se busca adaptarlos de acuerdo a las necesidades de grupos de clase media.

A modo de conclusión, tomando las palabras de Janoschka y Sequera (2014), el proceso de gentrificación latinoamericano, caracterizado a partir del desplazamiento,

considera al factor capitalista en los procesos urbanos y este se cristaliza como una reproducción socio-urbana de la formalidad y la informalidad.



CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

En este segundo capítulo se abordan los conceptos principales como base para el análisis en la presente investigación. Los conceptos a desarrollar están clasificados en secciones: política pública, gestión urbana, centro histórico, gentrificación y gestión de los centros históricos ante la gentrificación. Las cuatro primeras secciones desarrollan los conceptos base para entender la quinta y última sección, de la cual se extrae el modelo analítico.

1. Política pública

Esta sección inicia con el desarrollo del concepto de política pública a partir de lo propuesto por diversos autores de la literatura de gestión pública, posteriormente, se presenta la definición de políticas urbanas y se realiza una breve presentación del ciclo de políticas públicas con énfasis en la fase de implementación.

1.1. Definición

La definición del término “política pública” presenta una serie de dificultades semánticas por la palabra “política” que deriva de “policy” en la lengua anglófona. Gema Pastor (2014) señala que cuando se hace referencia a “política existen tres conceptos distintos: polity, politics y policy. El primer concepto se refiere a las entidades del sector público y lo que rodea al Estado. El segundo concepto, “politics”, hace referencia al conjunto de estrategias, actividades y grupos que luchan constantemente por el poder. Por último, “policy” es la disciplina de control gubernamental. Ahora bien, Pastor (2014) señala que los tres conceptos antes mencionados se encuentran interrelacionados cuando se hace referencia a una política pública, pues en esta se visualiza el accionar de las entidades estatales que buscan resolver determinados conflictos sociales y durante ese desarrollo, a través de estrategias, diversos actores políticos intervienen con el objetivo de mitigar o exacerbar sus intereses estatales o particulares.

La gestión pública atiende los problemas públicos, los que suelen ser considerados como las condiciones que la sociedad percibe como inaceptables y, para ello, se requiere de intervención gubernamental; en ese sentido, Hogwood (1984, como se citó en Roth, 2002) señala que se puede denominar política pública a todo aquello que se haya producido dentro de una organización gubernamental, considerando un marco de procedimientos y de influencias. De igual manera, Meny y Thoenig (1986, como se citó en Roth, 2002) definen a la política pública como un programa de acción que lleva a cabo una autoridad pública. Entre otras definiciones se tiene la de Hecló y Widavsky (1974, como se citó en Roth, 2002), donde

una política pública es una acción del gobierno que está orientada al logro de objetivos fuera de la esfera gubernamental, es decir, atendiendo objetivos que resuelvan problemas públicos. Bajo esta misma línea, la Fundación Democracia y Gobierno Local las presenta como “el proceso de definición de problemas, la discusión de las alternativas más adecuadas para la resolución de los mismos a través de la toma de decisiones oportunas y (...) la puesta en práctica de las decisiones tomadas” (s.f p. 70). A partir de lo expuesto, es relevante señalar que cuando se habla de política pública, se debe considerar la clara comprensión del problema a atender. Es así que, Kraft y Furlong (2018) conciben como política pública a lo que los funcionarios del gobierno, como representantes de la ciudadanía, deciden qué acciones tomar para enfrentar los problemas públicos; y estos van a depender de cómo el problema es definido por la ciudadanía.

Ahora bien, las definiciones anteriores de política pública brindan una mirada amplia a lo que podemos comprender de ella; sin embargo, resulta importante diferenciar sus elementos. Jones (1994) sostiene que las personas a cargo de las políticas y los analistas usan el término de política pública sin claridad y haciendo referencia a sus elementos como los propósitos de la acción gubernamental, los objetivos, las propuestas, planes, programas, y decisiones, que son acciones específicas. Por ello, resulta necesario distinguir entre los productos de la política, como las acciones formales que se toman para alcanzar los objetivos, y los resultados de las políticas, que son los efectos en la sociedad a partir de las acciones tomadas (Kraft y Furlong, 2018). De esta manera y como se había mencionado anteriormente sobre lo importante que es el problema público para la política pública, Subirats (2001) señala que

una política necesita una definición de problema más operativa, que de alguna manera indique el camino a recorrer entre la situación de partida no deseada y una situación que, sin ser la óptima (el no problema), sea claramente mejor que la originaria (p.3).

Por ello, definir al problema público va más allá de solo determinar el estado de una situación ideal, pues lo que se busca es que la forma de definir un problema público pueda dar lugar a que las políticas públicas posean el mayor consenso social a medida que generan consciencia en un número mayor de personas, pero que, a la vez, se pueda controlar la capacidad y/o poder de un grupo de personas que no deseen cambiar la situación que deriva en el problema. Es así que, la Fundación Democracia y Gobierno Local incide en que la política pública, al ser una respuesta a un problema público, involucra una asignación de

recursos y oportunidades que deben ser llevadas considerando a la eficiencia, transparencia y participación como ejes fundamentales.

Existen una serie de elementos centrales que caracterizan a una política pública. Roth (2002) puntualiza en cuatro elementos para reconocer a una política pública: la implicación del gobierno, la percepción de los problemas, la definición de objetivos y el proceso. Como se ha descrito anteriormente, las políticas públicas como acciones de respuesta del gobierno se pueden llevar a cabo desde los diferentes niveles de gobierno. No obstante, en concordancia con el enfoque de la investigación, resulta pertinente conocer las políticas públicas dentro del ámbito municipal. La Fundación Democracia y Gobierno Local (s.f.) argumenta que las municipalidades tienen competencia en la confección e implementación de políticas públicas que den una respuesta a las necesidades de los ciudadanos, por ello, es su deber priorizar las políticas públicas en los sectores y diseñarlas de manera estratégica y global. Las políticas públicas en el ámbito local se desarrollan en colaboración con administraciones estatales o autónomas y con la asistencia de los gobiernos locales intermedios dependiendo de las competencias que posean sobre el sector. Este tipo de políticas públicas pueden ser endógenas o exógenas, siendo las primeras aquellas que se enfocan en el cliente interno, son de carácter instrumental, y de organización o de apoyo; por el otro lado, las políticas públicas exógenas se enfocan en el cliente externo y estas se diferencian porque poseen un impacto en el ciudadano.

A modo de síntesis, la presente investigación concibe a la “política pública” como “el curso de acción o inacción gubernamental en respuesta a los problemas públicos” (Kraft & Furlong, 2018); además de sintetizar los aspectos relevantes definidos por los autores mencionados, considerando el rol fundamental del gobierno en el establecimiento y alternativas de solución a los problemas públicos, pero tomando en cuenta la importancia de cómo percibe y cómo la ciudadanía define a dicho problema.

1.2. Políticas urbanas

Las políticas públicas urbanas se encuentran dentro del tipo de enfoque hacia el cliente externo en la temática de urbanismo y territorio, por lo que su principal objetivo es “fomentar el desarrollo sostenible y políticas de acceso a la vivienda” (Fundación Democracia y Gobierno Local, s.f., p. 71). Lo que caracteriza a este tipo de políticas públicas es que se encargan de “(...) diseñar y poner en práctica nuevos y potentes instrumentos de regulación pública de la ciudad, si no se quiere que ésta sea el resultado estricto de la lógica del mercado” (Barenboim, s.f., p. 32). Asimismo, Barenboim (s.f.) señala que la política urbana se desarrolla en el ámbito de la vivienda, los servicios públicos relacionados al transporte,

equipamiento e infraestructura, el ordenamiento turístico enfocado a la regulación de usos y, finalmente, con relación a la economía y el territorio. En adición a ello, Vásquez (2013) define a las políticas públicas urbanas como aquellas que se ocupan de los aspectos institucionales y materiales de las políticas públicas vinculadas a la ciudad; considerando la forma en que estas políticas se elaboran y las áreas y sectores para la resolución de los problemas de índole urbano. En ese sentido, las políticas urbanas implican algo más que políticas públicas con vínculo en la ciudad, estas se estrechan fuertemente con los procesos de transformación social, es decir, con la manera en que el territorio es apropiado en la ciudad y en el espacio que se transforma debido a que es ahí donde las personas se desarrollan y viven (Subirats, 2015, como se citó en Torres & Méndez, 2019).

De esta manera, la variedad de actores que inciden en el territorio, con diferentes necesidades e intereses ha significado un reto para las políticas urbanas, pues el rol del Estado ha carecido de fortaleza frente a una gestión urbana que medie dichos intereses y que sea consistente con el objetivo de crear ciudad. Ante ello Vásquez, sostiene que “las políticas urbanas constituyen el área de las políticas públicas en la que se ha hecho más evidente la necesidad de tratar problemas complejos y de trabajo conjunto entre actores públicos y privados” (2013, p. 1). Crear ciudad implica también concebirla desde la democracia, transparencia y como un espacio productivo, por lo que se busca el equilibrio entre los intereses que podrían ser de origen público o privado, que generen beneficio, y también en la anticipación a conflictos desde el ámbito urbano y social. Las políticas urbanas adquieren relevancia porque tienen la capacidad de diseñar instrumentos de planificación con el objetivo de controlar el crecimiento de las ciudades para garantizar la sostenibilidad en aspectos económicos, sociales y ambientales, como también en el bienestar de las personas que residen en el espacio (Torres & Méndez, 2019). De lo expuesto, se puede entender que el problema de vivienda es un elemento fundamental para las políticas urbanas porque establecen la responsabilidad que tiene el Estado para satisfacer la necesidad ciudadana de contar con una vivienda digna y en condiciones de habitabilidad.

1.3. Ciclo de las políticas públicas

El ciclo de las políticas públicas o también conocido como modelo de políticas públicas es una secuencia lógica de las actividades que afectan el desarrollo de las mismas, asimismo, el proceso representa las relaciones entre los actores de la política en cada etapa que, vale recalcar, suele ser iterativa (Kraft & Furlong, 2018). El modelo permite la comprensión del flujo de los eventos y de las decisiones en el aspecto institucional y cultural.

Figura 1: Ciclo de las políticas públicas

Fase del proceso	Definición
Establecimiento de la agenda	En esta etapa se establece la definición del problema a partir de como este es concebido. Se busca que el problema público obtenga la atención necesaria para que ingrese a la agenda política.
Formulación de la política	Los objetivos de la política, así como sus respectivas estrategias son diseñadas en esta etapa, a partir de un análisis a la política.
Legitimación de la política	La movilización del apoyo político y acciones formales se llevan a cabo en esta fase, además de incluir una justificación para la acción política.
Implementación de la política	En esta fase se debe proveer de los recursos institucionales para que los programas se lleven a cabo dentro de una burocracia.
Evaluación de la política y del programa	La política pública es medida y evaluada, así como los efectos de sus programas incluyendo la posibilidad de alcanzar éxito o de fracasar.
Cambio en la política	Los objetivos de la política pueden ser modificados, de la misma manera, los medios para alcanzarlos. Los cambios en los medios se pueden deber a información nueva que es relevante para la política o para adecuarse al entorno político.

Adaptado de Kraft y Furlong (2018)

Para efectos del estudio, considerar el ciclo de la política es relevante para entender la fase en que las políticas públicas se encuentran y comprender los factores que la van afectando. En el siguiente apartado se profundizará en la fase de implementación de las políticas públicas y se justificará por qué nos concentramos en esta fase del ciclo.

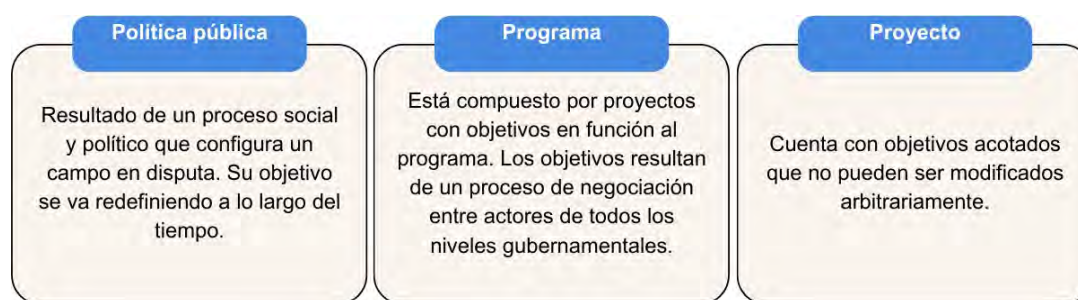
1.4. Implementación de la política pública

El desarrollo de una política pública, luego de haber sido legitimada, atraviesa por la etapa de implementación o ejecución. Revuelta (2007, p. 139) menciona que "la implementación es el proceso que ocurre entre las declaraciones formales de la política y el resultado final alcanzado", definición que conecta lo formulado en la esfera política con los resultados finales que se lograron como parte de un proceso que engloba lo planteado con lo alcanzado; sin embargo, Pressman y Widavsky (1976, p. 15) señalan que "la implementación debe ser vista como un proceso de interacción entre el establecimiento de metas y las acciones generadas para lograrlas". Esta es una aproximación que profundiza más en aquello que se hará, las actividades, que serán necesarias para alcanzar las metas propuestas; comprendiendo que el proceso contempla la posibilidad de que la política sea afectada positivamente o negativamente por variables independientes en forma de factores o actores.

Bajo esa misma línea, Jones (1984, como se citó en Kraft & Furlong, 2018, pp. 170-172) sostiene que la implementación es un conjunto de actividades de organización, interpretación y aplicación enfocadas en ejecutar un programa. Asimismo, el autor ofrece una definición más operativa de la fase de implementación que es concordante con la definición de política pública de Di Virgilio y Solano (2012) donde se menciona que una política pública está compuesta por programas y estos se componen de proyectos. Así pues, una política pública se relaciona directamente con programas y proyectos a manera de que estos últimos vendrían a ser una manera de hacerlos tangibles debido a que requieren de la asignación de recursos para su implementación. El programa está compuesto por proyectos que se encuentran orientados a los objetivos del programa y resulta de una construcción técnica con componente político que, de alguna manera, es una expresión de la complejidad del problema; por el otro lado, los proyectos se enmarcan dentro de un marco institucional donde las prioridades para la intervención están debidamente establecidas por proyecto y cuenta con una asignación de recursos (Di Virgilio & Solano, 2012, p. 14).

De esta manera, una diferencia fundamental entre política pública, programa y proyecto es que, si bien los objetivos de un programa y proyecto ayudan a alcanzar el objetivo principal de una política pública, los objetivos de un proyecto suelen ser más acotados y no pueden ser modificados de manera arbitraria debido a que está estrechamente vinculado al objetivo del programa. Los objetivos de un programa resultan de un proceso de negociación de varios actores en los distintos niveles de gobierno, mientras que el objetivo de una política pública se va redefiniendo en el transcurso del tiempo (Di Virgilio & Solano, 2012, p. 15). Por último, los programas y proyectos suelen estar sujetos a modificaciones cuando se relacionan con otros programas y/o proyectos.

Figura 2: Relación entre política, programa y proyecto



Adaptado de Di Virgilio & Solano (2012)

Ahora bien, la fase de implementación resulta ser crucial pues abarca la probabilidad de que los objetivos propuestos sean alcanzados como que no, así como también de que una mala implementación pueda desencadenar en problemáticas nuevas. Es así que, los autores mencionan que la implementación de una política pública puede reducir la posibilidad de fallo cuando en su diseño se incluye el factor de flexibilidad al conectar a los encargados de su diseño, lo operadores y a los grupos objetivos (Hoppe et al., 1987; Linder & Peters, 1987; Ingram & Schneider, 1990; May, 2012; Howlett, 2014 como se citó en Ansell, 2017). Por otro lado, dentro de la literatura se argumenta sobre el hecho de que los estudios sobre implementación de políticas públicas no consideren su naturaleza. Si bien se considera a la regulación como un primer mecanismo para la implementación de las leyes por su carácter predominante en la operación de un programa de gobierno, Rein y Rabinovitz (1978, p. 154) señalan que “(...) la ley, por su propia naturaleza, es un proceso más formal, comparado con la creación de programas, planes o regulaciones administrativas, ya que la primera ocupa no sólo la intención del ejecutivo, sino la necesidad de que el legislativo la apruebe (...)”. En adición a ello, Rein y Rabinovitz (1978) argumentan que los planes, programas o regulaciones administrativas dependen en mayor medida de la voluntad del gobierno de turno, por lo que tienen menos posibilidades de ser preservados por las administraciones predecesoras.

Entre las investigaciones de los últimos cinco años, autores como Ansell (2017) buscan explicar por qué la implementación puede presentar fallas, para lo cual hace mención a los enfoques top-down, bottom-up y outside-in. Dentro del enfoque top-down, Pressman y Widavsky (1973) argumentaban que los problemas podrían surgir en la comunicación que surge desde la formulación de las políticas públicas hacia el momento en que estas son recepcionadas en los niveles inferiores por los responsables de la implementación. Los problemas recaen en la cadena larga de comunicación creada y en los vetos cuando los hacedores de política se conectan a las agencias locales. Por el otro lado, se tiene al enfoque bottom-up que aduce a que el nivel más próximo a los usuarios, donde se encuentran los

responsables de la implementación, no ha recibido la relevancia que amerita por tener un rol clave en la implementación, asimismo, en este nivel el trabajo de los burócratas no está regulado en detalle y monitorearlo es complicado, toda vez que el alcance de los objetivos depende de las herramientas que elijan y de sus esfuerzos (Lipsky, 1980). Por último, el enfoque outside-in explica que las causas de las fallas en la implementación pueden radicar en el comportamiento de los grupos de interés como grupo objetivo y del sector privado, cuyo comportamiento podría ser no intencionado. Braithwaite (1995) señala que la cadena tradicional de gobierno asume que la ciudadanía va a cumplir las normas y legislación, así como responderán a las sanciones o incentivos que se deriven de las políticas públicas; no obstante, el comportamiento de la ciudadanía puede obstruir la implementación en aras de defender sus intereses al actuar sin cooperar y jugando con el sistema. Bajo esa misma postura (Teubner & Willke, 1984; Mayntz, 1993) complementan que no se podría garantizar que una política pública resuelva el problema a tratar debido a que no se puede influir por medio políticas centralizadas, ejerciendo control político o jurídico sobre las dinámicas internas de los subsistemas socioeconómicos autorreferenciales. Finalmente, Ansell (2017) añade además que el fracaso de la implementación también radica en que el problema no ha sido comprendido completamente, cuando hay desconocimiento del contexto y, por ende, los objetivos que se proponen son vagos provocando que estos caigan en contradicciones o no exista coherencia entre el fin y los medios. Es por ello que los autores concluyen en la atención que debe recibir el diseño de la política por encima de aquellos obstáculos que surgen en el ámbito administrativo (Hoppe et al., 1987; Linder & Peters, 1987; Ingram & Schneider, 1990; May, 2012; como se citó en Ansell, 2017); en ese sentido, Ansell sostiene que el diseño de las políticas puede mejorar la implementación cuando se basa en la colaboración y deliberación conjunta al conectar a los actores en sentido vertical y horizontal.

En suma, esta fase del ciclo de las políticas públicas es clave porque permite ver la materialización de intervención del gobierno en la sociedad (Goggin, Bowman, Lester & O'Toole, 1990; Mazmanian & Sabatier, 1983), sin olvidar que la participación de la población objetivo es un factor relevante para el éxito o fracaso en el proceso que, es preciso resaltar, aún contempla la posibilidad de debatir la formulación de la política. Por ello, el éxito en el proceso de implementación de las políticas públicas requiere necesariamente que exista un proceso colaborativo de por medio con el grupo objetivo a atender, pues ellos poseen los recursos y el conocimiento cercano del problema, lo cual ayudará a los implementadores de políticas a comprender mejor la problemática. De este modo, se podrá impulsar también la innovación y el apoyo en el ámbito político como en el administrativo que vendrá por añadidura.

2. Gestión urbana

En esta sección se presentan las definiciones que existen para el término “gestión urbana”, prosiguiendo con la presentación de instrumentos de la gestión urbana en el gobierno local y, de esta manera, comprender la gestión urbano patrimonial.

2.1. Definición

Es pertinente abordar el concepto de gestión urbana comenzando por comprender el término “gestión”. De acuerdo a lo planteado por la RAE (2021), usar el término “gestión” o “administración” se hace indistinto. No obstante, autores como Heras y Casadeus (2007) sostienen que la gestión es el conjunto de elementos como los procedimientos, instrucciones, formatos y elementos afines que poseen una interrelación, a lo que la función de la organización que gestiona se relaciona a la planificación, ejecución y control de las actividades que se enfocan hacia un objetivo deseado. Asimismo, Salgueiro (2001) determina a la gestión como la acción de administrar que involucra la planeación, dirección, organización y control como medios para llevar a cabo las tareas que permitan alcanzar los objetivos planteados inicialmente. Así pues, se puede entender a la gestión como un proceso necesario para la consecución de los objetivos que se desean alcanzar.

Para comprender la gestión urbana, se explicará qué se entiende por lo urbano, por ello, Castillo (2018, p. 22) señala que al hablar de lo “urbano” se hace alusión a “la concentración en un lugar reducido de personas que realizan actividades en un paisaje construido por el hombre de acuerdo a sus necesidades de infraestructuras y servicios, con una morfología resultado de la densidad y la utilización mixta del suelo, que al parecer está en constante cambio”.

Una primera concepción de gestión urbana la expone la Alianza Europea para Estudios Asiáticos (2010, como se citó en Castillo, 2018, p. 22) definió a la gestión urbana como “la manera en que los gobiernos de la ciudad afrontan los problemas que la ciudad tiene”.

Una segunda definición la propone Villar (1998) como las prácticas políticas, económicas y sociales mediante las cuales los organismos del gobierno de una ciudad realizan acciones que responden a las demandas de medios de consumo colectivo o soportes materiales que la población urbana requiere.

Por último, Febres (2011) complementa al sostener que se requiere de una gestión urbana flexible que considere una planificación adecuada para el proyecto de ciudad, donde

el desarrollo de la misma tenga una visión estratégica y compartida entre los actores, así como que respete el aspecto de sostenibilidad y el marco institucional.

A partir de estas postulaciones, para la presente investigación se entiende por gestión urbana como aquellas prácticas a nivel político, económico y social que el gobierno utiliza como respuesta a las demandas de medios que la población urbana requiere, a partir de un proyecto de ciudad nacida desde una visión estratégica y compartida entre los diversos actores, en respecto con el marco institucional y que goce de sostenibilidad en el tiempo.

2.3. Gestión urbano patrimonial

El desarrollo de políticas urbanas se conecta a la gestión urbano patrimonial a partir de dos conceptos importantes: la gestión urbana y la gestión de centros históricos y del patrimonio inmueble (Roldán, 2020), por lo que, el concepto de gestión urbano patrimonial trasciende más allá de la valoración arquitectónica de un bien e implica una integración de una serie de valores de tipo sociales. Una primera definición de gestión urbana patrimonial es “aquella donde se han condensado políticas, iniciativas, formas de acción y organización, instrumentos y mecanismos, que habrían de determinar la ocupación y uso del suelo urbano” (Irigoyen, 2012, p. 45).

Una segunda definición la propone Roldán (2020, p. 75) donde la concibe “(...) como todo un conjunto de herramientas, postulados e intervenciones del espacio urbano con valorización cultural (...) involucra perspectivas de mantenimiento, revaloración de inmuebles, desarrollo de espacios públicos sin alterar tipologías ni ambientes urbanos monumentales”, y adicionalmente, Roldán (2017) sostiene que este tipo de gestión abre las puertas a la comprensión de los nuevos usos del patrimonio edilicio y también a la inclusión de los “depositarios patrimoniales” en tanto actores que viven en estos espacios patrimoniales.

Por último, se presenta la concepción del término que propone Fernández (2006), donde se hace referencia a una vinculación estratégica de la complejidad de gestionar una ciudad enlazada a los procesos patrimoniales, a fin de que las acciones que se proyecten respondan a criterios de sostenibilidad coherentes con el imaginario de la ciudad.

Por lo expuesto, la gestión urbano patrimonial es el alcance de la conservación del ambiente patrimonial, vinculado a la realidad de las ciudades con el fin de que en él se proyecten acciones sostenibles y significativas dentro del imaginario de la ciudad como resultado de una gestión estratégica de dicha complejidad.

3. Centro histórico

El concepto de Centro Histórico hace referencia al urbanismo patrimonial y a partir del siglo XIX se realizó una diferenciación al interior de las ciudades, a fin de disgregar las zonas antiguas y las zonas modernas; sin embargo, a lo largo del siglo XX el concepto de Centro Histórico es estudiado más a profundidad y existe una mayor exploración hacia la manera de abordarlo para su protección (Chateloin, 2008). Los centros históricos lo constituyen la parte más antigua de una ciudad, pues representan las primeras construcciones de su fundación e incluyen espacios representativos de la actividad económica y social de quienes alguna vez lo habitaron. En 1977, en el Coloquio de Quito, se definió al centro histórico como

todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo, siendo considerados asentamientos desde aldeas hasta ciudades, como aquellos que, a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte o partes de una estructura mayor (Chateloin, 2008, p. 17).

Así, al hablar de centro histórico con el pasar de los años, se ha ido haciendo referencia a un término cada vez más holístico e integrador que implica otorgar importancia no solo al patrimonio urbano por su valor en el espacio y en el tiempo, sino también por su valor cultural y social que diferencian a las sociedades.

A continuación, se desarrollarán los conceptos que permitirán conocer las estrategias para gestionar un centro histórico desde una visión de paisaje urbano histórico, haciendo énfasis en la renovación urbana como una de las estrategias más relevantes para la investigación.

3.1. Paisaje Urbano Histórico (PUH)

El concepto de Paisaje Urbano Histórico, en adelante PUH, ha venido tomando forma a lo largo de los años producto de los encuentros entre diferentes actores relacionados a los estudios del patrimonio cultural. Uno de los documentos que comenzaron a sentar las bases de este concepto fue el Memorando de Viena (2005, p. 98) que definió al Paisaje Urbano Histórico como "(...) conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico, incluyendo los sitios arqueológicos y paleontológicos, que han constituido asentamientos humanos en un entorno urbano durante

un período considerable (...). A pesar de que el término aún no estaba esclarecido en todas sus dimensiones y se encontraba en evolución, el valor de dicha definición recaía en que se le otorgaba al concepto de paisaje, los valores culturales propios ya sean tangibles o intangibles, los valores del entorno natural dentro del paisaje y de su contexto (Rodwell, 2010).

En el año 2011, la UNESCO (2011, p. 21) define al PUH como “la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de ‘conjunto’ o ‘centro histórico’ para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico”, asimismo, señala que su objetivo es la preservación de la calidad del medio en el que viven las personas, lo que implica que exista cada vez una mejor utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, respetando su carácter dinámico y promoviendo la diversidad social y funcional. A partir de esta definición, se comprende que esta aborda los objetivos de conservación patrimonial y del desarrollo económico social, desde una mirada sostenible con las necesidades de las generaciones presentes, futuras, y de la herencia del pasado.

Más allá de la significancia y la representación del PUH per se, este es concebido como un enfoque metodológico convencionalmente aceptado. Conti (2018) sostiene que el PUH representa un enfoque metodológico que contempla el rol cambiante de las ciudades históricas como producto de un proceso llevado a cabo a lo largo del tiempo y que posee un comportamiento más dinámico que estático. En tal sentido, el PUH implica el reconocimiento del patrimonio como instrumento para el desarrollo sostenible de las ciudades, donde las necesidades actuales ni las futuras se verán comprometidas si es que se lleva a cabo una gestión participativa que las equilibre.

3.2. Gestión de Centros Históricos

La gestión de los centros históricos data de los años en que se desarrolló la Primera Guerra Mundial y surgió la preocupación e interés por la protección del patrimonio cultural monumental. De acuerdo a Duché (2010), las regulaciones más tempranas que surgieron se llevaron a cabo siguiendo 3 ejes: la protección de las calles y la seguridad pública, la salud pública y las condiciones de salubridad, y la protección de sitios y monumentos. Si bien al inicio se protegieron los monumentos de manera aislada, posteriormente, surgió el interés en lo que rodeaba a los monumentos, implicando también a las viviendas y las condiciones de habitabilidad.

Por ello, en los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial donde cerca de 500,000 viviendas fueron destruidas y cerca de un millón de viviendas estaban tugurizadas,

generando que la gente viva en estructuras deterioradas, sin acceso al agua como servicio básico y sin contar con baños (Duché, 2010), la población que vivía en viviendas tugurizadas fue más propensa a padecer de enfermedades como la tuberculosis que se propagó en mayor medida en los tugurios. Este hecho sirvió como precedente para que se realizaran acciones de renovación y así se otorgara importancia a valores como el espacio y la circulación. Por ese entonces, eran las autoridades estatales quienes estuvieron a cargo de las demoliciones y reconstrucción de la infraestructura de vivienda; sin embargo, estos esfuerzos no lograrían solucionar los problemas de vivienda como la tugurización. Es a partir de ahí que, como señala Duché (2010) surge la necesidad de que las viviendas sean gestionadas de manera dual entre una gestión enfocada en la protección y conectada con los planes de desarrollo socioeconómico, pero yendo más allá de la temática de vivienda.

Actualmente, la gestión de centros históricos posee una mirada más integral y sostenible de la gestión, por ello, retomando el concepto de PUH como enfoque de gestión y como “un planteamiento global e integrado sobre el desarrollo urbano sostenible, considerando la necesidad de las generaciones presentes y futuras, a partir de la herencia del pasado” (UNESCO, 2011, p. 21), la gestión de centros históricos reconoce que las dificultades de la actualidad y las del futuro no se podrán enfrentar con una gestión del patrimonio urbano desde las políticas modernas de conservación urbana, por lo contrario, se busca que esta se integre en la implementación de políticas e instrumentos de planificación que garanticen el equilibrio entre sostenibilidad y conservación.

Carrión (2017, como se citó en MML, 2018) presenta una serie de valores que caracterizan a un centro histórico como un centro vivo.

- Sentido de pertenencia, identidad y ciudadanía para con los residentes permanentes
- La heterogeneidad de funciones de un centro histórico
- Disipación del tiempo y de la ciudad por limitarse a un horario laboral
- Desarticulación de funciones urbanas con las funciones centrales
- Desaparición de la problemática social y nace la monumentalidad

Asimismo, en el 2011, la UNESCO propuso una guía de herramientas de carácter interdisciplinario y adaptadas a las particularidades de sus contextos, las cuales fueron producto de una serie de buenas prácticas implementadas en centros históricos.

a. Herramientas de participación ciudadana

Estas herramientas comprenden la diversidad de actores, involucrando su representación y capacidad de actuación en la determinación de los valores que caracterizan

a una zona urbana, estableciendo objetivos y las medidas necesarias para promover el desarrollo sostenible (Ortega, 2021). Por lo general y en base a la práctica, los grupos focales suelen ser una herramienta para la participación ciudadana en la identificación de valores patrimoniales y en la gestión del patrimonio urbano.

b. Herramientas de conocimiento y de planificación

Valores que diferencian a los centros históricos, como la integridad y autenticidad deben ser protegidos y reconocidos en las dimensiones que implican su diversidad. En ese sentido Ortega (2021) considera que el registro e inventario de las características naturales y culturales constituyen herramientas importantes.

c. Sistemas normativos

La conservación del patrimonio urbano contempla su dimensión material e inmaterial, lo cual debe estar considerado en la normativa local, las medidas legislativas y de reglamentos para su adecuada gestión.

d. Herramientas financieras

Buscan reforzar las capacidades que propicien un desarrollo innovador y capaz de generar ingresos. Entre las principales se encuentran la financiación pública, los fondos de organismos internacionales y la promoción de la inversión privada local.

Estas herramientas constituyen parte de un marco teórico que solo se logró aplicar en cuatro ciudades latinoamericanas, por ello, Ortega (2021) sostuvo que en Latinoamérica el concepto de PUH es entendido desde un punto de vista teórico que aún presenta debilidades para interpretarlo y falencias en su implementación de las herramientas de conocimiento y de planificación, así como en los sistemas normativos.

Por lo expuesto, se puede concluir que, a pesar de que la gestión de centros históricos es un tema que se encuentra en desarrollo, considerar el PUH dentro de la gestión como un enfoque teórico ha permitido abordarlo como objeto de análisis desde la academia y, en las ciudades donde se desarrolló una implementación integral del enfoque. A partir de ello, tal y como lo señala Ortega (2021), surgieron estrategias integradoras entre conservación patrimonial y planificación urbana, producto de la adaptación a escalas locales y considerando la importancia de la participación ciudadana como aspecto clave para la sostenibilidad de las intervenciones y del patrimonio urbano. En ese sentido, para la presente investigación será pertinente considerar las herramientas enfocadas en la participación

ciudadana, conocimiento y planificación, sistemas normativos, y herramientas financieras como conceptos clave en la gestión de los centros históricos.

3.3. Estrategias de intervención en Centros Históricos

Existen una serie de estrategias que han marcado la intervención de los centros históricos a nivel mundial y que son resultado de las diferentes miradas con las que se ha concebido al Centro Histórico a lo largo del tiempo. Para efectos de la investigación, se aludirá a determinadas estrategias de intervención que suelen ser utilizadas en las intervenciones en centros históricos a nivel mundial, las que responden a tres enfoques.

En el enfoque conservacionista del patrimonio urbano las principales estrategias de intervención son:

- Restauración: Este enfoque tiene un alto componente conservacionista, pues opta por mantener o recuperar las características originales de la edificación.
- Rehabilitación: Son técnicas enfocadas en la recuperación de las funciones que se han perdido producto del deterioro.
- Recuperación: Se busca mantener la trama urbana y hay aceptación hacia la alteración de las edificaciones.

En el enfoque transformador la estrategia de intervención a la que más referencia se hace en la gestión de un centro histórico es la “renovación”:

- Renovación: Bajo esta estrategia se busca modernizar las estructuras antiguas en condición de desuso por nuevas estructuras. Este tipo de intervención es controversial, al menos en el contexto latinoamericano debido a que, en aras de la generación de un espacio urbano comercial y turístico, se ha configurado principalmente que la población de recursos menores sea expulsada; asimismo, se rehabilitan viviendas antiguas en estado de degradación donde, posteriormente, se localizan emprendimientos comerciales dentro de barrios en proceso de gentrificación, se desarrolla también una nueva forma de concebir el espacio público, entre otras acciones (Martínez, 2004, como se citó en Vergara, 2013). Es con relación a la problemática de la gentrificación que se critica que esta estrategia concibe al centro histórico por su valor de imagen y no por su valor de uso, pues el diseño no está pensado en los residentes (Carrión, 2000).

En referencia al enfoque integral, se suelen utilizar como una combinación de las estrategias conservacionistas y transformadoras:

- **Regeneración:** A través de esta estrategia se busca hacer frente a problemas complejos de la ciudad (incremento de la población en situación de pobreza, crisis de funciones en la ciudad y pérdida del límite de la ciudad). Es preciso señalar que Castillo (2015) precisa que esta estrategia es usada como una forma de recuperación económica basada en la sostenibilidad e integración de los aspectos socio-económicos.
- **Revitalización:** El objetivo se encuentra en atender la calidad del espacio público como espacio de relación, considerando el carácter social y comunitario del mismo, sus usos y las actividades que se realizan en él.

En este punto es preciso señalar que, si bien las estrategias como rehabilitación, revitalización, renovación, recuperación y regeneración son consideradas por autores como Smith como sinónimos de “gentrificación”, se suele tener aversión al uso de dicho término por considerarse una palabra que se debe evitar dentro del discurso de tendencia neoliberal (2012, como se citó en Castillo, 2015). En ese sentido, de acuerdo a lo extraído de la literatura de expertos a nivel latinoamericano y nacional, se optará por hacer referencia a estos términos en un sentido de estrategias que buscan transformar el centro histórico.

3.4. Renovación urbana en centros históricos

En esta sección se abordará el concepto de renovación urbana en centros históricos, partiendo desde una definición general de esta estrategia de intervención hasta conocer lo que se comprende por esta estrategia en el contexto nacional y local.

La renovación urbana es definida por Dammert (2013, p. 3) como una “política urbana que puede adquirir distintos matices dependiendo de los siguientes componentes: alcance, marco normativo, mecanismos de gestión y esquema de financiamiento”; sin embargo, aclara que su definición puede variar en tanto puede hacer referencia a intervenciones que abarquen la rehabilitación de predios físicamente deteriorados o propuestas generales sobre un área mayor como la de un centro histórico.

Ahora bien, los objetivos de esta estrategia están centrado en las personas principalmente. Dammert (2013) sostiene que la renovación urbana busca que los habitantes mejoren su calidad de vida, que los predios y el tejido urbano recuperen su valor histórico y, finalmente, intervenir sobre la dinámica urbana; además, señala que el problema debe ser definido a partir del consenso de los actores partícipes del proceso de renovación urbana y que dichas acciones deben tener apuestas en la dinámica del CH dentro de la ciudad,

situaciones contradictorias del CH, en el patrimonio y sobre la regulación o desregulación (Anexo A).

Es importante que, como señala Dammert (2013), las acciones de renovación urbana integral puedan responder a fines a partir de los siguientes aspectos:

- Incorporación de la población residente. - Existen dos maneras de incorporar a los residentes: desplazamiento o mantenimiento. Los residentes pueden recibir incentivos para ser desplazados hacia otras zonas y, de esta manera, el perfil residencial cambie. Por otro lado, la población residente puede quedarse en base a criterios que van desde la antigüedad, el régimen de la propiedad, la tenencia entre otros criterios.
- Componentes de la intervención. - En aras de la sostenibilidad de la renovación se deben considerar áreas previamente priorizadas como lo pueden ser en términos de seguridad ciudadana, transporte, comercio, turismo y cultura, entre otras. No obstante, se puede optar por intervenir en un solo predio o que exista una política integral de intervención.
- Marco temporal de la intervención. - Cada etapa del proceso de renovación urbana debe tener objetivos.
- Esquema de financiamiento. – Las intervenciones de renovación urbana deben ser impulsadas

4. Gentrificación

La visión atractiva que poseen los centros históricos por el hecho de poseer un valor adicional en el entorno urbano ha hecho que se reproduzcan intereses contrapuestos entre los distintos actores que juegan un rol en el planeamiento de la ciudad. El sector inmobiliario y las acciones en renovación urbana muchas veces han desencadenado procesos de gentrificación en los centros de la ciudad y, especialmente, en los centros históricos (Roldán, 2017). En esta sección se abordarán las principales definiciones al concepto de gentrificación que contemplan perspectivas positivas y negativas sobre este fenómeno. Asimismo, se realizará una breve descripción de los principales ejes teóricos que buscan explicar sus causas, así como los factores que generan gentrificación dentro de un centro histórico y sus consecuencias.

4.1. Definición

El concepto de gentrificación nació a partir de lo analizado por Ruth Glass (1964) a raíz del caso de Londres en los años 60, donde se llevó a cabo un proceso de reapropiación

del centro urbano a través de la llegada de personas de clase media alta provocando que las personas de clase obrera que habitaban el espacio sean desplazadas. Glass (1964) señaló que en Londres se inició una tendencia por subdividir las viviendas en departamentos pequeños cuyo valor se iba incrementando a comparación de sus costos iniciales dentro de un mismo vecindario, originando que los ocupantes de la clase trabajadora se vieran desplazados por personas de clase media-alta (recambio poblacional) y, de esta manera, se configuraba un cambio en el carácter social del espacio.

Nowadays, many of these houses are being sub-divided into costly flats or 'houselets' (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighborhoods. Once this process of 'gentrification' starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed. (Glass, 1964, p. 18)

Glass (1964) señala que el proceso de gentrificación una vez iniciado, tiene una tendencia a la expansión en la zona, lo que deriva en que el espacio urbano cambie su carácter social. Bajo la misma línea, Smith (2012) sostiene que la gentrificación es el proceso mediante el cual los barrios pobres y proletarios que residen en el centro de la ciudad, son obligados a desplazarse hacia otros lugares debido a la entrada del capital privado, compradores de viviendas e inquilinos de clase media.

Tanto las definiciones que ofrecen Glass (1964) y Smith (2012) sobre gentrificación, como una visión negativa, no obstante, a lo largo del tiempo y especialmente desde autores que han estudiado el fenómeno en el Norte global, se han proporcionado perspectivas sobre la gentrificación que consideran al fenómeno de manera positiva. Entre los autores que consideran a la gentrificación como un fenómeno de impacto positivo está Beauregard (1986) que señala que un grupo denominado "pioneros urbanos" buscan convertir a un barrio en un lugar para tener una mejor calidad de vida y toman el riesgo de vivir en un barrio deteriorado, a fin de mejorarlo. Smith y Williams (1986) sostienen que un aspecto positivo de la gentrificación para las áreas residenciales radica en que permite el desarrollo de áreas destinadas a la recreación, comercio e industria. Ante lo expuesto, Román (2019) sostiene que las visiones positivas sobre gentrificación se enfocan en las consecuencias positivas que genera en el espacio, lo que se ve reflejado en la inversión que se genera; no obstante, no

abordan las causas de la degradación del espacio. Estas visiones positivas de gentrificación sirven para comprender que este fenómeno también es considerado como un hecho del que se pueden obtener beneficios para el espacio y los agentes gentrificadores.

Entre las definiciones propuestas en los último diez años, autores como Pollack, Bluestone y Billingham (2010) definen a la gentrificación como un patrón de cambio en un vecindario de bajos ingresos económicos que ha experimentado previamente la reinversión y revitalización, acompañada de un incremento en el valor de la vivienda y/o de la renta.

Asimismo, López-Morales (2019, p. 1) postula la existencia de una tercera ola de gentrificación y propone que esta ha sido liderada por el Estado y que es planeada y promovida por los organismos existentes en todos los niveles del gobierno que, como parte de una reestructuración de la agenda, buscan crear condiciones urbanas o en el suelo para que la gentrificación se geste. Bajo esa misma línea, el autor menciona sobre la existencia de políticas que buscan valorizar el suelo o mediante las cuales la producción de vivienda para niveles socioeconómicos altos brinde oportunidades económicas o de manera directa con la aplicación de políticas públicas que instan al desplazamiento social a las personas de bajos recursos. Eric Clark la define como un proceso de cambio de usuarios del suelo por nuevos usuarios, pertenecientes a un estrato socioeconómico superior; lo que va de la mano con la modificación del entorno construido a partir de la inversión en bienes raíces (2005, como se citó en Dammert, 2020).

Así también, Zuk et al. (2017) señalan que la gentrificación hace referencia a áreas que son históricamente habitadas por grupos marginados, ya sea por raza, etnia, clase social, a manos de un grupo o clase dominante; además estas áreas se caracterizan por haber pasado por un proceso de desinversión a altas inversiones.

Como se explicó en el capítulo 1, no es posible generalizar sobre un concepto de gentrificación que se haya originado a partir de las teorías del Norte global; en adición a ello, tal y como lo señala Dammert (2020) es necesario que se consideren aquellas particularidades en el nivel geográfico y no contextualizarlo, a pesar de ello, la definición de gentrificación presentada por Ruth Glass es predominante entre los expertos.

4.2. Teorías de la gentrificación

La gentrificación como fenómeno urbano ha sido estudiada desde la literatura del norte global y a lo largo de los años, se han venido realizando postulados acerca de sus causas y en la determinación de agentes gentrificadores y gentificados. Por ello, en la

presente sección se realizará un breve recuento de los principales ejes teóricos que han buscado explicar las causas del fenómeno.

4.2.1. Teoría del mercado inmobiliario y la producción

La teoría del mercado inmobiliario y la producción se enfocó en comprender las preferencias que tenían los consumidores para optar por residir en el área central de una ciudad. Berry (1985) explica dicho cambio en base a cuatro causas. La ubicación al lugar de trabajo, la zona comercial, las instituciones educativas o culturales pueden haber sido las principales motivaciones para vivir dentro de un centro de ciudad. En esa misma línea, la esteticidad del entorno reflejada en los valores arquitectónicos, seguida por razones sociales y económicas, sobre estas últimas, se evaluó el costo de transporte en el traslado hacia una zona periférica frente a un bajo costo en la vivienda dentro de un centro histórico.

Smith (1979) postula que la causa de la gentrificación radica en la brecha de renta, la renta actual versus la potencial es la que atrae al mercado inmobiliario a asumir costos en la rehabilitación urbana para obtener mayor utilidad en el futuro. En ese sentido, se sostiene que, entre el productor, mercado inmobiliario, y el consumidor existe una relación simbiótica, donde la predominancia la tiene el productor. En adición a ello, Smith (1979) sostiene que el negocio inmobiliario se vuelve atractivo ante la depreciación del área urbana, por lo que el ciclo comienza con la devaluación de la vivienda, luego los propietarios realizan inversiones económicas para que su vivienda se encuentre en buen estado mientras que los arrendatarios solo se preocupan por la obtención de rentas, en un momento posterior los propietarios desean ser arrendatarios ante la poca preocupación y compromiso de los arrendatarios para con el vecindario, seguido a ello, los agentes inmobiliarios buscan persuadir a los propietarios para que vendan sus propiedades, finalmente, las entidades financieras tienen una negativa a brindar créditos hipotecarios en las zonas donde existe riesgo de devaluación de la tierra, por lo que los propietarios necesitan obtener mantener ganancias y subdividen sus propiedades. En la etapa final, debido a los problemas sociales que se presentan en el vecindario, las rentas que obtiene los propietarios ya no cubren los impuestos ni los costos para mantener sus inmuebles, por lo que proceden a abandonar sus propiedades ante la pérdida que supone.

Como se ha mencionado, esta teoría ofrece una mirada lógica y particular hacia el proceso de gentrificación desde lo desarrollado en las ciudades del norte global, sin embargo, esta teoría fue criticada porque no consideró la existencia de la población como agentes gentrificadores.

4.2.2. Teoría de la población y el consumo

En vista de la no consideración de la población, como agentes gentrificadores, con motivaciones por detrás, esta teoría propone a la transformación de las ciudades y los cambios en la estructura de ingresos de la población como factores que incrementaron la expansión de la clase media (gentrificadora). Román (2019) explica que una de las motivaciones de la expansión de la clase media se debió a cambios en la industria como en la estructura ocupacional, donde se veían impulsados por minimizar el tiempo de transporte entre su vivienda a su centro laboral, el consumo de actividades culturales, entre otros.

Por otro lado, otros autores señalan a la reestructuración de la fuerza laboral en términos de género, atribuyendo al rol de la mujer y a las comunidades LGTB como agentes gentrificadores y gentificados a la vez. La condición social de la mujer como jefa de hogar, como madre soltera, como persona sin hijos o en condición de divorciadas ha creado una demanda por la vivienda gentrificada producto del bajo ingreso que percibe en el ámbito laboral (Bondi, 1991, como se citó en Román, 2019). En esta misma línea, Román (2019) señala que “la reestructuración de la fuerza laboral relacionada al género siempre ha estado relacionada con la reestructuración del espacio urbano”. De manera complementaria, las comunidades gay o LGTB, generalmente compuestas por personas solteras, jóvenes y parte de la economía de servicios, tienen la necesidad de encontrar un espacio alejado de la intolerancia de la sociedad heterosexual, por lo que se convierten en instrumento de gentrificación al desplazar a la población de bajos recursos (Lauria & Knopp, como se citó en Román, 2019).

4.2.3. Teoría de la producción y el consumo

En los años posteriores, la gentrificación se explicó como una consecuencia tanto por parte de la producción y del consumo al mismo tiempo, la complejidad del fenómeno lo hace adquirir una perspectiva más ideológica y política. Hamnett (1991, como se citó en Román, 2019) explica a la gentrificación como un fenómeno constituido por tres factores que incluyen la demanda por una vivienda de costo accesible, las motivaciones y aspiraciones detrás de la demanda y el área gentrificada. En este mismo sentido, se retrocedió a comprender cuáles eran las condiciones que producían a los gentrificadores en potencia, por lo que se habla de “la geografía de la gentrificación”. Este postulado de Lees (2020) se basa en la explicación de tres grupos sociales. En primer lugar, la necesidad de un grupo de ingresos económicos altos de crear nuevas condiciones sociales produce un encuentro entre diversas clases sociales, hecho que genera la emancipación de la ciudad. En segundo lugar,

nace una nueva clase media, cuya insatisfacción es manifestada mediante la gentrificación. Finalmente, el centro de la ciudad se vuelve un espacio de lucha de la clase media. De manera complementaria, se vuelve necesario considerar al contexto, localidad y temporalidad como condiciones para la producción de gentrificadores potenciales.

4.2.4. Teoría del gobierno

Esta teoría guiará la investigación, ya que establece una relación de su rol como gestor entre las políticas públicas en vivienda y como regulador del mercado inmobiliario. Las políticas públicas, en tanto las formas de respuesta del gobierno a los problemas públicos, han sufrido cambios en el tiempo y han sido generadores de gentrificación. Román (2019) argumenta que las políticas públicas que derivaron en gentrificación nacieron a partir de tendencias neoliberales y el centralismo estatal, además de que la relevancia de la gentrificación se explica por la forma en que la pérdida poblacional, la falta de inversión y el declive de los centros de las ciudades afectan a los gobiernos. Asimismo, los cambios en las políticas públicas en el ámbito urbano buscaron la dispersión de la población pobre, a quienes se le ofrecieron viviendas en los barrios de clase media. Los factores mencionados han hecho que el mercado privado resurja, lo que puede ser explicado por una tendencia a incrementar los préstamos hipotecarios producto de mayor inversión en vivienda gentrificada, las políticas de vivienda han cambiado en enfoque a raíz de la gentrificación, y el sistema financiero desde la oferta y demanda también contribuyó a que se genere el proceso de gentrificación (Román, 2019). Complementariamente, la gentrificación desde el gobierno se origina cuando los agentes de renovación urbana son el gobierno, el sector privado y las asociaciones público privadas involucrados en un proceso sistematizado (Román, 2019). Esta teoría desde la perspectiva gubernamental adquiere importancia porque llega a un punto en común con lo que se establece en la literatura sobre gentrificación en los centros históricos y que se explicarán en la sección siguiente.

4.3. Fuerzas generadoras de gentrificación

Roldán (2020) sostiene que abordar los factores de gentrificación desde una perspectiva reduccionista, alude a los principales problemas de vivienda que se gestan dentro de un centro histórico como lo pueden ser el bajo costo de suelo en determinadas zonas por el deterioro estructural, la baja calidad habitacional de las zonas, la tugurización, entre otros problemas que se tornan en un común denominador en los centros históricos latinoamericanos.

Es en ese sentido que el autor argumenta la necesidad de analizar los hechos político-económicos que se ocultan detrás de la gentrificación como un proceso social. La función del Estado mediante su proyección de ciudad y los planes maestros conduce los procesos urbanos y, así crea el imaginario urbano que desea proyectar. Por otro lado, el sector privado como factor se bifurca en los capitales inmobiliarios y en los sujetos gentrificadores que se definen como aquellas personas o familias de cualquier nacionalidad, nivel educativo, que tienen ingresos superiores a la media del sector, lo que les permite elegir el lugar donde deseen residir y desarrollar la mayoría de las actividades que requieren dentro del ámbito local (De Urbina & Lulle, 2015). Partiendo del rol del Estado y del sector privado en el proceso de gentrificación dentro del espacio urbano, se puede identificar dos factores causales para el contexto del Centro Histórico de Lima.

4.3.1. Gentrificación a partir de la renovación urbana

Dentro de las estrategias de intervención se hizo referencia a la “renovación” como aquella que buscaba intervenir estructuras en desuso modernizándolas, pero esta también comprende las acciones que buscan prevenir el deterioro físico de inmuebles. La renovación urbana no se enfoca en renovar la ciudad, sino espacios potenciales y, a partir de ello, Carrión (2001) realiza una crítica porque la renovación no se centra en el ciudadano, sino en los turistas o migrantes. Asimismo, Janoschka y Salinas (2014) aducen que desde la administración local se brindan mayores concesiones a la inversión que recuperar el patrimonio arquitectónico para que tenga usos más rentables como centros comerciales o recreativas comercializadas. Finalmente, Roldán (2020) realiza una comparativa con lo que ha sucedido en los últimos años en el CHL, donde la residencialidad ha pasado a un segundo plano y se ha configurado el desplazamiento de la población porque se dio prioridad al desarrollo comercial y turístico.

4.3.2. Gentrificación a partir del sector inmobiliario

El sector privado es un actor importante dentro de la gestión de un Centro Histórico y sus acciones traen consecuencias en los procesos urbanos de la ciudad. Roldán (2020) señala que el mercado inmobiliario en el espacio urbano ha tenido un rol desintegrador de la ciudadanía debido a que en su función como “puente” hacia el acceso a vivienda ha privilegiado a los sectores de mayor capacidad adquisitiva. Asimismo, el sector inmobiliario en su búsqueda de rentabilidad, espera que la acción estatal pueda mejorar la infraestructura urbana. Gutman (2001) hace referencia a los centros históricos donde los edificios tienen pisos en condición de abandono y señala que estos son producto de la especulación

inmobiliaria, que esperan una valorización futura o algún plan que busque la mejora del espacio. En suma, se puede concluir que el mercado inmobiliario se acciona desde el momento en que el Estado plantea alguna manera de desarrollar un determinado sector.

4.4. Consecuencias de la gentrificación en el centro histórico

La gentrificación en tanto proceso urbano que tiene particularidades en el contexto de un centro histórico, trae consigo dos consecuencias principales que se observan en el espacio: el recambio poblacional y los nuevos usos y actividades. En la presente sección se abordarán las consecuencias de la gentrificación visibles en un centro histórico.

4.4.1. Recambio poblacional

El recambio poblacional se puede entender como una consecuencia y como un factor que determina el proceso, en ese sentido, es necesario que exista movilidad demográfica. Esto se vincula con la migración de las personas debido a las alteraciones en los ingresos, expulsiones o cambios de hábitos socioeconómicos. En base a ello, Roldán (2017) realiza una crítica a la gestión local que se ejerce en un centro histórico, que cuando se planifican los espacios centrales, se concibe al residente como un agente propiciador de la degradación del entorno y, en la mayoría de las propuestas se busca su salida y no su integración. De esta manera, se propicia el recambio poblacional en un centro histórico, donde el residente es visto como medio y no como el fin.

4.4.2. Nuevos usos y actividades

Al hablar de un centro histórico se habla de la multifuncionalidad que tiene el espacio en referencia a la variedad de usos que se desarrollan dentro de él. En ese sentido, la gentrificación se afianza también por las acciones que se producen desde la perspectiva del turismo que produce un cambio en las actividades, en los residentes, en las interacciones entre turistas y residentes en el plano físico y a nivel simbólico (Hiernaux & González, 2014). A partir de ahí es que se genera una convivencia compleja, pues al haber un cambio en los usos de suelo, se gesta un cambio en la composición sociodemográfica y la diversidad del centro histórico se ve precarizada.

4.5. Gentrificación en CH latinoamericanos

La gentrificación en Latinoamérica se encuentra estrechamente relacionada a la denominada tercera ola de gentrificación. López-Morales (2019, p. 2) señala que en Latinoamérica la gentrificación liderada por el Estado se encuentra fuertemente vinculada a prácticas neoliberales que desencadenan un acrecentado nivel de expansión urbana, mayor

nivel de segregación urbana y la producción de vivienda convertida en un sistema privatizado. La gentrificación en América Latina en áreas internas se caracteriza por el involucramiento del Estado que ha creado incentivos con el fin de atraer a reurbanizadores, ejemplo de ello son los casos de Chile y México en la década del 90, mediante los subsidios a población de altos recursos incrementando la brecha de renta a nivel metropolitano y, finalmente, expandiendo las economías (López-Morales, 2020, p.2).

Ahora bien, al hablar de un centro histórico, se entiende que la población, los usos del suelo y el costo de este, suelen tener particularidades y diferencias. No obstante, en líneas generales los centros históricos le brindan un valor adicional al entorno urbano, convirtiéndose en espacios muy atractivos para el desarrollo inmobiliario, agentes importantes en el proceso de gentrificación. En ese sentido, el vínculo entre política pública y gentrificación en un centro histórico latinoamericano reside en que la política pública

debe ser entendida desde una postura política sobre la ciudad, una postura que critica los modos actuales de construir y gobernarla (...) la gentrificación es un proceso de conquista del espacio urbano por parte de una clase dominante y la marginalización de los usos, las acciones y redes de las clases populares (Casgrain & Janoschka, 2013, p.38).

Los centros históricos de Latinoamérica han sufrido importantes transformaciones sociales y, si bien en un momento fueron punto de enfoque para políticas públicas inclusivas, con el paso del tiempo estas políticas tuvieron una tendencia al aprovechamiento del potencial cultural y turístico por su valor arquitectónico y cultural. Asimismo,

los centros históricos en América Latina se encuentran anclados en una realidad social compleja, donde no solo hay un patrimonio urbano en degradación, sino que los habitantes del centro histórico suelen ser una población de escasos recursos en situación de habitabilidad precaria (Roldán, 2020).

En ese sentido, la gentrificación, en tanto proceso urbano, está asociada a las políticas de la ciudad, las cuales se anclan en la visión de un sector gobernante –o administrador– con una visión de espacio urbano patrimonial que directamente o indirectamente incluye a uno y excluye a otros.

La población residente de los centros históricos son personas de bajos recursos económicos y que suelen vivir en condiciones de inhabilitabilidad. Por el otro lado, los centros históricos latinoamericanos se han consolidado como espacios complejos y a la vez atractivos para la inversión privada. Una de las prácticas más conocidas de gentrificación es la erradicación del comercio ambulante que solo es la materialización de la economía informal que se ha desarrollado en estos espacios de la ciudad. Complementado esta práctica, se encuentra la normalización de las calles usando la disciplina y el castigo (Crossa, 2009, citado en Janoschka y Sequera, s.f.). En línea con lo expuesto, López-Morales (2019) sostiene que acciones como el desalojo de ambulantes y de mendigos han reestructurado la geografía socioeconómica del espacio público en aras de la protección del patrimonio. Estas prácticas mencionadas suelen estar abocadas a la adaptación de las calles a convertirse en espacios seguros con un enfoque en el turismo y podrían responder a formas de discriminación étnica y racial. Bajo esa misma línea, la gentrificación se gesta escudada bajo el concepto de “seguridad y control” que no son más que una manera de desalojar a las clases populares del lugar en donde viven o de dejar de realizar las actividades que les permiten subsistir.

Es así que, Janoschka et al. (2013) se refieren a la gentrificación latinoamericana como un proceso caracterizado por la expulsión o desplazamiento de un sector de bajos recursos. Este proceso se profundiza a partir de tres dimensiones que abordan la creación y rearticulación de los mercados inmobiliarios, la dimensión simbólica de la gentrificación y la relevancia de las diversas formas de desplazamiento. A partir de estas dimensiones la gentrificación en Latinoamérica se puede constituir en cuatro tipos de desplazamiento.

4.5.1. Desplazamiento por acumulación patrimonial

El caso de Ciudad de México es uno de los ejemplos principales para este tipo de desplazamiento que se enfoca en el rescate del centro histórico. Entre las principales acciones gubernamentales que ocasionaron el desplazamiento está la higienización social compuesta por acciones como la invisibilidad de vendedores ambulantes, así como acciones llevadas a cabo en nombre de la seguridad. Entre ellas se incluye la video vigilancia y el control del espacio. Por último, con relación a la renovación exclusiva de la oferta de vivienda, lo que se comprende también como violencia turística.

4.5.2. Desplazamiento por desposesión cultural

Buenos Aires y la cultura del tango son referentes en la aplicación de políticas públicas activas que buscan atraer a profesionales del arte como diseñadores, artistas, entre otros. Por otro lado, en este tipo de desplazamiento se gestó por la mercantilización de los activos culturales de los residentes, en este caso, el tango. Dicho de otra manera, se ejerció

violencia cultural desde las políticas públicas cuyas acciones se encaminaron a la violencia cultural.

4.5.3. Desplazamiento por militarización

Eventos deportivos de la magnitud de los Juegos Olímpicos en Río de Janeiro generaron gentrificación por medio del desplazamiento y la reeducación de la conducta indeseable de determinados grupos de personas, en busca de nuevos modelos de ciudadanía. En esa línea, el gobierno local realizó inversión para regenerar las favelas, provocando el desalojo selectivo. La población desplazada fue reubicada en complejos de vivienda social en la periferia de la ciudad y se realizó una pacificación mediante fuerza paramilitar. Lo mencionado comprende acciones de regímenes disciplinarios.

4.5.4. Desplazamiento por desposesión de renta del suelo

El caso de Santiago de Chile es un ejemplo de este tipo de desplazamiento caracterizado por la formación de asentamientos informales como partes residuales de la oferta de vivienda. Esto fue posible, en primer lugar, por la regularización extensiva de suelo informalmente ocupado. Luego, la erradicación y la higienización de vivienda informal y, por último, el desarrollo de programas de vivienda social con subsidios del sector público, a los que los habitantes de bajos recursos económicos no pudieron acceder. Estos hechos comoditizaron la vivienda social y provocaron el desarrollo del mercado inmobiliario.

Estos tipos de desplazamiento no son excluyentes entre sí y pueden ocurrir dos o más de estos desplazamientos al mismo tiempo. Este aporte presentado por Janoschka y Sequera constituye un marco importante para responder al objetivo subespecífico 3, donde se busca identificar las políticas públicas que hayan podido desencadenar en gentrificación en el caso del CHL.

5. Gestión de los CH ante la gentrificación

Como se ha mencionado en las secciones anteriores, la definición de gentrificación en Latinoamérica no es totalmente clara ni aceptada convencionalmente, por ello, tampoco existen lineamientos para gestionar la gentrificación en un centro histórico. A pesar de ello, existen autores como Janoschka y Sequera que han estudiado la gentrificación o el desplazamiento en centros históricos latinoamericanos y, a partir de ello, han propuesto algunos pasos que desde la gestión local se deberían tomar para evitar el desplazamiento de personas en este espacio de la ciudad.

- Registrar los derechos de suelo de los vecinos

- Determinar los objetivos del planeamiento que se ajusten a las necesidades de quienes residen en ese espacio y que se considere el factor del desplazamiento.
- Involucrar a los residentes dentro del proceso de planeamiento
- Asegurar el bienestar de la comunidad a través de instrumentos de planificación y políticas

Janoschka y Sequera (2014) sostienen que los cuatro pasos mencionados no podrán llevarse a cabo de manera exitosa si es que en los gobiernos de América Latina no se supera un reto mayor que está relacionado con el registro de derechos sobre la tierra, lo que implica no solo sobre la propiedad privada. Del mismo modo, a partir de casos en centros históricos latinoamericanos, los autores presentan una relación entre las dimensiones del desplazamiento y los elementos generadores de gentrificación (Anexo B).

5.1. Estudios empíricos sobre la gentrificación

En el presente apartado se presentarán a manera de resumen los estudios empíricos sobre gentrificación que se han realizado tanto en el contexto internacional como en el nacional.

5.1.1. Estudios empíricos internacionales

El Urban Land Institute (ULI) en el 2019 desarrolló una investigación y reporte de las políticas para la inversión en la comunidad evitando el desplazamiento como consecuencia de la gentrificación, siendo esta entendida como un patrón de cambio en un vecindario de bajos ingresos que experimenta una reinversión y revitalización. El estudio identificó las herramientas de políticas antidesplazamiento, objetivos de política en el estado de Arizona, formas de mejora y barreras para su implementación. Asimismo, el estudio concluye con una serie de recomendaciones generales de política y también de políticas de salud y equidad, basadas en entrevistas a expertos en políticas.

A modo de facilitar la identificación de herramientas que respondieran a las necesidades de una comunidad, las políticas fueron organizadas en categorías donde cada uno incluía la descripción general de la política, su legalidad dentro del ámbito de las leyes del estado de Arizona, la viabilidad de la política, un ranking de factibilidad, retos para la implementación y beneficios de la política. En ese sentido, las políticas públicas se agruparon bajo los criterios que se presentan a continuación.

- Zona inclusiva
- Empoderamiento: vecinos, organizaciones sin fines de lucro, gobiernos, sector privado y alianzas multisector

- Prevención de desalojos y protección a inquilinos
- Financiamiento para incrementar la asequibilidad
- Regulación de la renta
- Monitoreo de la oferta de vivienda asequible
- Mantenimiento de la oferta de vivienda asequible
- Educar y abogar

Finalmente, el estudio concluyó en que las políticas presentadas son factibles de ser implementadas en el estado de Arizona, sin embargo, existe el reto de identificar qué herramientas usar en un primer momento y conocer qué comunidades son más vulnerables ante un desplazamiento.

Un segundo estudio empírico es el desarrollado por MELA Social Enterprise e Intercultural Cities en el año 2020. Se estudió la gentrificación en ciudades y centros históricos a nivel mundial, abordando al fenómeno de la gentrificación desde áreas temáticas como la política y la regulación, la diversidad en vivienda, grupos de interés, espacio público inclusivo, promoción de negocios locales y comunidad holística.

El estudio de MELA social Enterprise concibió a la gentrificación como el proceso de movilización de los residentes tradicionales de bajos ingresos y los cambios en el tejido social del barrio. El estudio tuvo como objetivo presentar un conjunto de herramientas analíticas y prácticas para ayudar a los grupos de interés locales en las diferentes fases que toma el proceso de gentrificación. Complementariamente, el modelo ayuda a las autoridades públicas a alcanzar la inclusión, igualdad y prosperidad al desencadenar el potencial de las diversas sociedades.

Finalmente, entre sus principales conclusiones se sostiene que aquellas ciudades o regiones que gestionaron exitosamente la gentrificación, fueron las que controlaron mejor la brecha de renta, la asequibilidad y el desplazamiento. De igual manera, la igualdad, diversidad y principios de inclusión fueron centrales para incrementar la participación ciudadana que permitió un sentido de pertenencia entre los ciudadanos.

5.1.2. Estudios empíricos nacionales

En el año 2019, Kristhian Román analizó la gentrificación en el CHL, desde la contextualización de las teorías de la gentrificación del norte global. A partir de la descripción de las teorías más influyentes en el fenómeno, se llega a una conclusión sobre aspectos e indicadores que permiten describir el proceso de gentrificación como fenómeno abordado desde varias perspectivas. Es así que, mediante la triangulación de la teoría y los datos

obtenidos de manera secundaria, el autor plantea variables, indicadores y su utilidad (Anexo C).

Las categorías presentadas y sus respectivos indicadores fueron utilizados para describir las características generales del CHL en lo relacionado a la gentrificación. Cabe resaltar que las categorías e indicadores fueron extraídos de las teorías del Norte global y se contextualizaron para el caso particular del Centro Histórico de Lima. No obstante, una gran dificultad para la investigación fue que las bases de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) no estaban actualizadas. Asimismo, debido a la falta de censos y de datos, la información recabada de algunos indicadores tuvo que ser generalizada para todos los distritos comprendidos en la zona del CHL. Finalmente, en lo referente a su conclusión más importante en el aspecto de las políticas públicas fue que estas debían considerar la participación ciudadana como eje central de las políticas públicas urbanas, pues en la actualidad la participación ciudadana se ve limitada a ser una retroalimentación sobre proyectos específicos.

5.1. Modelo analítico

El modelo analítico elegido fue elaborado por la organización de Intercultural Cities y el Council of Europe en 2020 y lleva por título “Managing Gentrification”. Este estudio comprende a la gentrificación como “(...) the process by which higher income households displace significant numbers of lower income residents of a neighborhood thus changing the essential character and flavor of the neighborhood” (Brookings Institute, como se citó en Intercultural Cities, 2020, p. 1).

Asimismo, entre los indicadores de gentrificación presenta a:

- Brecha de renta: Es el valor de renta del suelo de una propiedad y el valor potencial en que la propiedad puede ser vendida luego de haber recibido mejoras.
- Asequibilidad: Esta es la habilidad de los hogares para adquirir o alquilar una propiedad que satisfaga sus necesidades sin necesidad de ser beneficiario de un subsidio. Se puede medir a través de la ratio $(\text{Ingreso familiar}) / (\text{Precio del alquileres o venta de la propiedad})$, este se interpreta como cuántas veces el ingreso familiar se necesita para comprar o rentar una propiedad. Asimismo, la asequibilidad se puede medir como el ingreso residual o como el porcentaje que los costos de la vivienda que no deberían ser superiores al 35% de los ingresos del hogar.
- Desplazamiento: El estudio contempla dos tipos de desplazamiento. En primer lugar, el desplazamiento físico o directo que se genera cuando existe desalojo o los costos

de vivienda se incrementan, lo que acarrea en que las personas desplazadas no puedan continuar con su vida social ni con las relaciones que construyeron en el espacio. En segundo lugar, el desplazamiento indirecto o simbólico que se genera por los cambios urbanos originados por la llegada de gentrificadores. Este tipo de desplazamiento incluye el factor emocional que se ve alterado en los residentes desplazados.

Los signos de que un lugar está pasando por un proceso de gentrificación incluyen:

- La reinversión de capital en vecindarios degradados
- El mejoramiento social de un vecindario por la llegada de grupos de personas pertenecientes a un nivel socioeconómico más alto
- Los cambios en el paisaje como las mejoras observables en el paisaje urbano, arte público y mobiliario en el espacio público
- Desplazamiento directo o indirecto de grupos de nivel socioeconómico bajo
- Alto consumo cultural, tiendas de diseñadores, galerías de arte, bares, restaurantes, cafés, etc.

El estudio ofrece una serie de principios que pueden guiar las decisiones de los funcionarios públicos para evitar que las políticas públicas generen gentrificación (Anexo D).

5.2.1. Gestión de la brecha de renta y asequibilidad en asentamientos residenciales y no residenciales

En este principio se propone incrementar la oferta de vivienda pública y proveer de una variedad de tenencias que posibiliten la asequibilidad mediante la compra. Esto involucra el impulso de las alianzas público-privadas como un operador de renta asequible, de la mano con el sector público y las organizaciones no gubernamentales. Por el aspecto legal, se busca tener una ley de provisión de vivienda en la que las empresas expandan la oferta de las unidades de vivienda para los hogares de bajos recursos. Asimismo, busca hacer posible que haya modelos de cooperación de vivienda mediante la provisión de suelo público y apoyo a los procesos participativos. Regular al sector privado para que la especulación se reduzca y se introduzcan controles de renta como restricciones en el incremento de la renta o ponerles un precio máximo. El control del número, calidad y ubicación de los hogares usados para fines turísticos y balancear dicha distribución con relación a los residentes existentes, asequibilidad y disponibilidad de unidades para la

renta. Por último, se busca garantizar el acceso de transporte asequible para residentes locales

5.2.2. Prevenir desplazamiento y proteger a poseedores

Este principio propone que existan zonas especiales para programas de renovación urbana que preserven las estructuras actuales, la composición social y que propicie la participación ciudadana. Asimismo, se hace uso de un precio límite en los alquileres, transferencia de suelo para reurbanizadores públicos o se puede limitar el desplazamiento. Por el lado del turismo, este debe ser gestionado para evitar que el lugar sea objeto de consumo turístico que cambien las dinámicas sociales del lugar, los precios de las viviendas y la degradación de espacios. Por el aspecto medioambiental, se debe evitar las altas emisiones de gases de carbono. En este punto se considera necesario que exista regulación y planificación estratégica del turismo, lo que incluye cómo destinar el uso de viviendas para el turismo.

La protección a los inquilinos debe garantizar que mantengan su derecho a su primera compra y a su primera negativa. Debe haber una gestión y atención a las emergencias habitacionales, las que incluyen disminuir el endeudamiento y la necesidad de desalojar.

La existencia de negocios que impulsa el turismo puede tener horarios de atención, por lo general, en horario nocturno lo que puede tener un impacto en los residentes. En ese sentido, se busca que las actividades nocturnas tengan restricciones en horarios de atención con el fin de proteger a negocios locales tradicionales como restaurantes, cafeterías y bares. Asimismo, las rentas y alquileres deben ser asequibles para fomentar el emprendimiento del mercado local.

5.2.3. Fortalecer los procesos de participación, gobernanza liderada por residentes y sociedad civil

La promoción del diálogo e interacción entre la ciudadanía y los responsables de las políticas fomenta una mejor comunicación y relaciones sostenidas, lo cual invita a que los residentes se sientan escuchados y puedan tener la oportunidad de participar en la toma de decisiones.

Es necesario contar con la ciudadanía, las asociaciones de vecinos y organizaciones de la comunidad, además de la academia y otros grupos de interés, como cocreadores de políticas. En ese sentido, se necesita de por medio tener claridad en el proceso y transparencia, pues es una inversión por hacer las cosas bien. Finalmente, el espacio público también necesita ser codiseñado con los usuarios para generar un sentido de pertenencia y orgullo.

5.2.4. Espacio público inclusivo

Bajo la premisa que la gentrificación es una amenaza para el disfrute del espacio público y limita a la ciudadanía de usarlo para realizar distintos tipos de actividades, este principio resalta la promoción de la gobernanza y la diversidad en el espacio. Para ello, necesita que se ejerza control y mayor responsabilidad sobre el espacio público al comprometer a sectores diversos de la comunidad local, incentivando a actividades voluntarias y organizaciones que reflejen la diversidad cultural del área.

Uno de los problemas que ocasiona la gentrificación es la privatización del espacio público, ante ello, se necesita crear un balance en su uso para satisfacer a los residentes más antiguos, así como a los nuevos. Otro aspecto es la interacción social en el espacio público que debe ser impulsada a través del espacio como lugar de encuentro casual y para el desarrollo de eventos, festivales entre otras actividades que promuevan la interacción entre residentes. Por último, gestionar el conflicto que se pueda suscitar requiere que la identidad y los valores sean propiciados asegurando accesibilidad física en el espacio sin imponer barreras ante nuevos vecinos.

Es preciso señalar que, para efectos de la presente investigación, dado el caso que las dos últimas áreas que se evalúan en este modelo, corresponden a temas ampliamente desarrollados, por lo que no se llegarán a desarrollar en esta investigación. No obstante, se consideran de suma importancia para el estudio. Por lo contrario, las dos primeras áreas a evaluar se relacionan estrechamente con el problema de la vivienda, la tenencia de la propiedad, entre otros temas altamente vinculados a la problemática del CHL.

CAPÍTULO 3: MARCO CONTEXTUAL

En el presente capítulo se busca describir los procesos de consolidación urbana del CHL, partiendo de una breve descripción de su evolución histórica y de su estado actual mediante tres diagnósticos: socio-urbano, económico y habitacional. Posteriormente, se abordará la gestión del CHL, incluyendo su marco normativo a nivel nacional y metropolitano, y las propuestas de políticas públicas. Por último, se presentará una sección sobre los atributos podrían demostrar que pudo haber existido un proceso de gentrificación en el periodo 2015 a 2021 a partir de una caracterización del residente, las condiciones del mercado de vivienda, el estado de la actividad económica e inversión y las condiciones del vecindario.

1. Procesos de consolidación urbana del Centro Histórico de Lima

En la presente sección se exponen los diagnósticos socio-urbano, económico y habitacional, que van a permitir caracterizar al sujeto de estudio y entender su situación actual. Posteriormente, se podrá discernir mejor si existen indicios de una posible gentrificación en el CHL.

1.1. Evolución histórica de Lima

La ciudad de Lima fue fundada en el año 1535 siendo trazada en forma de damero sobre las bases de antiguos asentamientos prehispánicos establecidos en el valle del Rímac. En el año 1684 en la ciudad de Lima se construyen las murallas, tomando como referencia el modelo de ciudad medieval, como una estrategia defensiva. Lima como ciudad amurallada estuvo vigente por casi dos siglos y debido a los eventos sísmicos que se presentaron en el siglo XVIII, la ciudad se iba reconstruyendo a lo largo de un siglo, donde destacan reconocidos hitos urbanos como el Paseo de Aguas, la Alameda de los Descalzos y la Plaza de Toros en el Rímac. Posteriormente, en el siglo XIX, la ciudad vivió una época de prosperidad producto de la explotación del guano y del salitre que derivó en la demolición de las murallas y, a partir de dicho momento la ciudad empezó a crecer, debido también a que, con la presencia de los ferrocarriles, la ciudad podía interconectarse más con los distritos balnearios y el puerto del Callao. El tejido urbano de la ciudad de Lima se inspiró en el modelo de ciudad irradiada de París con el trazo de grandes avenidas, calles y plazas; por lo que, culminada la Guerra del Pacífico, se construiría en la ciudad la emblemática plaza San Martín, el parque universitario y el boulevard de La Colmena.

Es en el gobierno de Augusto B. Leguía que se construyó la avenida Arequipa y la expansión de la ciudad comenzó en torno a dicha avenida como eje principal de las primeras

urbanizaciones. Asimismo, de acuerdo a Bonilla (2020), en dicho momento se produjo un fenómeno de conurbación entendido como la presencia de dos núcleos urbanos: el Cercado de Lima y Miraflores. Por otro lado, la construcción de las avenidas Argentina y Colonial constituyeron un eje industrial que conectaba Lima con el Callao. Por estos años las principales avenidas del CHL, Abancay y Tacna, comienzan un proceso de ensanche; y el proceso de urbanización popular inicia dando lugar a las “barriadas” cerca de la zona industrial del río Rímac.

El crecimiento demográfico en la ciudad de Lima por la década de 1950 dio inicio al proceso de metropolización de la ciudad que se caracterizó por la ocupación completa y parcial del valle del Rímac, Chillón y Lurín, respectivamente (Bonilla, 2020). La ciudad de Lima fue concebida también como “zona comercial metropolitana” que, según el mismo autor, fue a través de los planes urbanos que acentuaron la centralidad en la zona del Cercado de Lima, lo cual se vio replicado en el CHL con el ensanche de los principales jirones y de la avenida Emancipación; sin embargo, el década del 80 el CHL fue invadido con la presencia de comerciantes informales a causa de que instituciones como empresas entre otras organizaciones que estaban localizadas dentro del área, se reubicaron en otras zonas de la ciudad.

Finalmente, en la década del 90, el crecimiento de la ciudad a manos de la inversión privada dio lugar a una Lima policéntrica con el desarrollo de centros comerciales y zonas de vivienda en las distintas partes de la ciudad. Actualmente se ha zonificado a la ciudad en Lima Norte, Sur y Este. Asimismo, en esta misma década acontecieron dos procesos relacionados a un cambio de perfil residencial y de urbanización. El primero fue la entrada de población migrante cuando la población de niveles socio económico medio y alto se trasladó hacia otros distritos. De acuerdo a Vega-Centeno et al. (2019) los sectores populares accedieron a una residencia a través de la configuración del tugurio, lo cual a lo largo de los años ha hecho que se prevalezca la vulnerabilidad de la propiedad y de la tenencia de las personas que lo habitan y que se caracterizan por ser de bajos recursos. Asimismo, el otro proceso acontecido se caracterizó por el desplazamiento de funciones urbanas como la residencialidad.

En la actualidad, el CHL tiene un área comprendida por una extensión de 1,022.81 ha que involucran a 8 distritos en su composición, donde el 68% pertenece al Cercado de Lima, luego el 28% corresponde al distrito del Rímac y el 4% restante corresponde a distritos como Breña, El Agustino, San Juan de Lurigancho, Jesús María, San Martín de Porres y La Victoria (Morales, 2018). Asimismo, la delimitación del CHL se encuentra en el artículo 26 de la Ordenanza N° 062-1994 donde los límites fueron establecidos para realizar un mejor ordenamiento, administración y control. Del mismo modo, resulta preciso resaltar que el área

declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (en adelante, PCH) tiene una extensión de 239.69 ha, lo que representa el 23% de lo que se considera CHL (Ordenanza N° 062-1994), donde el 60% pertenece al Cercado de Lima y aproximadamente el 40% restante al distrito del Rímac.

Figura 3: Extensión del Patrimonio Cultural de la Humanidad, CHL y Cercado de Lima



Fuente: Morales (2019)

En adición a lo expuesto, el CHL tiene una centralidad caracterizada por las dinámicas del área histórica, con tendencia a la disminución de la función residencial por la expansión de las actividades comerciales y, a su vez, por la articulación entre actividades formales e informales en torno al comercio, donde

(...) la complejidad se puede observar en la relación entre los ambulantes que compran su mercancía para luego revenderla. En cuanto al espacio, la complejidad se manifiesta en los fluctuantes límites entre lo formal e informal en términos del tipo de ocupación y en las formas de apropiación y uso del espacio (Vega-Centeno et al., 2019, p.80).

De la misma manera, otro problema configurado en el CHL es la presencia de tugurios que, de acuerdo a, Morán (2010, p.31) esta condición surgió a raíz de la invasión y deterioro de la zona luego de la migración que, además de derivar en la mudanza de familias

de clase alta hacia otras partes de la ciudad, las residencias que fueron abandonadas se subdividieron y se usaron de manera colectiva. Ahora bien, diversos autores sostienen que el alquiler de las viviendas del CHL a población de escasos recursos y su posterior decanto en tugurización se inició, además del abandono de las viviendas por sus propietarios, por una falta de control desde la gestión pública (Joffré, 2004; Ludeña, 2002; Reyes, 2004). Bajo la misma línea Valdivieso señala que “la exclusión económica y social de los nuevos inquilinos, así como la ineficiencia de las gestiones ediles, provocó la vigente tugurización, la informalidad de la propiedad y el consecuente abandono y deterioro de gran parte del Patrimonio Monumental (...)” (2014, p.41).

A modo de cierre, la importancia del CHL como centralidad es de las más relevantes de Lima, principalmente, por la gran diversidad de actividades. No obstante, dentro del CHL se han configurado un creciente deterioro físico, económico y social que afecta a las personas que viven en él, siendo uno de los problemas principales la pobreza, además de problemas que atentan contra el uso residencial.

1.2. Diagnóstico socio-urbano

El CHL se constituye principalmente por el Cercado de Lima y el distrito del Rímac, pero en menor medida se conforma también por los distritos de Breña, El Agustino, La Victoria y San Martín de Porres. Para el año 2010, se cuenta con 125,625 habitantes, lo cual, comparado con los resultados del censo del 2007, representa una reducción significativa de 146,126 habitantes (MML, 2018). Asimismo, utilizando data al año 2015, se puede afirmar que la población de los distritos que conforman el CHL se ha reducido. De acuerdo a INEI (2015, como se citó en MML, 2018) la población tanto del Cercado de Lima y del Rímac se redujo a 271,814 y 164,911 habitantes respectivamente. Esta reducción podría indicar que es mayormente en el CHL que la población ha disminuido, debido a que en ambos distritos se ejecutaron grandes proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente a ello, la MML (2018) señala que el decrecimiento de la población también puede explicarse por la evolución de usos en el CHL, donde hay un porcentaje menor de lotes de vivienda o vivienda comercio entre los años 2000 y 2016. Esto se puede llamar un proceso de expulsión residencial que puede haber sido generado por el incremento de comercio y de depósitos en especial en la zona de Barrios Altos (MML, 2018).

Aunque no se cuenta con el dato preciso, el CHL cuenta con población flotante, que es mayor que la población residente, y dentro de ella se consideran a aquellas personas que trabajan en el CH, que van a la zona para realizar trámites u otras actividades. De acuerdo al

CIDAP (2009, como se citó en MML, 2018) esta población sería de aproximadamente 2 millones.

Por último, la densidad poblacional del CHL hasta el 2007 era de 14,286 habitantes por km², pero se debe recalcar que esta población no es uniforme y suele concentrarse en los extremos de toda el área que compone el CHL (Anexo E). En ese sentido, la mayor densidad poblacional se encuentra en la zona de Barrios Altos entre los jirones Maynas y Wari cerca al parque Carrión, así también como en el distrito de Rímac.

2.1.1. Estratificación

De acuerdo al PMCHL, la mayoría de la población del Cercado de Lima pertenece a un estrato medio y medio bajo, 36.8% y 33.2%, respectivamente. Los problemas de tugurización se aprecian más en las zonas limítrofes entre distritos, donde existe mayor densidad y menor capacidad adquisitiva. De la misma manera, con relación al distrito del Rímac, el 44.9% de las manzanas pertenece a un estrato medio y, del mismo, en zonas limítrofes la estratificación es menor y la correlación con la densidad. Por ello, en líneas generales, el CHL tiene estratificación homogénea, considerando que en el distrito del Rímac el porcentaje de pobreza es menor, pero este aumenta en pobreza monetaria debido a que el estudio se realizó a nivel de manzanas y no de lotes.

En lo relacionado a los indicadores de pobreza, en el Rímac sus valores son inferiores a los del Cercado de Lima, pero la capacidad adquisitiva de los residentes del CHL, en general, considerando su ingreso per cápita oscila entre S/. 575.69 y S/. 1330.09 (MML, 2018).

2.1.3. Seguridad ciudadana

La seguridad ciudadana es uno de los problemas que más aqueja a Lima Metropolitana, en lo particular, dentro de los distritos que componen el CHL es el Cercado de Lima el que cuenta con un mayor número de denuncias por actos delictivos a comparación del Rímac y se convierte en el tercer distrito de Lima Metropolitana con mayor número de denuncias realizadas en comisarías (Observatorio Nacional de Seguridad Ciudadana, 2016, como se citó en MML, 2018). Los delitos que más se han presentado corresponden, en primer lugar, a delitos contra el patrimonio, seguido por comercialización de drogas; los cuales han tenido reincidencia en determinadas zonas del CHL. Asimismo, en el estudio de la ONG “Ciudad Nuestra” que se publicó en el 2012, donde se encuestó a personas residentes tanto del Cercado de Lima como del Rímac, los resultados arrojaron que “(...) el 46.8% de la población (del Cercado de Lima) ha sido víctima de algún hecho delictivo, mientras que, en el Rímac, es el 56.5% (...)” (MML, 2018, p. 170). Entre otros hallazgos presentados por

PROLIMA en el diagnóstico del PMCHL, se señala que las personas suelen percibir menor inseguridad ciudadana dentro del barrio donde viven, por lo que resulta importante conocer cómo es la percepción de inseguridad ciudadana tanto de residentes como de la población flotante. En tal sentido, la MML discierne entre tipos de inseguridad ciudadana: inseguridad mínima, inseguridad nocturna e inseguridad constante; las que son explicadas en el Anexo F.

En el diagnóstico de seguridad ciudadana, la MML (2018) señala que existe una correlación entre las zonas comerciales y la percepción de inseguridad nocturna, tomando como ejemplo a la zona comercial de Mesa Redonda cuya intensidad de uso en el día hace que la percepción de inseguridad disminuya, por lo contrario a lo que sucede en horas de la noche donde la actividad comercial se reduce y factores como la poca iluminación y la falta de limpieza hacen que el lugar no sea de agrado para el tránsito peatonal. Por último, se señala también que la inseguridad ciudadana es uno de los factores que han impactado en la residencialidad de la zona.

De manera complementaria, se señala que

se deben abordar los aspectos criminales (cooperación con la PNP en el desmantelamiento del crimen organizado, mejorar la vigilancia policial), aspectos materiales (mejorar la iluminación y limpieza de espacios públicos y entorno urbano) e inmateriales (promover la mixticidad de usos y de horarios, aumentar el número de residentes que no estén en situación de pobreza o ilegalidad,) para mejorar integralmente la seguridad del CHL (MML, 2018, p. 170).

Esto podría hacer referencia a no considerar las necesidades ni demandas de la población en situación de pobreza, pues como se señala, estos afectarían la mejora integral de la seguridad.

1.3. Diagnóstico económico

La actividad comercial es una de las más importantes en cuanto a uso de suelo se refiere, ocupa el 20.76% de los lotes seguido por vivienda comercio con 8.65% y depósitos con 1.7% (MML, 2018). En el diagnóstico elaborado dentro del PMCHL se explica que la actividad comercial tiene una tendencia al crecimiento debido a que se encontró que 68% de las licencias para iniciar acciones de demolición y obra nueva tienen fines comerciales. Asimismo, como se ha mencionado anteriormente, el uso comercial se está priorizando por encima del residencial, especialmente, en zonas como Barrios Altos.

1.3.1. Comercio en el espacio público

La concentración de comercio ambulatorio se ubica de manera próxima a edificios públicos, notándose muy poca presencia en las zonas residenciales del CHL. De acuerdo a la MML (2018), se sostiene que existen alrededor de 4000 ambulantes informales, de los cuales, menos de la mitad han sido empadronados, siendo esta cifra de 1,280; en ese sentido, se sugiere la determinación de mecanismos que regulen el espacio que ocupa el comercio ambulatorio informal para que exista una mejor transitabilidad en las zonas donde se ha desarrollado en mayor medida.

1.3.2. Comercio en inmuebles y depósitos

El comercio en el CHL se caracteriza por ser de varios tipos, hecho que se ve expresado en las múltiples licencias, seguido por la venta de artículos; además, se señala que el CHL posee en menor medida los usos tradicionales característicos de un CH como lo serían negocios abocados a vivienda o al turismo (MML, 2018). Bajo esa misma línea, se han identificado 3 zonas del CHL con alta carga comercial a nivel metropolitano que son la zona de Mesa Redonda, Mercado central y la zona enmarcada por las avenidas Abancay, Nicolás de Piérola y Grau. Las características de las vías, la morfología urbana y la presencia de inmuebles monumento dificultan la actividad comercial, por lo que, en muchos casos son los propietarios y usufructuarios quienes ocasionan daños al patrimonio por priorizar la actividad comercial (MML, 2018).

Como se ha mencionado en los apartados anteriores, en el CHL la actividad comercial ya sea formal o informal es preponderante; en ese sentido, estas actividades arraigan en la presencia de depósitos como servicios complementarios al comercio. Vera Areche realizó en el año 2017 un estudio cualitativo sobre los depósitos y cómo estos impactan dentro de su entorno físico y en el espacio urbano y halló que la presencia de depósitos en zonas patrimoniales deteriora el espacio mediante las actividades que se desarrollan en el espacio a raíz de esa función, rompen la integridad visual del paisaje urbano y su impacto físico en los edificios que no hacen más que ser un obstáculo para el fomento de la significancia cultural de estos espacios (Vera Areche, 2017, como se citó en MML, 2018). Por lo tanto, en el diagnóstico que realizó PROLIMA se señala la importancia de que

la idea de conservación y protección por parte de la normativa debe considerar la estructura social y urbana tomando en cuenta las actividades que deben o no deben desarrollarse en el contexto patrimonial, y promoviendo las buenas

prácticas y actividades que contribuyan con la diversidad social y cultural (MML, 2018, p. 266).

Así pues, no resulta viable que exista una normativa que proteja la zona patrimonial bajo las condiciones físicas de edificaciones para almacén-depósito.

A modo de cierre en lo que respecta al diagnóstico comercial, se llega a la conclusión de que este genera tensión entre el comercio y la residencia en zonas como Barrios Altos, asimismo, tiene un impacto negativo para el patrimonio del CHL en tanto PUH debido a la naturaleza de sus actividades que afectan a nivel físico, urbano y social. Resulta necesario generar consciencia en los residentes para evitar que incurran en solicitar permisos para demolición de inmuebles de valor patrimonial por vía judicial y en las construcciones ilegales realizadas en aras de la actividad comercial de prioridad para los residentes (MML, 2018; Vega-Centeno et al., 2019). Por ello, se necesita reglamentar la actividad comercial para que el CHL pueda ser un lugar que acoja la habitabilidad y evite agudizar la disputa entre los comerciantes y con las autoridades gubernamentales.

1.4. Diagnóstico habitacional

El estado actual de las viviendas en el CHL se caracteriza por ser vivienda en condición de precariedad, lo que ha conllevado a que exista una tendencia al despoblamiento. La MML señala que esto se ha generado a partir del “(...) cambio de los usos de suelo tradicionales para el comercio de carácter metropolitano y la instalación de servicios de primer orden” (MML, 2018). Por ello, resulta necesario conocer el estado actual de la vivienda, las condiciones de habitabilidad y una posible recuperación habitacional.

La vivienda en el CHL cuenta con grandes propietarios como la Iglesia Católica, el Estado y empresas privadas. El Estado es uno de los mayores propietarios de predios entre los que destacan el Ministerio de Educación (32), seguido por el Congreso de la República (15), el Ministerio Público (15), Poder Judicial (9) y la Superintendencia de Bienes Nacionales (7), la UNMSM cuenta con 20 inmuebles, entre otros. Entre otros propietarios está la MML (57 predios), la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima (190) inmuebles. Finalmente, la Iglesia con sus distintas organizaciones e instituciones como el Arzobispado de Lima (28 inmuebles) seguidas por otras órdenes religiosas. Por último, en lo referente a propietarios del sector privado, la empresa Arte Express posee 15 inmuebles que se ubican en el área monumental.

Algunas de estas instituciones son propietarias de viviendas que son ofrecidas en alquiler a precios asequibles para la población, pero que se encuentran en condiciones precarias y un 70% de las viviendas presentan cierto grado de deterioro, lo cual se debe a la falta de reparación y mantenimiento que reciben los predios por parte de las instituciones mencionadas.

2.3.1. Tenencia de la propiedad

Ahora bien, la tendencia en el alquiler de viviendas en el CHL ha sido predominante. El INEI (2007) presentó que el 49.5% de las viviendas son alquiladas y 41.42% son propias, siendo Barrios Altos la zona con mayor presencia de viviendas en condición de alquiler, especialmente en los jirones Junín y Áncash, seguido por la zona monumental del Rímac y Monserrate. No obstante, de acuerdo al último censo realizado por el INEI en 2017, la vivienda alquilada en el Cercado de Lima y en el Rímac alcanza un 33% y un 15% de viviendas propias que no cuentan con título de propiedad. La reducción en el porcentaje de viviendas alquiladas podría dar indicios del despoblamiento del CHL (Anexo G).

Tabla 1: Tenencia de la propiedad

	Vivienda alquilada		Vivienda propia sin título		Vivienda propia con título		Vivienda cedida		Otra forma		TOTAL
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	
Cercado de Lima	26985	36%	10045	14%	31809	43%	5326	7.2%	200	0.3%	74365
Rímac	13019	29%	7873	17%	20674	45%	3847	8.5%	94	0.2%	45507
TOTAL	40004	33%	17918	15%	52483	44%	9173	7.7%	294	0.2%	119872

Adaptado del Instituto Nacional de Estadística (2017)

2.3.2. Acceso a servicios básicos

Con relación al acceso a agua por red pública, el INEI (2007) señaló que el 76.4% de las viviendas cuentan con abastecimiento de agua potable a través de la red pública dentro de la vivienda, 18.1% con acceso fuera de la vivienda, pero dentro de la edificación (25 manzanas dentro del CH dentro del damero y cerca de la plaza San Martín), y 5.5% se abastece de agua potable que puede ser desde pilón de uso público, camión cisterna, pozo, río o acequia (10 manzanas ubicadas en Cantagallo y Piedra Liza). El INEI (2017) señaló que el 82% de las viviendas del Cercado de Lima y del Rímac cuentan con red pública dentro de la vivienda, seguido por 16.4% de viviendas que cuentan con red pública dentro de la edificación y 1.6% que se abastece mediante pilón o pileta de uso público. En ese sentido, se puede observar que, en 10 años, las familias del CHL han mejorado sus condiciones en el acceso al servicio de agua.

Tabla 2: Acceso a servicios de agua

	Vivienda con red pública dentro de la vivienda		Vivienda con red pública dentro de la edificación		Pilón o pileta de uso público
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	
					C
Cercado de Lima	60734	81.9%			
Rímac	36627				
TOTAL					

En lo relacionado a conexión a red pública de desagüe, el INEI (2007) informó que el 78,4% de las viviendas del CHL tienen conexión a la red pública de desagüe dentro de la vivienda. 18,03% conexión fuera de la vivienda, pero dentro de la edificación (4 manzanas de Barrios Altos entre jr. Junín y Amazonas; 4 manzanas del Rímac en la Av. Tacna y Cantagallo) y 3,79% otros medios como pozo séptico, letrina, río o acequia o no tiene conexión.

Por último, con relación al acceso a alumbrado por red pública, el INEI (2007) reveló que el 98,92% de viviendas particulares del Cercado de Lima y el 96,7% de las del Rímac cuentan con alumbrado eléctrico mediante la red pública. Luego de 10 años, el INEI (2017) reportó un aumento en las viviendas con alumbrado por red pública, siendo esta de 98.7%.

Tabla 3: Alumbrado público en viviendas

	Viviendas con alumbrado por red pública		Viviendas sin alumbrado por red pública		TOTAL
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	
Cercado de Lima	74031	99.6%	334	0.4%	74365
Rímac	44296	97.3%	1211	2.7%	45507
TOTAL	118327	98.7%	1545	1.3%	119872

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

En líneas generales, realizando una comparativa entre los datos arrojados en el censo del 2007 con los del 2017, se puede observar que la tenencia de la propiedad en condición de vivienda alquilada sigue siendo predominante, aunque este porcentaje se haya reducido. Por otro lado, cada vez más viviendas cuentan con un mejor acceso a servicios básicos.

2.3.2. Principales retos en la vivienda y habitabilidad

Alrededor de los inmuebles cuyo uso es residencial, cerca de un 68.77% posee algún nivel de deterioro, asimismo, de acuerdo al diario Gestión (2022), el CHL consta de 7,126 inmuebles, donde 1,048 tienen condición de inhabitabilidad, 1,325 necesitan

renovación urbana urgente y 608 corresponden a monumentos con declaración de riesgo; lo cual se traduce en aproximadamente 47,000 familias viviendo en condiciones de hacinamiento. No obstante, esto no podría afirmarse debido a que existen posturas en desacuerdo como la de Bonilla (2020) que sostiene que en el CHL no se podría hablar de alguna condición de hacinamiento debido a la baja densidad de población, pues se hablaría de 150,000 habitantes en aproximadamente 1,000 hectáreas que corresponden al área del CH, considerando que el área destinada al uso residencial es solo el 25% del total.

Los residentes del CHL constituyen un grupo de personas que viven en una situación de pobreza, cuya posición de residentes se ve vulnerado porque se encuentran viviendo bajo la informalidad. Esto ha traído consigo una serie de desafíos. En primer lugar, en su posición como residentes viviendo en pobreza, son vulnerables ante la creciente actividad comercial en algunas zonas del CHL como Barrios Altos. Son los comerciantes o personas con algún interés comercial quienes toman posesión de inmuebles y los habilitan para fines comerciales o de servicios complementarios al comercio; así pues, se configura un cambio de uso que alcanza el 18.9% de uso de suelo destinado al comercio y los porcentajes restantes dedicados a servicios afines al comercio o combinando vivienda y depósito, donde un 45.5% mantiene el uso de vivienda, pero se estima que esta mantiene un grado de uso comercial que no puede ser precisado (MML, 2018). Es así que, la tensión entre vivienda y comercio constituye un primer desafío para el uso residencial.

Por otro lado, la pobreza en la que viven las personas en tugurios hace que urja la generación de programas de vivienda social mediante acciones de renovación urbana para que el CH conserve su componente humano que lo hace ser un centro histórico vivo. En tal sentido, la MML reconoce la importancia y urgencia de renovación urbana para recuperar el uso residencial de la zona. Por ello, un primer paso para que se realice renovación urbana es la identificación de microzonas de tratamiento entendidas como "(...) un predio o conjunto de predios deteriorados, que por su situación requieren ser tratados unitariamente, eliminando o reduciendo los factores de ruina existentes" (MML, 2018, p. 373). La MML (2018) encontró que cerca de 108,000 personas viven en tugurios dentro de 1,325 microzonas de tratamiento, sin embargo, el marco normativo no posibilita que esto prospere. La ordenanza N° 177-2003-MML no ofrece acciones concretas sobre el estado de deterioro de estas microzonas y aunque se cuenta con la ordenanza N° 2082-2018-MML, donde se presenta un procedimiento para levantar la declaración de inhabilitación, esta supone ser iniciativa de los propietarios o de quienes viven en el inmueble. En adición, ya existen programas importantes para la destugurización de las viviendas en el CHL como el denominado Programa de Destugurización de Inmuebles en Estado Ruinoso en el Cercado de Lima y zonas aledañas

(D.S. N° 038-96-PCM) y el Programa de Proyectos Piloto de Vivienda (DS N° 019-2002-MTC), la realidad es que estos son difíciles de ejecutar por la informalidad en que estas familias consideradas vulnerables viven y por la falta de acceso a créditos

Este segundo desafío se explica por la falta de financiamiento e inaccessión al mercado de créditos. Bajo esa línea, “la informalidad en la que viven estas familias y la poca posibilidad de acceder a créditos generan que no puedan acceder a una nueva vivienda en un proyecto de renovación urbana (...)” (MML, 2018, p. 367). No obstante, la normativa nacional y metropolitana ofrecen alternativas que no consideran la situación de los residentes y, a pesar de que el Estado pueda subsidiar parte del costo total de una vivienda, para los grupos vulnerables aún les es imposible el acceso a una vivienda. Un ejemplo de ello es que de acuerdo a la Ley N° 29415, se exige la aprobación del expediente técnico para la transferencia de propiedad, de manera que se garantice el uso de necesidad pública para la destugurización; sin embargo, el expediente técnico y la evaluación en microzonas de tratamiento suelen tener un alto costo, esto es exigido en aras de la integralidad debe prevalecer en el tipo de intervención en inmuebles del CHL (Rodríguez, 2018). La normativa no contempla subsidios ante la inaccesibilidad de dichos créditos y pretende que los beneficiarios asuman los costos. Así pues, la MML enfrenta un reto de eficiencia entre los aspectos normativos y de financiamiento a favor de los residentes, con el fin de que aborde un proceso integral desde que se genera el financiamiento hacia el destino y usuario final del mismo (Rodríguez, 2018; Jordán & Carbonetti, como se citó en Rodríguez, 2018). De esta manera, se podría ofrecer a los residentes, alternativas de financiamiento como las que se ofrece a los actores privados, además de que los beneficios sean recibidos por aquellas familias vulnerables y no por familias que viven en barrios aledaños y que cuentan con la capacidad adquisitiva y los requisitos de acceso a estos créditos, como ha venido sucediendo.

A partir de lo expuesto, se configura otro desafío en torno a la falta de saneamiento legal de los inmuebles. Un primer factor se da debido a que la situación legal de la vivienda se vuelve compleja por su antigüedad y por la razón de que su ocupación se llevó a cabo mediante mercados de venta y alquiler ilegales. La informalidad presente en el mercado, en las construcciones y la dificultad de regularización en el traspaso de la propiedad por herencia son otras causas que afectan al saneamiento legal de las viviendas (Rodríguez, 2018). Asimismo, desde el gobierno nacional con la Ley N° 29415 para el saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, los requisitos mínimos solicitados para el saneamiento legal que se solicitan son no figurar en INFOCORP, que el jefe de hogar no cuente con otra propiedad ni tener juicios vigentes con la MML, y los residentes no cumplen dichos requisitos (MML, 2018). Otro factor lo expone Martínez (2010, como se citó en MML,

2018) al señalar que la revitalización de las viviendas se imposibilita porque la inscripción registral de una propiedad no le otorga derechos al propietario sobre el inmueble, por lo que se necesita de una declaración de derechos con consentimiento de las partes. Adicionalmente, Rodríguez (2018) expresa que no es factible que exista asociatividad entre poseedores de un inmueble ya que según el artículo 80 del Código Civil, una asociación persigue un fin no lucrativo, por lo que la transferencia de propiedad se vuelve inejecutable. Finalmente, la existencia varios actores con diversos intereses dificulta aún más el acuerdo para el proceso de saneamiento. Por ello, la importancia de que los inmuebles cuenten con saneamiento legal les permite regularizar los documentos de propiedad del inmueble y, así, los propietarios puedan estar seguros jurídicamente, ergo, que la realidad física y jurídica del inmueble guarden coherencia.

Con base en lo expuesto, la situación se vuelve más crítica cuando los residentes que tienen varios años viviendo en el inmueble inician procesos judiciales al Estado con el objetivo de adjudicarse la propiedad del inmueble. Ante esta falta de claridad de la propiedad, el inmueble no recibe ningún tipo de mantenimiento que vele porque se encuentre en condiciones óptimas para la habitabilidad de las personas que residen en su interior como para los transeúntes por la calidad del entorno que se ha creado. Un primer factor a considerar es que mediante la Ley N° 30230-2014 se busca que las entidades estatales recuperen la propiedad de sus bienes y, de esta forma, evitar que ilegalmente se ocupen los predios estatales. Esta ley favorece el hecho de que, al ser recuperada la propiedad estatal, los predios puedan ser beneficiados con acciones de renovación urbana y, por ende, que el CHL sea revitalizado.

En adición, la situación de pobreza de los residentes ha generado que no estén al día con el pago de sus impuestos, por ello, esta baja recaudación, en especial de los inmuebles declarados inhabitables por la ley N° 27616-2001 que los exenta del pago de impuestos destinados para estos fines, ha generado que no existan mejoras en la calidad del entorno urbano. Este hecho configura otro reto que es la segregación espacial. A pesar de que la MML (2018) manifiesta que la existencia de segregación espacial en Monserrate como en Barrios Altos se produjo a raíz del ensanchamiento de las avenidas principales como Prolongación Tacna y Abancay, respectivamente, esto ha generado que se refuerce la estigmatización de dichos barrios como zonas inseguras para los transeúntes, hecho evidenciado por la territorialidad ejercida por los residentes que no muestran apertura a recibir a visitantes. Por ello, la inseguridad ciudadana que se percibe en estos barrios se ha reflejado en los delitos cometidos en el espacio urbano, la falta de espacios públicos y de servicios. Es en ese sentido que la poca recaudación de impuestos y, en consecuencia, la baja calidad del

entorno urbano ha generado que las zonas donde existe mayor concentración de vivienda en el CHL sean estigmatizadas a raíz del incremento de inseguridad ciudadana. Por lo tanto, esto ha decantado en que no exista voluntad privada para la inversión en estas microzonas de tratamiento, además de que la normativa que promovía la inversión privada a cambio de una exención al pago de deuda tributaria (impuesto predial y arbitrios municipales) según el costo de la inversión realizada, se encuentra desactualizada y solo aplica para deudas hasta el último día del año 2002 (MML, 2018).

A modo de conclusión, en esta sección se caracterizó al CHL comprendiendo su evolución histórica y analizándolo en el aspecto socio-urbano, económico y habitacional, siendo este último donde se abordaron los desafíos con relación a la problemática que enfrenta la vivienda. De esta manera, se presentaron las dificultades existentes que inviabilizan las acciones de renovación urbana con fines habitacionales. Para tal fin, se necesita que los mecanismos guarden coherencia tanto con el ordenamiento jurídico y con la situación económica de los beneficiarios.

2. Gestión del Centro Histórico de Lima

En la presente sección se busca explicar cómo es la gestión del CHL, comenzando por describir el marco normativo que existe a nivel nacional y metropolitano, así como el que concierne a vivienda en el CHL. Luego, se presenta al órgano encargado de su gestión, los dos principales antecedentes en vivienda en el CHL y, por último, las propuestas de políticas públicas del PMCHL.

2.1. Marco normativo a nivel nacional

En el marco normativo de nivel nacional se presentan los principales instrumentos normativos que se enfocan en áreas clave para la gestión del CHL como lo es el patrimonio cultural de la nación, el desarrollo urbano sostenible y la gestión local.

2.1.1. Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (Ley N° 28296) y su reglamento

Es un instrumento que establece las políticas nacionales orientadas a la defensa, protección, propiedad, régimen legal y el destino de los bienes constituyentes del patrimonio cultural de la nación, entre los que se encuentran los centros históricos. Siendo el Ministerio de cultura, el ente rector encargado del establecimiento de dichas políticas. Así como también se encarga de la aprobación de reglamentación específica según las características de valor de los inmuebles y componentes urbanísticos propios del lugar, a fin de proteger el entorno o área paisajista mediante la delimitación de un área de máxima protección, un área de entorno y/o área de protección paisajística.

2.1.2. Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (D.S. N° 011-2006-ED)

Este reglamento busca normar la identificación, registro, inventario, restauración, declaración, defensa y protección, entre otras funciones, de los bienes que conforman el patrimonio cultural de la Nación. Asimismo, también reconoce y promueve la participación ciudadana y privada en la gestión del patrimonio cultural.

2.1.3. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley N° 31313)

Establece los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, con el objetivo de lograr un desarrollo urbano sostenible. Alcanzar la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, impulsando la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

2.1.4. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (DS N° 012-2022-VIVIENDA)

Este instrumento busca promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible a través del acondicionamiento territorial y la planificación urbana. De esta manera, se impulsa una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, lo que permitirá tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

2.1.5. Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972)

Esta ley determina a los gobiernos locales como aquellas entidades básicas de la organización territorial estatal y de los canales de participación vecinal en asuntos públicos. Las municipalidades en el ámbito provincial y distrital son órganos que deben promover el desarrollo local, a la vez que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de sus colectividades. Asimismo, tienen un rol de representación de los vecinos y deben promover la adecuada prestación de servicios públicos, el desarrollo sostenible e integral de su circunscripción. En su artículo 82 relacionado a cultura, se establece que los gobiernos locales tienen la tarea de promover, proteger y difundir el patrimonio cultural de la nación de su jurisdicción; así como colaborar con las entidades competentes para tener un adecuado control y registro que permita su conservación y restauración.

2.2. Marco normativo a nivel metropolitano

La gestión del CHL en el ámbito municipal se ha desarrollado a lo largo de los años en base a diferentes perspectivas que constituían fuentes de interés para las gestiones municipales que acontecieron; sin embargo, en líneas generales, hubo una tendencia común en las gestiones. Bonilla señala que

la gestión del Centro Histórico de Lima ha estado regulada desde antes de su declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad, por reglamentos y planes urbanos específicos con el claro objetivo de propender a su conservación física en primer lugar y en recuperarlo desde el punto de vista social para la vida activa de la ciudad, es decir de equilibrar su 'valor cultural' con su 'valor social' (...) (2020, p.116).

Si bien se entiende que la suma del valor cultural y social componen la recuperación del valor patrimonial de un centro histórico, lo que brinda una perspectiva de recuperación integral, a lo largo de los años la gestión municipal a través de instrumentos como reglamentos y planes han direccionado la gestión CHL hacia aspectos puntuales. A continuación, se describirán los principales instrumentos de gestión y planificación desde la institucionalidad del CHL.

2.2.1. Ordenanza N° 237-1999-MML

Se crea el FOMUR con el fin de financiar proyectos de "(...) construcción, rehabilitación, remodelación, restauración, recuperación y reconstrucción inmobiliaria y equipamiento, con fines de renovación y desarrollo urbano en la provincia de Lima" (Ord. N° 237, artículo primero, p. 1), priorizando el área del CHL y Cercado de Lima. Entre sus principales objetivos está la promoción de participación en el financiamiento de programas de viviendas económicas dirigidas a población de escasos recursos y también de vivienda económicamente rentable donde participen inversionistas privados.

2.2.2. Ordenanza N° 1860-2014-MML

Esta ordenanza busca generar ordenamiento urbano en la Zona de Tratamiento de Comercio Metropolitano del CHL debido al comercio metropolitano intensivo que ha decantado en el deterioro urbano. El crecimiento informal y desmedido en galerías feriales y galerías comerciales ha generado la sobreutilización de áreas internas, lo que pone en riesgo la seguridad de los ocupantes. Por otro lado, ante la falta de espacios para almacenes, se

han utilizado zonas urbanas aledañas, lo que ha ocasionado que se destruyan inmuebles de valor patrimonial, además de la saturación de vías por el abastecimiento de mercadería. Por último, el espacio público viene siendo ocupado desmedidamente por los usuarios concurrentes.

En ese sentido, la norma identifica 3 subzonas de tratamiento para la elaboración de planes específicos con la concertación de los actores involucrados. Del mismo modo, se promueve el saneamiento físico legal de las edificaciones comerciales mediante procesos de formalización.

2.2.3. Ordenanza que aprueba el Reglamento Único de Administración del CHL (Ord N° 2195-2019-MML)

Este reglamento establece que las intervenciones que se realicen en el CHL deben seguir los principios de conservación del PUH, de prevención, de sostenibilidad, de centro vivo, de equidad, de mixticidad social, de bienestar colectivo, de coordinación y cooperación interinstitucional y de continuación de la norma. Entre los principios mencionados, el principio de centro vivo garantiza la presencia de vivienda, la mejora de las condiciones de habitabilidad y comercio regulado, entre otros.

2.3. Marco normativo en vivienda que influye en el CHL

Para abordar la problemática de vivienda dentro del CHL, existen competencias compartidas entre diferentes entidades públicas como el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y los gobiernos subnacionales, fundamentado en la Ley N° 27783, Ley de bases de Descentralización; ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. En ese sentido, el MVCS presta asesoría y apoyo técnico con el objetivo de fortalecer las capacidades de los gobiernos subnacionales en la materia de su rectoría, como vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana (MML, 2018).

2.3.1. Nivel nacional

a. Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación urbana (Ley N° 696) y su reglamento (D.S. N°11-95-MTC)

Esta ley declara que es necesario, útil y de interés social, la inversión privada en acciones de renovación urbana. Con la inversión privada se busca prevenir y controlar el deterioro urbano, recuperar y revitalizar áreas urbanas en deterioro, la recuperación y protección de centros históricos, la rehabilitación de predios con alto riesgo por seguridad física y la eliminación de tugurios, entre otros objetivos.

b. Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación urbana (Ley N° 29415) y su reglamento (D.S. N° 011-2010-VIVIENDA)

Esta ley busca superar las condiciones de vida de los habitantes de las viviendas tugurizadas mejorando y modernizando las viviendas de los residentes, para ese fin, define a los inmuebles tugurizados como aquellas viviendas que no cuentan con una adecuada área vital, acceso a servicios básicos, de iluminación natural y de ventilación también. En otras palabras, estos inmuebles no ofrecen las condiciones básicas de habitabilidad y no ofrecen posibilidad de remodelación o ampliación del inmueble. Para ello, la ley establece que se deben cumplir las etapas para el saneamiento legal y físico de predios tugurizados, para luego, culminar con los programas de renovación urbana que pondrán en valor a los inmuebles saneados. Asimismo, considera a la renovación urbana como “un proceso permanente, coordinado y planificado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas” (2009, artículo 4, p. 20) que va acompañado de la recuperación de edificaciones dedicadas a vivienda y que sean de propiedad privada y, por último, permite la regularización de la propiedad.

c. Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país (Ley N°30230-2014)

Esta ley presenta disposiciones para facilitar la inversión privada en el sector inmobiliario y modifica dos numerales del artículo 22 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, en la protección de bienes inmuebles. Establece que las obras públicas o privadas (edificación nueva, remodelación, acondicionamiento, demolición, puesta en valor, etc.) del Patrimonio Cultural de la Nación, necesita tener autorización por parte del Ministerio de Cultura para su ejecución.

d. DL. N°1031- 2008-MEF y su reglamento D.S. N.176-2010-EF

Promueve la eficiencia de la actividad empresarial del Estado. La actividad empresarial del Estado se debe desarrollar en forma subsidiaria, con autorización del Congreso de la República y sustentada en razón del alto interés público o manifiesta conveniencia nacional, en cualquier sector económico, sin que ello implique una reserva exclusiva a favor del Estado o se impida el acceso de la inversión privada.

e. Regulación de transferencia de la propiedad de los predios de las Sociedades de Beneficencia Pública declarados como tugurios (D.S. N° 012-2009-MIMDES)

Determina procedimientos legales para la venta, permuta y transferencias de bienes o de derechos sobre los predios de las Sociedades de Beneficencia Pública a favor de sus poseedores que se encuentren en total o parcialmente en condición de tugurios. Esto se realiza mediante el mecanismo legal de la Resolución Ministerial que aprueban los Criterios técnicos para la calificación de la condición socioeconómica de los poseedores de predios declarados en condición de tugurio de propiedad de las Sociedades de Beneficencia Pública (R.S. N°307-2010-MIMDES) donde se establecen los requisitos que deberían tener las familias que deseen acogerse.

2.3.2. Nivel Metropolitano

a. Programa de destugurización de inmuebles en estado ruinoso en el Cercado de Lima y zonas aledañas (D.S. N° 038-96-PCM)

Con este Decreto Supremo se crea el Programa de destugurización de inmuebles en estado ruinoso de las zonas del Cercado de Lima y aledaños. La Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) fueron autorizadas para destugurizar 12 inmuebles pertenecientes a la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima, a fin de que puedan entrar a un proceso de demolición o rehabilitación y reconstrucción.

b. Ordenanza de Pago de deuda tributaria mediante inversión en microzonas de renovación urbana (Ord. N° 606-2004-MML)

Esta ordenanza promueve la inversión privada en las microzonas de tratamiento con fines de renovación urbana, previamente identificadas y aprobadas mediante el pago de la deuda tributaria con relación al costo de la inversión ejecutada en el inmueble.

c. Ordenanza N°1157-2008-MML, la Ordenanza N° 2082-2018-MML y la Ordenanza N° 2267-2020-MML

Se consideran los indicadores de identificación relevantes para análisis y diagnóstico como parte del procedimiento para la identificación, calificación, declaración y levantamiento de la condición de inhabilitación de los inmuebles localizados en el Cercado de Lima. La ordenanza N° 2082-2018-MML establece los procedimientos para identificar, calificar, declarar y levantar la condición de inhabilitación de los inmuebles, considerando los indicadores de identificación de la ordenanza N° 1157-2008-MML. Con la ordenanza N°

2082-2020-MML se determinan los supuestos para la declaración de inhabilitación. Cuando los elementos estructurales de la edificación tienen características de riesgo muy alto o cuando los elementos estructurales, no estructurales y/o funcionales de la edificación cuentan con características de riesgo alto. En el Anexo H se puede apreciar una breve explicación de los tipos de riesgo.

Es preciso resaltar que esta ordenanza establece que con la declaración de inhabilitación se dispone la desocupación de la edificación y que esta no sea usada para ningún fin. Asimismo, el propietario del inmueble debe presentar un proyecto de edificación que revierta la condición de inhabilitación dentro del plazo de 90 días hábiles, el día después de haber recibido la notificación.

Con relación al levantamiento de la condición de inhabilitación, esta puede ser total o parcial, habiéndose demostrado que se han ejecutado obras de mitigación del riesgo. En adición, el propietario de un inmueble monumento, de valor monumental, moderno o de entorno que tenga nivel de riesgo alto o muy alto, puede recibir una multa de 5 UIT por su ocupación o mantenerlo en esa condición. De igual manera, en caso de no presentar algún proyecto de edificación para dicho inmueble, puede recibir una multa de 3 UIT.

d. Artículo 8 de la Ordenanza N° 062-MML

Hace referencia a la dinámica urbana y usos del suelo donde se considera la consolidación del rol del CH como centro político-institucional, cívico cultural, turístico recreativo y de culto de la Metrópoli. Promueve la especialización de funciones y actividades económicas del CHL, en el marco de un intensivo proceso de residencia permanente. Por último, crea áreas y ejes alternativos de desarrollo y compensación del CH y busca su descongestión como condición necesaria para su revalorización.

De manera complementaria y porque el marco normativo de la expropiación juega un rol importante dentro de la recuperación del CHL en el diagnóstico elaborado por la MML (2018), la expropiación se funda como el interés público que prima sobre el particular, y debe estar debidamente especificado en la ley para su correcta aplicación. La ley N° 30764, ley que declara de necesidad pública el fortalecimiento del eje monumental turístico cultural del Rímac, así como la expropiación de inmuebles para mejorar la calidad habitacional a través del programa de destugurización, establece que la expropiación de inmuebles se justifica si tiene como fin la mejora de la calidad habitacional mediante programas de destugurización. Asimismo, la expropiación es una alternativa muy útil cuando se aplica a inmuebles de valor monumental con el objetivo de que puedan ser intervenidos, puestos en valor, recibir acceso

a créditos que les permitan recibir mantenimiento, conservación y, a partir de ello, la promoción de actividades turísticas.

e. Ordenanza que aprueba el Reglamento Único de Administración del CHL (Ord N° 2195-2019-MML)

Este reglamento establece que las intervenciones que se realicen en el CHL deben seguir los principios de conservación del PUH, de prevención, de sostenibilidad, de centro vivo, de equidad, de mixticidad social, de bienestar colectivo, de coordinación y cooperación interinstitucional y de continuación de la norma. Entre los principios mencionados, el principio de centro vivo garantiza la presencia de vivienda, la mejora de las condiciones de habitabilidad y comercio regulado, entre otros.

En suma, el marco normativo presentado pretende brindar un panorama de políticas públicas, sin embargo, de acuerdo a lo señalado en el PMCHL (MML, 2018), se necesita de una norma unificadora de conceptos relacionados a la materia de vivienda en el ámbito del CHL. En ese sentido, se aduce que, si bien el MVCS tiene competencias compartidas en la emisión de normas del sector, no considera la particularidad que representa el CHL.

2.4. Municipalidad Metropolitana de Lima

En esta sección se hará una descripción de cómo se dividen las competencias para los problemas de vivienda que enfrenta el centro histórico. En ese sentido, se desarrollarán breves explicaciones de la función que ejerce la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (PROLIMA).

1.5.1. Gerencia de Desarrollo Urbano

El Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima (2019) establece dentro de las responsabilidades de este órgano de línea, la conducción y supervisión de los procesos relacionados a la renovación urbana, saneamiento físico-legal de predios categorizados como tugurios, así como las autorizaciones, certificaciones entre otros procedimientos para el adecuado desarrollo urbano de la ciudad, dentro del marco legal.

Este órgano de línea tiene entre sus funciones la declaración en primera instancia del abandono de los predios que se han catalogado como tugurios y, asimismo, declara la Prescripción Adquisitiva Administrativa teniendo un laudo arbitral o algún instrumento notarial a favor del beneficiario. Con relación a la renovación urbana que se hace necesaria en tanto estrategia para ofrecer mejores condiciones de habitabilidad para los residentes del distrito, la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de renovación urbana asume

un rol clave en la destugurización de predios, siendo además de promotor y director, controlando y ejecutando las acciones con fines de renovación de urbana. Finalmente, este órgano tiene la responsabilidad de normar el saneamiento físico-legal de los predios tugurizados a fin de que sea posible desarrollarse la renovación urbana (MML, 2018).

1.5.2. Programa para la recuperación del CHL (PROLIMA)

El Programa para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, en adelante PROLIMA, fue creado en 1994 mediante Acuerdo de Concejo N° 168 y en el año posterior fue modificado mediante Edicto N° 212, “como órgano desconcentrado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, tiene como finalidad promover la recuperación del Centro Histórico de Lima (...)” (MML, 2018, p. 102). Es el órgano gestor en aras de la recuperación del CH de Lima, pero que también busca la sensibilización de los residentes hacia la importancia y cuidado del CH como legado. Bonilla (2020) manifiesta que la creación de PROLIMA representa el inicio de una gestión pública formal para la recuperación del CHL. En ese sentido, las funciones de PROLIMA se rigen a favor de la revaloración, recuperación y adecuada administración del Patrimonio del CHL. En ese sentido, PROLIMA tiene a cargo la elaboración de los perfiles urbanos de la ciudad, reglamenta en uso del espacio público, realiza renovación urbana para el comercio, y de investigación. Esto contribuye a su función en la formulación, coordinación e intervenciones para implementar el PMCHL.

En adición a lo expuesto, Dammert (2013) señala que existen tres niveles en el planeamiento y la gestión urbana de PROLIMA en lo relacionado a la renovación urbana, los que se precisan en el Anexo I.

1.5.3. Plan Maestro del CHL con visión al 2035

El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima con visión al 2035 es un documento de gestión e instrumento técnico-normativo cuyo objetivo es la revitalización del Centro Histórico de Lima, “(...) orienta el futuro y la recuperación integral del Centro Histórico de Lima como sector vital de la ciudad” (MML, 2018, p.4), que se aprobó mediante Ordenanza 2194-2019-MML y tiene como objetivo presentar lineamientos a nivel conceptual, de diagnóstico y de propuesta “(...) para convertir su Paisaje Urbano Histórico en un espacio atractivo para el desarrollo social, la inversión privada, la cultura y el turismo” (MML, 2018, p. 7).

La elaboración del presente documento estuvo a cargo de PROLIMA, pero se realizó a partir de un grupo de trabajo conformado por diversos actores. Dentro del gobierno nacional tuvo la participación del Ministerio de Construcción, Vivienda y Saneamiento y del Ministerio de Cultura. A nivel local, se tuvo la participación de la Municipalidad del Rímac y, finalmente, entre otras organizaciones participantes se contó con el Centro Nacional de

Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED), el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) -ambas entidades adscritas al Ministerio de Defensa-, el Colegio de Arquitectos del Perú, y a nivel de organismos internacionales participaron UNESCO e ICOMOS Internacional.

La aprobación del presente Plan Maestro aconteció en el año 2019, siendo aprobado también por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Cultura y el Centro de Patrimonio Mundial de la UNESCO. Este plan recogió los conceptos de “Paisaje Urbano Histórico” dictados por UNESCO y que se caracterizan por la valorización del Centro Histórico a través de una mirada hacia el pasado, su historia, y su visión hacia el futuro. En tal sentido, el PMCHL habiendo determinado los lineamientos en base al concepto de PUH, elaboró un diagnóstico del estado actual del CH tomando como base los lineamientos establecidos y, posteriormente, realizó una propuesta estructurada en tres ejes estratégicos de intervención que luego se traducen en proyectos.

- Eje estratégico I: El Centro de Lima como paisaje histórico cultural que realza los valores excepcionales del patrimonio de Lima
- Eje estratégico II: El Centro de Lima como centro vivo y lugar atractivo para residir e invertir.
- Eje estratégico III: La zona monumental de Lima como centro metropolitano de carácter tradicional, cultural y turístico, integrado a la ciudad.

Partiendo de una de las conclusiones del diagnóstico realizado en la problemática que esta investigación aborda, en el PMCHL se determinó que el problema principal que afectan a las viviendas es condicionado por la tugurización como situación habitacional debido a 108,000 personas habitando predios tugurizados, la pérdida de densidad poblacional y la declaración de 904 inmuebles declarados inhabitables entre los años 1997 y 2016. En esa línea, se concluyó que en el CH de Lima existe una situación de vivienda precaria y ausencia de incentivos para la inversión en regeneración (MML, 2018). Por ello, la propuesta del PMCHL parte del eje estratégico II que desea convertir al CH de Lima como un “centro habitable y atractivo con mejores condiciones habitacionales para sus residentes y visitantes” (MML, 2018, p. 7) es la que será el centro de interés para los fines de la investigación.

2.5. Antecedentes importantes en vivienda

A continuación, se presentarán de manera resumida dos antecedentes importantes que abordaron la problemática de vivienda. El primero es el Conjunto Habitacional “La

Muralla”, un proyecto que fue ejecutado y el segundo es el Plan Específico de Barrios Altos que tuvo propuestas interesantes.

1.6.1. Conjunto habitacional “La Muralla” (2003 -2005)

Es un proyecto ubicado en el centro de Lima, al lado del Parque de la Muralla, y es por este que recibe el nombre de Conjunto habitacional La Muralla. La manzana donde se ubica este conjunto habitacional es conocido con el nombre de “El Rastro” y “La Soledad” y se inició como una invasión donde los residentes habitaban en viviendas en condiciones precarias, tugurizadas, inhabitables, insalubres y en estado de ruinas. Además de ello, en este lugar se alojaban también ladrones, prostitutas y solía ser un punto donde los turistas eran víctimas de robos. La construcción de este conjunto habitacional se dio gracias al apoyo de actores como la Universidad Ricardo Palma, las Naciones Unidas y la MML (Carrasco, 2013). El Fondo Metropolitano de renovación urbana, en adelante FOMUR y la Caja Metropolitana de Lima costearon este conjunto habitacional, por el lado de la ejecución, estuvo a cargo de la MML y “Mejorando mi quinta”, programa del MVCS, encargado de ejecutar mejoras en las instalaciones sanitarias y eléctricas.

Se realizó una gran inversión, lo que generó que la manzana en su totalidad sea recuperada, en consecuencia, dicha inversión tuvo rentabilidad y obtuvo plusvalía. Asimismo, dicha recuperación dio como resultado un espacio de calidad dotado de áreas verdes, mobiliario urbano, áreas de recreación activa y pasiva integrado a la trama urbana (EMILIMA, 2007). Cabe recalcar que, para la construcción de dichas viviendas, fueron los residentes, en su mayoría madres solteras que fueron capacitadas en temas de construcción y que proveyeron la mano de obra para su construcción. De esta manera, las madres participantes aprendieron un nuevo oficio y se logró una reducción de costos. Actualmente habitan 72 familias en óptimas condiciones de vida (Carrasco, 2013) y este es considerado un proyecto exitoso de renovación urbana, por lo que resulta coherente pensar que pueda ser replicado, no obstante, de acuerdo a Martínez Miraval (2010 como se citó en MML, 2018) un proyecto así necesita, además de inversión pública y privada, áreas destinadas al uso de vivienda temporal, programas sociales y económicos que sean complementarios a las acciones de renovación urbana y poseer el derecho de propiedad de los inmuebles.

1.6.2. Plan Específico de Barrios Altos (2014)

Es un documento técnico normativo a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML, realizado en Barrios Altos por ser considerada una zona de “tratamiento integral especial”. El objetivo de este documento fue el de una propuesta complementaria a la existente planificación urbana, de manera que exista facilidad en las intervenciones urbanas

debido a la calidad que representa la zona a nivel turístico, histórico, cultural y monumental, con el objetivo de que haya optimización en el uso de la zona y que esto sirva como estímulo tanto para los ciudadanos que residen en el lugar como para inversionistas. Dichos esfuerzos se orientan a que haya más participación de estos actores y los procesos de renovación urbana sean desarrollados sin mayores inconvenientes. Entre los principales objetivos del plan están: optimizar el uso del suelo y propiedad predial, realizar mejoras en infraestructura pública y en los servicios, así como también integrar internamente y externamente una nueva propuesta de zonificación y vial (MML, 2014).

La propuesta realizada se proyecta a convertir la zona en un espacio de articulación metropolitana como centro comercial y de servicios, cuya zona residencial sea integrada y articulada en el CH. Con este fin, el plan desarrolló 4 líneas estratégicas: Renovación y densificación urbana, Desarrollo de nueva identidad urbana, Integración metropolitana y la recuperación ambiental. A pesar de que este plan representaba una forma de abordar el problema de vivienda y generar oportunidades de desarrollo económico social, este no fue aprobado, aunque sigue siendo un referente por su visión integral del problema.

En suma, en esta sección se ha expuesto un caso emblemático de renovación urbana y una propuesta de intervención, lo que invita a pensar en por qué no podría volver a replicarse un proyecto como el de “La Muralla” y por qué un plan integrador como el de Barrios Altos no pudo ser concretizado. En ese sentido, Rodríguez (2018) señala que el aspecto político es una de las primeras limitantes, puesto que para el caso particular de “La Muralla” se necesitaron 7 años para poder ser llevado a cabo y las gestiones municipales, actualmente, no tienen posibilidad de reelección. Por otro lado, la factibilidad de realizar una intervención depende de la apertura de la ciudadanía hacia la autoridad municipal, es decir, sin confianza en la autoridad municipal, las propuestas que se generan no suelen contar con el apoyo ni con el compromiso de quienes serían los beneficiarios.

2.6. Propuestas de políticas públicas del PMCHL

El PMCHL al 2029 con visión al 2035 ofrece propuestas de políticas públicas que, para fines de la investigación, se desarrollará en esta sección aquellas enfocadas en vivienda y comercio. En primer lugar, es importante conocer las categorías en que se agrupan los inmuebles del CHL, de acuerdo al valor que representan en este espacio (Anexo J).

En segundo lugar, identificar y conocer las comunidades del CHL para el mapeo de esas comunidades y las personas que las componen resulta importante para entender de qué manera las políticas públicas ofrecen una respuesta a sus necesidades, en especial, a la de la comunidad de residentes del CHL y dentro de los usufructuarios a los vendedores

ambulantes y propietarios no residentes. En el Anexo K, se presenta una figura con una breve descripción de cada comunidad.

2.6.1. Vivienda

El PMCHL propone en su objetivo complementario 8 la promoción de la recuperación habitacional basada en la cohesión e inclusión social, integrando a residentes actuales y nuevos. Cuenta con actividades que impulsan la inversión inmobiliaria para ejecutar acciones de renovación urbana, todo ello con el objetivo de desarrollar proyectos de recuperación habitacional dirigidos a público de diverso nivel socioeconómico. Esta es una apuesta por la residencialidad en el CHL, dinamizándolo a fin de que este se convierta en un centro histórico vivo. En ese sentido, este objetivo complementario plantea una sola estrategia:

Promoción de la inversión inmobiliaria con fines de renovación urbana a través de incentivos y programas para lograr que el Centro Histórico se transforme en un lugar más atractivo para habitar, desarrollando proyectos de recuperación habitacional para distintos sectores socioeconómicos, a fin de mejorar la dinámica del centro histórico como centro vivo, e incrementar el índice de residencialidad (MML, 2018, p. 50).

A partir de esta estrategia se subdividen tres actividades y sus correspondientes tareas (Anexo L)

Bajo esta línea, se considera como principal causa del deterioro físico del CH al saneamiento físico-legal de los inmuebles de propiedad privada, por lo que se señala la importancia de que el gobierno nacional y local trabajen en conjunto generando mecanismos y acciones que reviertan el problema, principalmente, bajo proyectos de renovación urbana. En este sentido, el plan propone acciones concretas para la actuación del gobierno nacional y local en material de saneamiento físico legal y renovación urbana.

a. Saneamiento físico legal

A nivel nacional, se propone que la Ley N° 29415 que establece a la MML competente en el diagnóstico sea modificada, por ello, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en adelante COFOPRI, sería quien se hagan cargo del proceso de saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles, pues se la considera una entidad pertinente para esta tarea en zonas urbanas como lo es el CHL y para la realización del diagnóstico. El

saneamiento físico legal podrá regularizar “(...) la situación informal en la que operan algunas personas, para recuperar espacios patrimoniales y ambientes urbano monumentales, que son para el beneficio de todos” (MML, 2018, p. 620).

A nivel local, la MML y sus órganos competentes tendrán a cargo las siguientes acciones:

a.1. Actualización del catastro físico

PROLIMA establece que se debe identificar la unidad arquitectónica de los inmuebles a fin de determinar cómo será la intervención según la categoría del inmueble si es considerado monumento, de valor monumental o de entorno. Para dicho objetivo, considera necesario que la información de la lectura de la planimetría sea uniformizada como lotes matrices y predios.

a.2. Inventario e información del inmueble

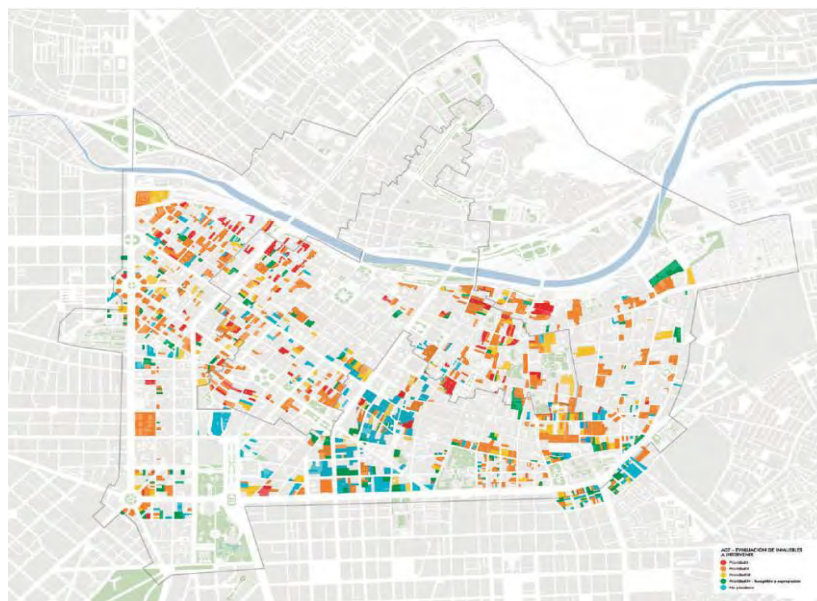
Se propone el empadronamiento con inmuebles que se encuentren clasificados de acuerdo a prioridad de nivel I y II. En la propuesta se identificó que el 51% de inmuebles se encuentra en los niveles I y II de prioridad.

a.3. Áreas identificadas para intervenciones de renovación urbana

Se identifican estas áreas en tres aspectos: técnicos, sociales y legales. En el nivel técnico se busca conocer el uso que predomina, si tiene la condición de inhabitabilidad, su área y el nivel de riesgo. La condición de hacinamiento es evaluada en la dimensión social y en la dimensión legal se desea conocer la tenencia de propiedad de la vivienda. Estos criterios son profundizados en el Anexo M.

Por último, en el siguiente gráfico se muestran las áreas a intervenir según nivel de priorización, donde se puede observar que no se consideran las viviendas del CH del Rímac incluidas dentro de los límites del CHL.

Figura 4: Priorización de áreas de intervención



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

b. Renovación urbana

Las acciones de renovación urbana requieren para su ejecución la participación social, considerada primordial para el éxito de las intervenciones. Así, el plan propone 6 programas para realizarse de manera previa, los que se encuentran detallados en el Anexo N.

El CHL se compone por zonas peculiares que se diferencian entre sí a nivel urbano, social y económico; por ello, es necesario que se planteen objetivos e intervenciones que respondan a las necesidades de cada sector. En ese sentido, en el PMCHL se propone ejes estructurantes y áreas de influencia para ubicar a los proyectos estructurantes. Bajo esa línea, el CHL se ha caracterizado en Macro Áreas de Caracterización, Áreas de Caracterización y Sub áreas de Caracterización.

Esta forma de organización se define a partir de una serie de características en el territorio, a nivel urbano, arquitectónico, ambiental y dinámicas económicas. Para los fines de renovación urbana, el CH se ha dividido en cinco Macro Áreas de Caracterización, en adelante MAC. La MML (2018) las define como áreas delimitadas por elementos geográficos y urbanos como las vías principales, estas representan diferencias que se caracterizan a nivel físico, urbano y socio urbano, que corresponden a los sectores Monserrate 28 de Julio, Lima monumental, Barrios Altos, Río Rímac y Rímac. Cada una de las MAC tiene propuestas urbanas en su relación con el territorio, patrimonio, vivienda, espacios públicos y gestión de desastres; en el aspecto social, se busca mejorar las condiciones de habitabilidad y evitar el

colapso de inmuebles, además de afianzar el mantenimiento y conservación del patrimonio cultural (material e inmaterial) así como acercar el Estado a la gente. En el Anexo O se puede encontrar una breve descripción de las MAC, su división en el CHL y sus ejes estructurantes.

Las MAC están sujetas a intervenciones tipificadas de acuerdo a la declaración del valor del inmueble y el actual uso que predomina. Los tipos de intervenciones en las MAC se encuentran brevemente explicados en el Anexo P. Es así que, todas las MAC son compatibles con el uso destinado a vivienda, siendo algunas más compatibles con viviendas multifamiliares.

b.1. Programas de financiamiento de viviendas de interés social

La MML es competente en promover e incentivar la recuperación habitacional a través de proyectos que recuperen los inmuebles a fin de ponerlos en valor, así como a ejecutar obras nuevas (MML, 2018). De acuerdo al PMCHL (MML, 2018) existen 1460 inmuebles identificados para fines de renovación urbana y el 51% de ellos son de alta prioridad. En tal sentido, en el PMCHL se hace una apuesta por la estrategia de renovación urbana y para que la recuperación habitacional se lleve a cabo, se han propuesto programas de fin social. A continuación, se presentan los programas para la recuperación habitacional, su objetivo, el público al que se dirige y los usos esperados. Cabe resaltar que estos programas consisten en parámetros e incentivos para promover el proyecto y usos establecidos. En el Anexo Q se presentan los programas para la recuperación habitacional y el uso de vivienda esperado para cada uno de ellos.

En adición a lo expuesto, uno de los incentivos que se ha propuesto en el PMCHL son los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles, en adelante DAET. Los DAET son instrumentos de financiamiento urbano establecidos en el marco de “(...) un sistema de aprovechamiento de plusvalías como un medio de gestión urbanística para el desarrollo urbano del CHL y del Cercado de Lima (...)” (MML, 2018, p. 831). Consisten en el traslado de un potencial derecho de edificación del sobresuelo urbano de un predio en una zona generadora de aprovechamiento de valor patrimonial; que albergan a edificaciones de características homogéneas ya sean de valor urbanístico, arquitectónico y/o histórico; a una zona receptora con potencial de desarrollo urbano. Tanto las zonas emisoras como las receptoras pueden ser propias o de terceros, por lo que no se incurre en pérdida del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano del predio emisor. Su objetivo es trasladar el potencial derecho de ubicación de un predio dentro de alguna zona especial (generadora, de aprovechamiento, o de valor patrimonial) a otro predio (zona receptora).

En suma, el PMCHL ofrece una serie de programas para la recuperación habitacional que priorizan el uso residencial y en menor medida el uso comercial, asimismo, estos están dirigidos a población de distinto nivel de ingreso. Asimismo, cabe resaltar que dichos programas y los DAET son alternativas propuestas, pero su implementación es por iniciativa de los propietarios mediante una solicitud.

c. Gestión de riesgos de desastres

En adición a las propuestas presentadas en las temáticas anteriores, el PMCHL, dentro del componente de Gestión del riesgo de desastres, se han propuesto objetivos, estrategias y productos, los que deben ser impulsados por la MML, principalmente, a través de la Gerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres. Asimismo, las actividades planteadas requieren de la coordinación de la MML con otras instituciones encargadas de la materia, así como con programas que reciben presupuesto del Programa Presupuestal 068, Gestión del Riesgo y Reducción de Vulnerabilidades. Este componente busca reducir la desaparición del patrimonio cultural del CHL. En ese sentido, se ha propuesto 5 objetivos estratégico, con sus estrategias y productos; de los cuales, se ahondará en el Objetivo Estratégico 3 “Reducir los riesgos y factores de riesgo subyacentes” porque se vincula directamente con la habitabilidad del CHL.

Los productos planteados serán alcanzados a través de acciones y proyectos, con el fin de que se logre alcanzar la meta proyectada para cada una de las cuatro estrategias. Las estrategias que se presentan buscan asegurar la entrega de servicios básicos sin interrupciones, mejorar la oferta de habitabilidad, promover y monitorear la prevención y reducción de riesgos en infraestructura física y apoyar los proyectos en inmuebles turgurizados. Estas involucran la participación de la MML en conjunto con ONG, Ministerio de Cultura y MVCS, dependiendo de cada estrategia. Las estrategias y productos que componen este objetivo estratégico se encuentran en los Anexos R y S.

1.7.2. Comercio Ambulatorio

El comercio ambulatorio se caracteriza porque no permanecer en una sola ubicación. Este sólo está permitido de manera excepcional en ocasiones especiales temporales bajo la autorización de PROLIMA. Asimismo, se señala que este tipo de comercio debe sumar valor a fin de fortalecer la cultura inmaterial del CHL, toda vez que este guarde relación a la tradición limeña y se realice respetando el orden y ornato, así como evitando contaminación visual y sonora (MML, 2018). Bajo esas condiciones, el comercio ambulatorio no va a ser sancionado. Es así que el PMCHL plantea un proceso de fomento de las economías locales compuesto por dos programas que fomentan el emprendimiento local y la

incorporación de personas que se puedan ver afectadas por proyectos de ordenamiento. Estos programas serán descritos a continuación.

a. Programa de inducción, capacitación financiera y empoderamiento económico a vecinos emprendedores

Este programa parte de la premisa que “la pobreza se combate con oportunidades”, por ello, en el PMCHL se propone capacitar a las personas para que generen rentabilidad a partir de sus habilidades mediante el empoderamiento y capacitación en temas económicos (MML, 2018). Este programa les dotará de herramientas para realizar negocios vinculados al patrimonio, conocimientos en marketing, conocimientos básicos sobre el sistema financiero del país, cómo hacer formal una microempresa y para conocer sobre el rubro, los usos, los estándares de calidad y nivel de operación dentro del CHL.

b. Programa de incorporación y reconversión laboral para personas afectadas por proyectos de ordenamiento

Este programa apuesta por atender los potenciales problemas que enfrentarán los usufructuarios cuando se realicen intervenciones de orden y ornato en el espacio público, por lo que en el PMCHL se reconoce que se verán perjudicados, sin embargo, a través de las gerencias de la MML y entidades relacionadas al fomento de empleo, se llevará a cabo este programa donde las personas puedan insertarse al nuevo mercado laboral bajo las condiciones previamente mencionadas para su desarrollo en el CHL. Los temas y grupos para la reconversión laboral se presentan en el Anexo T.

3. Atributos de una posible gentrificación

El estudio denominado “Guide to measuring neighborhood change to understand and prevent displacement” del año 2019 y realizado por Mychal Cohen y Kathryn Pettit, presentaron cuatro aspectos clave que demostrarían la existencia de desplazamiento o gentrificación, explicado como aquella transformación de áreas históricamente habitadas por grupos marginados, ya sea por raza, etnia o grupo de clase; que son dominadas por un nuevo grupo de personas (Zuk et al., 2017). Bajo esta línea se procederá a analizar la información que se presentó en el diagnóstico del CHL e información de fuentes secundarias que nos permitirá entender si existen indicios de gentrificación a partir de información estadística.

Adicionalmente, es preciso señalar que, de acuerdo a una comparación realizada entre los censos que se realizaron en los años 2007 y 2017, un hallazgo importante es la disminución de la población en un 11% aproximadamente, considerando la data del Cercado de Lima y del Rímac.

Tabla 4: Variación intercensal

Distrito	2007	2017	Variación intercensal	
			Absoluto	%
Lima	299493	268352	-31141	-10.4
Rímac	176169	174785	-1384	-0.8
Total	475662	443137	-32525	-11.2

Adaptado de Román (2019)

Si bien este dato es importante como punto de partida y como indicio inicial de una posible gentrificación, este indicador no explica si las personas se desplazaron hacia otros lugares por voluntad u obligación.

3.1. Características del residente

Las características del residente para evaluar una posible gentrificación se pueden observar en su nivel de ingresos, si es inquilino o propietario de una vivienda, el grupo etario al que pertenece y su nivel educativo.

Con relación a la edad de la población residente, se tuvo que hasta el año 2015 existían 173, 428 personas en el rango de 15 a 39 años, considerados como población joven. De acuerdo a Román (2019), la población joven tuvo tendencia a disminuir desde el año 2005 hasta el 2015 en 36.7%. En adición a ello, con base en los resultados de un estudio de cuatro quintas del CHL, se obtuvo que el 35% de los residentes se encuentra en el rango de 17 a 40 años, lo que demuestra que la población joven representa la mayor parte de la población total del CHL, siendo un porcentaje de relativa importancia si es comparado con los demás rangos de edades, a los que supera en 13%. Esto podría indicar la existencia de gentrificación debido a que la literatura suele considerar a las personas jóvenes como agentes gentrificadores, sin embargo, es necesario analizar otras variables.

Figura 5: Edades de la población que vive en tugurios



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

El nivel educativo alcanzado por la población tanto en el Cercado de Lima como en el Rímac es de secundaria completa y superior. No obstante, la población del Cercado de Lima en su mayoría (47.4%) cuenta con educación superior, seguido por quienes cuentan con secundaria (40.1%); por el otro lado, el distrito del Rímac se compone de un 47.1% de población con estudios secundarios y 39.7% con estudios superiores (INEI, 2017). Si bien no existen diferencias significativas en el nivel educativo de la población, el Cercado de Lima tiene en su mayoría a personas con estudios superiores, mientras que en el Rímac la mayoría de personas cuenta con secundaria. De manera casi similar, en la información que presentó la MML (2018) del censo del 2007, un 60% de la población contaba con estudios secundarios y un 14% con estudios universitarios. Asimismo, la población de la muestra que reside en quintas del CHL, alcanza un grado de instrucción predominantemente de nivel secundaria completa con un 42%, seguido por educación universitaria completa y técnica completa, ambos con 14%. Esta información no presenta ningún cambio relevante en el nivel educativo de los residentes, por lo que se podría concluir que la población que podría considerarse como agente gentrificador, no lo sería debido a que se esperaría que alcancen un mayor nivel de instrucción.

Tabla 5: Nivel educativo de la población censada (2017)

Adaptado de Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017)

Con relación a los ingresos de los residentes del CHL, la información extraída resulta del promedio del ingreso en los hogares durante los años 2008 y 2017, donde se observa que los hogares del estrato económico medio alto y alto aumentaron su nivel de ingresos considerablemente (Anexo U). Durante los años 2015 y 2017, estos hogares incrementaron sus ingresos en aproximadamente en 70%. Estas afirmaciones se refuerzan también en el hecho de que la población que vive en las quintas del CHL, en su mayoría, son amas de casa (19%), seguido por empleados e independientes con 16% cada uno (MML, 2018).

Por el lado de la tenencia de la vivienda, Cohen y Pettit (2019) sostienen que, si los costos de vivienda son elevados, sumado a bajos ingresos económicos, el riesgo de desplazamiento se vuelve mayor. En otras palabras, si las personas que viven en viviendas alquiladas y los propietarios cuentan con bajos ingresos, no podrán seguir pagando una renta

que tiende al alza y tendrán dificultades en el pago de los impuestos debido a que el valor de la vivienda incrementa (Anexo U).

En los 10 años transcurridos entre los censos, se puede apreciar que el porcentaje de vivienda propia ha aumentado de manera considerable y, de manera contraria, el porcentaje correspondiente a vivienda alquilada se ha reducido. Adicionalmente y como se ha expuesto en el diagnóstico, aproximadamente un 70% de la población del CHL pertenece a un N.S.E. medio y medio bajo. En ese sentido, Román (2019) concluye que el aumento de propietarios se debe a que quienes han comprado proyectos pertenecen a un estrato alto, por lo que durante el 2015 y 2017 experimentaron mayor aumento en su nivel de ingresos.

Finalmente, entre otros datos, la MML (2018) señaló que el 32.8% de la población que viven en quintas tugurizadas reside en su quinta entre 1 año a 10 años, seguido por un grupo menor que reside entre 11 y 20 años. Asimismo, 66% de los residentes vive en la quinta con sus familias, donde solo el 5% vive con familiares directos de primer grado y 31% corresponden a familiares de segundo grado. Con respecto a la visión que tienen de las condiciones de vida y su deseo de permanecer en el CHL, el 64% de los residentes planea quedarse a vivir ahí por un tiempo más, mientras que el 21% no desea seguir viviendo ahí.

A modo de cierre, se puede concluir que las cifras comparadas no demuestran que se haya gestado un proceso de gentrificación a partir de la información recabada de las características del residente como la edad, nivel educativo y nivel de ingreso. A pesar de que el cambio en la tenencia de la propiedad pueda ser un signo de gentrificación, esta hipótesis se refuta cuando se evalúan las variables antes mencionadas; no obstante, el nivel de ingresos y el nivel educativo son indicadores que revelan la vulnerabilidad de la población residente ante un proceso de gentrificación en el futuro.

3.2. Condiciones del mercado de vivienda

En esta sección se va a analizar información sobre el valor del suelo, el precio del alquiler en la zona, la existencia de vivienda pública y subsidiada, así como los desalojos y juicios hipotecarios. En ese sentido, el valor del suelo, de acuerdo al grupo inmobiliario ABRIL (2021) señaló que el precio promedio del valor de la vivienda se había incrementado en un 1.7%, siendo este hasta el año pasado el valor de S/. 4921 por metro cuadrado en el Cercado de Lima y en el Rímac.

Por otro lado, el precio del alquiler de viviendas, de acuerdo a CAPECO (2017, como se citó en Román, 2019), ha tenido variaciones año a año, sin embargo, en el 2017 tuvo un incremento, llegando a costar cerca de S/. 2500 el mes. A la fecha, no se tiene un valor actual del precio del alquiler, no obstante, en internet se ha podido encontrar que el costo del alquiler

de casonas ubicadas en el damero de Pizarro se encuentra entre S/. 21 y S/. 35 el metro cuadrado, como se observan en las siguientes imágenes. Si bien esta última información no es comparable debido a las características de las casonas y tal vez a que su estado de conservación sea superior al estado en que se encuentran los inmuebles usados para fines residenciales. En ese sentido, considerando la información de CAPECO, el precio del alquiler se ha incrementado y esto contrasta con la tendencia de la población a disminuir, por ello, tal y como lo sostiene Román (2019), el incremento del precio del alquiler no es una respuesta hacia un posible aumento de demanda, por lo contrario, responde al evidente cambio de usos que se experimenta en la zona, donde la función residencial se ve desplazada y la oferta de vivienda se ve cada vez más reducida. Del mismo modo, cada vez existe una mayor oferta de inmuebles a la venta con precios que varían dependiendo de la zona en que se encuentran; sin embargo, llama la atención que algunos son vendidos en ocasión con intención de que cambien de un uso residencial a depósito sin importar que estos estén ocupados (Anexo V).

En el aspecto de vivienda social y subsidiada, como se ha presentado previamente, no existen proyectos de vivienda social. Asimismo, como se señala en el diagnóstico del PMCHL, existen subsidios para la destugurización de viviendas que son otorgados por el MVCS, sin embargo, solicitan requisitos para acceder a este beneficio, a los que la población no accede por problemas financieros y en el saneamiento legal de inmuebles.

En suma, como se señaló en los apartados anteriores, el aumento en el valor de la vivienda y el incremento en el precio del alquiler no serían respuestas a una demanda por vivienda, por ello, se estima que es una respuesta a la demanda por inmuebles para fines comerciales, lo que vulnera la posición de los residentes que estarían viviendo en condiciones de hacinamiento y en tugurios. Esta situación, sumada a la ausencia de programas de vivienda social y del acceso de los residentes a los subsidios, hace que haya mayor predisposición a que se genere gentrificación y un posterior desplazamiento.

3.3. Actividad económica e inversión

En el diagnóstico del PMCHL de la MML (2018) se presentó información sobre los montos de inversión privada y pública, de ahí que se desprende que en los años 2009 y 2010 la inversión privada haya aumentado de manera considerable, hecho que podría explicarse por la alta inversión pública registrada en el año 2008. Por ello, se podría decir que la inversión pública del año 2008 ha sido clave y generó confianza para que la inversión privada sea mayor en los dos años posteriores (Anexo W).

Asimismo, se estableció la importancia de que las actividades económicas revaloricen la identidad cultural y las tradiciones de Lima, lo que involucra al comercio

tradicional y al comercio ambulatorio. Por el lado del ingreso de cadenas comerciales, Román (2019) señala que hubo inversión de empresas de los rubros de restaurantes, cafeterías y tiendas por departamento en el 2008 y 2009, resultando en 200 nuevas marcas en el CHL, lo que se explica por la inversión pública que se realizó en mejora de fachadas de edificios monumentales y por la peatonalización de las principales vías.

Por último, los permisos para construcción, demolición y/o renovación son indicadores de desarrollo. En ese sentido, los permisos de demolición demuestran estar ante una posible revitalización urbana, otro factor importante a considerar, asimismo, estas licencias son señales de alerta temprana de un mercado que se va activando. En ese sentido, en el CHL, Román (2019) señala que las licencias municipales para la intervención de inmuebles que se ejecutaron fueron menores a la media del total de intervenciones, lo que podría reflejar una baja presencia municipal ante estos hechos, idea que se refuerza con las demoliciones realizadas adrede por parte de los mismos vecinos y las construcciones ilegales de depósitos que superan la altura determinada en el PMCHL (Anexo W).

3.4. Condiciones del vecindario

El acceso al tránsito y su infraestructura, de acuerdo a Cohen y Pettit (2019), son indicadores que pueden determinar la preferencia hacia un vecindario, este hecho también trae consecuencias que podrían resultar en desplazamiento debido al costo de vida mayor al que se enfrentan las personas que viven en un vecindario. Asimismo, cuando se tienen mayores alternativas de movilidad como lo serían las bicicletas en una ciclovía, el uso de scooters, entre otros, se debería analizar cuán diferentes son los usuarios de cada medio de transporte con relación a su nivel de ingresos. Por ese lado, el CHL como centralidad urbana tiene dos vías de escala metropolitana importantes, como lo son las avenidas Abancay y Prolongación Tacna, esta última avenida cuenta con una ciclovía. En adición, ya se encuentran culminando las acciones de peatonalización en las principales calles de la zona del damero de Pizarro. Por ello, en este aspecto, estos factores harían que las zonas próximas a estas vías principales del CHL sean consideradas deseables para vivir en cuanto a movilidad alternativa se refiere.

Tabla 6: Número de reportes criminales

Distrito	2016	2017	2018	2019
Lima	13800	12977	16830	7142
Rímac	3562	3604	3370	1653
Total	17362	16581	20200	8795

Fuente: Román (2019)

Como segundo aspecto, el crimen y la seguridad ciudadana constituyen otros factores que involucran la percepción de seguridad y el reporte de crímenes acontecidos. Si bien, como indican Cohen y Pettit (2019), la información sobre crímenes puede demostrar cuán seguros se sienten los residentes, visto desde la perspectiva de la seguridad pública, se considera cómo se afectan las relaciones con vecinos y el sentido de pertenencia, así como los tipos de crímenes llevados a cabo. Con la identificación de los tipos de crímenes se puede tener indicios de sus causas, como lo podría ser la entrada de nuevos residentes o cambios en los negocios; de no tenerlos, se podría llevar a conclusiones que refuercen los estigmas sobre los residentes o las políticas públicas. En ese sentido, el INEI (2019) reporta la reducción de actos criminales en Lima Cercado y en el Rímac, -42.42% y -49.05%, respectivamente. Bajo la misma línea, Vega-Centeno et al. (2019) señala que el 50% de la población considera que la seguridad en el CHL es mala o muy mala y aproximadamente un 15% la considera buena o muy buena. No obstante, esta información no suele decir mucho, por lo que se puede intuir que la mejora en infraestructura, accesibilidad y revitalización urbana podrían explicar estos descensos importantes en el 2019 en comparación con el año anterior.

En conclusión, la información estadística que se ha podido comparar no resulta ser suficiente para determinar si existirían indicios de gentrificación en el CHL; sin embargo, sí existen indicios que denotan la vulnerabilidad del residente en cuanto a su nivel de ingresos económicos y la ausencia de vivienda pública o de acceso a subsidios del Estado. En adición, la creciente actividad económica con la entrada de nuevas marcas al CHL y la utilización de inmuebles con fines comerciales y de actividades afines, están desplazando la función residencial y, sumado a la ausencia de vivienda pública y subsidios, propician que los residentes continúen viviendo en tugurios. Por otro lado, se concluye que la creciente inversión pública en acciones de mejora del CHL promueve mayor confianza para la inversión privada, esto podría hacer que en un futuro el CHL se vuelva en un lugar deseable para vivir y atraiga a potenciales residentes de mayor poder adquisitivo. De esta manera, en un futuro se podría configurar un proceso de gentrificación con la entrada de posibles agentes gentrificadores ante la vulnerabilidad de los residentes.

CAPÍTULO 4: MARCO METODOLÓGICO

En el presente capítulo se presenta la metodología planteada, se sustenta el alcance de la investigación, diseño metodológico, mapeo de actores, matriz de consistencia, técnicas de recolección de datos, técnica de análisis, secuencia metodológica, validez y confiabilidad de la investigación y, por último, la ética de la investigación.

1. Alcance de la investigación

El alcance de la investigación hace referencia a “un continuo de causalidad que puede tener un estudio” (Hernández, 2014). Asimismo, una correcta determinación del alcance de la investigación va a permitir que se establezca la estrategia de la investigación, su diseño, procedimiento, entre otros componentes. Hernández (2014), Pasco y Ponce (2018) determinan cuatro tipos de alcances de las investigaciones: exploratorio, descriptivo, correlacional y/o causal.

El alcance exploratorio está definido porque examina un tema que es poco estudiado o que no tiene investigaciones específicas. Asimismo, este alcance permite la comprensión clara de un problema (Saunders et al., 2009, como se citó en Pasco & Ponce, 2018). Hernández (2014) añade que el alcance exploratorio también puede ser utilizado si se desea indagar un tema desde nuevas perspectivas. La presente investigación plantea indagar la gentrificación a partir de los problemas de vivienda suscitados en el CH de Lima desde el punto de vista de la gestión pública, por lo que las investigaciones ya realizadas se han limitado a hablar de gentrificación en base a una perspectiva teórica. Por otro lado, el alcance descriptivo permite visualizar de manera más clara el fenómeno a estudiar y comprender su comportamiento (Pasco & Ponce, 2018). En adición, Hernández (2014) señala que el valor de un alcance descriptivo radica en la definición de lo que se medirá y sobre quiénes. En ese sentido, la naturaleza del fenómeno de la gentrificación, así como el de la gestión en un centro histórico se enriquecen a partir de las partes interesadas que lo componen; es por ello que, el alcance exploratorio descriptivo resulta ser el idóneo para los fines de esta investigación porque va a permitir una comprensión clara del fenómeno, cómo afecta a las personas, para luego poder ser analizado desde un punto de vista de las ciencias de la gestión.

2. Diseño metodológico

2.1. Enfoque

La determinación del enfoque de investigación sirve para poder identificar las herramientas adecuadas para la recolección de la información. El enfoque cualitativo, de

acuerdo a Hernández (2014), se basa en la recolección de datos y análisis sin medición numérica y se caracterizan porque el desarrollo de las preguntas e hipótesis no siguen un orden, sino siguen un comportamiento dinámico que hacen que el proceso sea circular. Asimismo, Pasco y Ponce (2018) sostiene que el enfoque cualitativo es flexible, el trabajo se realiza con muestras pequeñas y se puede lograr una profundización sobre el fenómeno a estudiar. Adicionalmente, de acuerdo a Hernández (2014), el enfoque cualitativo permite iniciar la investigación examinando los hechos y durante el proceso se podrá realizar una teoría. Por otro lado, el enfoque cuantitativo según Hernández (2014) es aquel que sigue un orden riguroso y se establecen hipótesis y variables que serán medidas y analizadas para obtener conclusiones relevantes para el estudio. Es por ello que en la investigación tendrá enfoque mixto debido a que el fenómeno de la gentrificación necesita ser comprendido mediante data numérica medida a partir de las variables presentadas con el fin de dar respuesta a uno de los objetivos específicos, asimismo, la iteración que existirá en su desarrollo, generará nuevas interrogantes y se podrá desarrollar una teoría que parta exclusivamente del proceso de gentrificación propio del CHL.

2.2. Estrategia de investigación

La estrategia de la investigación se refiere al “abordaje general que se utilizará en el proceso de investigación” (Hernández, 2014). En adición, Pasco y Ponce (2018) señalan al experimento, estudio tipo encuesta, el estudio de caso, etnografía e investigación-acción como las estrategias más comunes; además que, si bien algunas de estas estrategias son usadas según el enfoque, estas no son excluyentes. No obstante, existen otro tipo de estrategias desde el enfoque cualitativo que permiten una mejor exploración al fenómeno. Hernández (2014) complementa la lista con estrategias como la teoría fundamentada, la narrativa y fenomenológica.

El “estudio de caso” es una estrategia que busca comprender “(...) un fenómeno (unidad de análisis) dentro de su propio contexto, abordando las complejidades del mundo real y tratando de darles un sentido (Harrison, 2002, como se citó en Pasco & Ponce, 2015, p. 47)”. Esta estrategia permite estudiar un caso a profundidad para conocer el fenómeno como si fuera un sistema de partes que lo integran y cuenta con límites; este se puede estudiar por un período extenso de tiempo. Asimismo, se pretende utilizar la triangulación de información al analizar información cuantitativa y cualitativa proveniente de entrevistas semiestructuradas y de observaciones no participantes. Esta estrategia será utilizada porque se busca comprender a la gentrificación como un fenómeno complejo que necesita ser explicado mediante la variedad de conceptos que lo conforman.

2.3. Operacionalización de variables

La operacionalización de variables es un proceso fundamental para precisar aspectos y elementos que permitirán al investigador llegar a conclusiones (Espinoza, 2019). Parte de la definición clara de las variables, es decir, una desintegración de elementos que estructuran una hipótesis en variables, dimensiones y en indicadores (Avalos, 2014, como se citó en Espinoza, 2019). En ese sentido, la operacionalización de las variables va a permitir que podamos determinar la manera en que se observará y medirá los aspectos a observar. Las matrices de operacionalización de variables pueden ser observadas en el Anexo X.

2.4. Horizonte temporal de la investigación

La temporalidad de una investigación se da según el periodo o periodos en los que se desarrolló el análisis de los datos, es así que las investigaciones pueden ser transversales o longitudinales (Pasco & Ponce, 2018). Las investigaciones de horizonte transversal se caracterizan porque la recolección de la información se realiza en un determinado periodo de tiempo y la información que brinda corresponde al momento en que se realizó el estudio; asimismo, con relación a las investigaciones longitudinales, la recolección de la información se da de manera secuencial y en un período de tiempo, permitiendo conocer la evolución de la organización en distintos periodos (Pasco & Ponce, 2018). Así pues, estos pueden ser de tendencia, de cohorte o de panel.

Para efectos de la investigación que se desea realizar, el horizonte temporal más adecuado sería el de tipo transversal debido a que los datos recolectados se realizan en un determinado periodo de tiempo y no de manera secuencial.

2.5. Matriz de consistencia

La matriz de consistencia es una herramienta que busca evaluar y ponderar la coherencia lógica y la metodología de la investigación como un proceso (Pasco & Ponce, 2018). Esta herramienta tiene como punto de partida el objetivo general de la investigación, seguido por la pregunta general y las secundarias, los objetivos que se buscan responder, el tipo de variable, las variables de estudio, indicadores si es que aplican y, finalmente, la herramienta de recolección de la información. La matriz de consistencia de la investigación se visualiza en el Anexo X.

3. Técnicas y herramientas de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos más comunes y más utilizadas dentro de las ciencias de la gestión son las encuestas, entrevistas a profundidad, los grupos focales y la

observación (Pasco & Ponce, 2018). La entrevista individual en profundidad recaba información detallada desde una conversación extensa entre el investigador y el investigado, la información extraída refleja el modo de pensar consciente o inconsciente del investigado, asimismo, esta herramienta de recolección se sirve de una guía de entrevista que no debe estar intencionada hacia una respuesta, sino que le brinda al investigado la libertad de ahondar en su punto de vista, y pueden ser de tipo estructurada, semiestructurada y no estructurada (Pasco & Ponce, 2018). Las diferencias entre los tipos de entrevistas están en el planteamiento y flexibilidad de las preguntas. Las entrevistas estructuradas se rigen de una guía de entrevista secuencial, por otro lado, las semi estructuradas también cuentan con preguntas, que no se siguen secuencialmente y dentro de ese grupo se existe flexibilidad de preguntar las que se consideren. Finalmente, las entrevistas no estructuradas tienen claridad en el tema a tratar, pero suelen ser más abiertas y espontáneas.

En ese sentido, para la investigación se utilizará la entrevista semiestructurada debido a que la interdisciplinariedad del fenómeno a estudiar y porque permitirá mayor apertura hacia los conceptos que manejan los entrevistados. En el Anexo Y se encuentran las listas de funcionarios públicos y expertos entrevistados y en los anexos Z y AA se encuentran las guías de entrevista.

4. Técnicas y herramientas de análisis

Antes de que se realicen las entrevistas, se realizó trabajo de campo mediante la observación no participante en las zonas con carga residencial del CHL como el Rímac, Barrios Altos y otros sectores cercanos al damero. Se realizaron crónicas escritas de lo observado durante cerca de 2 a 3 horas en cada zona; en los horarios de mañana, tarde y noche. Las crónicas se pueden encontrar en la sección de anexos (Anexo AB). Esta información fue complementada con reuniones virtuales con expertos y funcionarios, fuera de las entrevistas, que muy amablemente me explicaron lo que ellos creían que sucedía en el CHL.

Luego de realizadas las entrevistas se procederá a transcribirlas, para después analizar los datos mediante el uso de matriz que permita la sistematización de la información. Previamente a ello, se asignarán códigos a las citas de cada una de las entrevistas realizadas a través del programa Atlas ti. Asimismo, para comprender mejor la relación entre los códigos asignados, se hará uso de la herramienta de redes para poder realizar el análisis de cruce de información y obtener las conclusiones.

5. Secuencia metodológica

La secuencia metodológica está compuesta por tres fases: la fase exploratoria, la de trabajo de campo y validación de expertos. En la presente investigación se ha planteado la secuencia metodológica de la siguiente manera:

5.1. Fase exploratoria

A partir del marco teórico que se ha elaborado y de los modelos vistos, se inició el recabo de información producida por otros investigadores sobre las políticas públicas e instrumentos normativos utilizados en los casos a explorar de las buenas prácticas realizadas. Posterior a ello, se ha seleccionado al modelo analítico realizado por Intercultural Cities basado en 4 áreas de políticas públicas que los gobiernos locales deben considerar para evitar gentrificación y/o desplazamientos. Este modelo brinda una perspectiva de las categorías clave con sus respectivos indicadores y obtiene validez porque se ha basado en lo implementado en varias ciudades que toman de ejemplo para cada área. No obstante, como se ha mencionado anteriormente, cada una de estas 4 áreas de política suelen ser bien amplias, en especial, las relacionadas a la participación ciudadana y el espacio público. Por ello, solo se van a considerar 2 áreas de política pública que se encuentran fuertemente relacionadas a la residencialidad.

5.2. Fase de diseño de instrumentos

Anteriormente se mencionó que se haría uso de las entrevistas semiestructuradas, por ello, se requiere que esta herramienta sea diseñada y validada de modo que la información que se recolecte pueda responder a los objetivos que se han planteado en la investigación.

5.3. Fase de trabajo de campo

En esta fase se realizaron las entrevistas semiestructuradas a las personas que son parte del equipo de PROLIMA y de la MML, así como a expertos dedicados a la investigación y docencia en temas urbanos y con experiencia de trabajo en el CHL. Del mismo modo, se ha considerado importante contar con la participación de algún representante o extrabajador de Arte Express, un actor privado importante; y con la participación de algunos vecinos.

Se realizaron observaciones no participantes en las zonas con alta función residencial en el CHL en distintos horarios del día. Esto permitió conocer más sobre las dinámicas de la vida vecinal que concurren en 3 zonas distintas.

6. Validez y confiabilidad de la investigación

En el desarrollo del marco teórico, marco contextual y marco metodológico; se sostuvo reuniones virtuales de consulta con dos profesionales en arquitectura, sociología y urbanismo. Se buscó validar los conceptos que conforman el marco teórico, los puntos más importantes del marco contextual y, por último, la operacionalización de las variables e indicadores en el marco metodológico.

7. Limitantes de la investigación

Una primera limitación del estudio es la concepción del término “gentrificación” aplicado a la realidad de Latinoamérica. Existen posturas en la literatura que utilizan este término para explicar fenómenos urbanos en esta región, sin embargo, hay autores que prefieren evitar utilizar este término, por lo que no hay consenso sobre su uso.

En segundo lugar, para hallar indicios que demuestren la existencia de gentrificación a partir de información estadística, se debería contar con información actualizada y específica del CHL. En ese sentido, para algunos indicadores se encontró información del censo del 2017, pero esta está agrupada por distritos como el Cercado de Lima y Rímac, lo que no permite conocer realidad exclusivamente del CHL.

Por último, no se pudo ahondar en el componente de Gestión municipal en lo relacionado a la ejecución de las acciones del PMCHL. Esto se debió a falta de acceso a más entrevistas.

8. Ética de la investigación

Los parámetros éticos suponen ser considerados en las investigaciones donde “(...) la producción del conocimiento involucra alguna potencial o real afectación hacia los sujetos de estudio (...)” (Pasco, 2016). En ese sentido, durante la producción del conocimiento los dilemas éticos van a ser enfrentados mediante el código de ética que involucra principios, reglas y criterios básicos como lo son en la gestión el respeto a las personas, beneficencia, justicia, responsabilidad e integridad al tratar la información (Punch, 1994, como se citó en Pasco, 2016). Por ello, la presente investigación ha considerado los principios éticos en lo que va de su elaboración.

Pasco (2016) señala que el principio de respeto por las personas involucra el respeto a los derechos y libertades fundamentales donde los fines de un estudio no son prioritarios ante los derechos y libertades de los involucrados. Como se ha mencionado, se hará uso de entrevistas a profundidad donde los participantes brindarán información de manera voluntaria, lo que se realizará a través de un consentimiento informado donde se especifiquen los fines

de la investigación y la exclusividad de en el uso de la información proporcionado para los fines del estudio.

El principio de justicia busca el respeto a las cláusulas de neutralidad para evitar el sesgo que pueda ser producido durante el proceso, así como la equidad con los participantes voluntarios. De esta manera, se establece que los resultados obtenidos a partir de la investigación sean devueltos a los participantes.

Consecuentemente, el principio de responsabilidad presenta cláusulas referidas a la evaluación de las consecuencias de la investigación y a la calidad de la misma.

Una de ellas se refiere a la evaluación de las consecuencias de la investigación para con los sujetos de estudio, las organizaciones involucradas y la sociedad en su conjunto. La idea subyacente es que tanto el investigador como la organización que patrocina el estudio son responsables por los efectos del conocimiento generado. La otra cláusula, relacionada con la calidad de la investigación, alude al necesario profesionalismo en la conducción de investigaciones metodológicamente rigurosas que cumplan cabalmente con los objetivos para los cuales fueron diseñadas (Pasco, 2016, p. 41).

Por último, el principio de integridad será considerado dentro de la investigación al no difundir la información obtenida, respetando la confidencialidad de la misma y el anonimato de quienes la proveyeron (Anexo AC).

En ese sentido, a lo largo del avance en la investigación se ha mostrado responsabilidad en el proceso realizado para resolver los objetivos que se han determinado, demostrando respeto a los principios éticos que se han explicado en esta sección.

CAPÍTULO 5: HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN

En este capítulo se presentan los hallazgos más importantes que se han obtenido a partir de las herramientas de recolección de datos, especialmente, de las entrevistas semiestructuradas que se aplicaron a los dos grupos de entrevistados en su calidad de expertos y funcionarios públicos.

1. Entrevistas a expertos

En la presente sección se presentan los resultados producto del análisis de las entrevistas semiestructuradas que se realizaron a expertos en el tema de gentrificación, vivienda, urbanismo y políticas públicas. Las personas a las que se ha entrevistado se caracterizan por ejercer la docencia y por ser investigadores en los temas mencionados. A continuación, se exponen los hallazgos obtenidos de acuerdo a las cuatro variables: consolidación urbana, gentrificación, políticas públicas y gestión municipal.

1.1. Consolidación urbana

Los procesos que explican la consolidación urbana hacen referencia a una variedad de características que distinguen al CHL de otros, asimismo, la consolidación urbana se ve expresada también en los usos y funciones del CHL como espacio de la ciudad. En ese sentido, se debe comenzar por entender la importancia del CHL para la ciudad en las escalas barrial, distrital y metropolitana.

(...) el CH es una centralidad metropolitana y que, a diferencia de otras ciudades, donde las áreas históricas cumplen solamente una función histórica de turismo de valor patrimonial, en el caso de Lima, el CH cumple una función de empleo, cumple una función de administración pública, cumple una función simbólica, entre otras y esas las cumple a escala metropolitana (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Es importante también saber que el CHL debe recibir un tratamiento basado en su calidad de espacio heterogéneo, por ello, cada zona dentro del CHL no puede recibir el mismo tratamiento debido a que las dinámicas que se suscitan ahí son distintas por factores como el de la inversión pública, el comercio, la degradación de espacios, entre otros factores.

(...) hay como muchas diferencias internas en lo que llamamos CH. Es importante como considerar que no es uno solo y por lo tanto los procesos que afectan el CH son diferenciados varían de zona a zona, hay zonas con más inversión, hay zonas con más comercio (...) es decir hay muchas cosas que están sucediendo ahí (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Finalmente, la consolidación urbana del CHL enfrenta un reto importante y que es un factor que atenta contra su residencialidad. Haciendo referencia de nuevo a que el CHL es una centralidad metropolitana, tiene presión debido a una alta demanda de usos, servicios y comercios.

El CH es importante para los 10 millones de habitantes de Lima metropolitana y es un dato muy importante porque significa que la presión que hay sobre el CH en términos de la demanda de usos, servicios, comercios es muy alta para un área que digamos por sus propias características urbanas, etcétera es un área principalmente de valor patrimonial. entonces ahí hay una suerte como de contradicción (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

(...) todavía falta muchísimo porque hay que pensar en cuáles son las razones por las que la mayoría de la gente que vive en Lima es gente que es de nivel de pobreza bastante bajo, que sigue siendo un lugar bastante atractivo para vivir con algún tipo de personas, pero tenemos que pensar porque no hay muchas opciones de gente de clase media, gente de clase profesional, gente de clase alta (...) (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022)

Sobre ello, la arqueóloga Álvarez-Calderón expresa la importancia de que exista diversidad de gente habitando el CH.

(...) a pesar de los esfuerzos estamos viendo que todavía no hay una identificación de que hay un problema, que sería deseable que haya no solamente más gente viviendo en el CH, sino una mayor diversidad de gente porque ahorita

la mayoría la gente que vive en el CH vive dentro de las zonas de Monserrat y Barrios Altos, y este último está perdiendo a su población residente.

Con relación a los usos de suelo y la tensión existente entre comercio y vivienda, se han considerado como una tendencia de los últimos años.

Si hablamos de la vivienda pues parece que no ha alentado o frenado los procesos de cambio de uso suelo para reemplazar vivienda por almacén o destugurizar algunas zonas del centro o hacerlo atractivo para el mercado inmobiliario parece que esta ola de inversión pues no tuvo este efecto (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

En adición a ello, la tendencia al despoblamiento y la orientación de la inversión pública hacia acciones que fomenten el turismo conforman otros factores que lo presionan.

(...) es eso pérdida, reducción de población. Va a aumentar la división entre la zona de turismo y la zona de las residencias y en la zona de residencia sálvese quien pueda y ahí peléense con el comercio formal, informal y con los depósitos y con todo eso. Y eso es lo que más o menos lo que ha pasado (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

La precariedad de la vivienda en el CHL se ha explicado a partir de datos que demuestran una posesión precaria, inmuebles en condiciones de inhabitabilidad y una función residencial cada vez más luchando por sobrevivir ante las fuerzas del comercio. Ante ello, surge el interés por el desarrollo de vivienda social como solución frente a este problema.

Pensar en temas de alquiler y de posesión precaria, pensar formas de vivienda social que sean rentables, accesibles y viables en el caso del CH. intervenir sobre las formas de expansión del comercio formal e informal y que el Estado a nivel nacional, subnacional, metropolitano y etcétera, piense su función no solamente para intervenir en lo que tiene que ver en una parte del CH, sino en su totalidad

tomando la residencia, así como el turismo y así como los colores son importantes, al mismo nivel es importante los residentes y la vivienda, que es algo que pasamos por desapercibido (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

No obstante, la postura de los expertos con respecto a la vivienda en el CHL es importante a considerar.

Imagínate que hay un temblor, un terremoto, que se caigan (las viviendas) porque se van a caer 1400 viviendas, ¿es un asunto privado o es un asunto que el Estado debería decir, debería ampliar e implementar la política de renovación urbana, incluyendo proyectos de vivienda social con el fin de mejorar esas 1400 o esas 1800 (viviendas) o el número que digamos? porque también hay un debate sobre el número porque la declaración de fincas ruinosas es bien compleja, en fin, no importa pero sea cual sea el número, debería ser un asunto público, que solamente nos aparece en las crisis, en los dramas, en las tragedias pero mientras no, seguimos con este discurso de, bueno, por lo menos pintamos la fachada (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Asimismo, la concentración de la inversión dentro del damero de Pizarro es algo cuestionable para los expertos. “Los pasos peatonales no pasan la Abancay y el mercado que es algo tan importante queda fuera del circuito peatonal u otras calles comerciales. Por ejemplo, yo creo que por ahí va un poco el problema” (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

A partir de lo expuesto, se concluye que el CHL es una centralidad metropolitana de gran importancia que cuenta con zonas heterogéneas entre sí, donde en algunas, la presión es tan alta por la demanda de usos, servicios y recursos. Por otra parte, esta también se convierte en una razón por la que aún existen personas viviendo allí. Sin embargo, los expertos expresan su sentir con respecto a la vivienda precaria e inhabitabilidad haciendo referencia a que los problemas de los residentes no son atendidos de la misma manera en que se aborda la recuperación de fachadas de edificios patrimoniales o con valor de entorno.

1.2. Gentrificación

Por lo expuesto anteriormente, existen características en la consolidación del CHL que, sumado a una tendencia al despoblamiento, además de la degradación de algunas zonas y precarización de la vivienda, que dan indicios de que se haya comenzado a gestar el fenómeno de gentrificación.

Y entonces hay una suerte de tensión y en los últimos años, es una tendencia que viene desde los 90s, cada vez más el CH pierde residentes. Hay menos personas viviendo en el CH, uno puede agarrar datos del censo, información del PMCHL y es una línea que va para abajo. ¿por qué hay menos personas? a veces la respuesta automática es que puede haber un proceso de gentrificación (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

A partir de ello, se debería reflexionar sobre si el CHL es un lugar deseable para vivir.

Uno pensaría por qué no hay mucha gente viviendo en el CH y sería porque es mucho más lucrativo que alquileres tu negocio para los usos turísticos, de oficina o de vivienda. También tenemos que pensar por qué no hay mucho interés y también tenemos que recordar que hay muchas partes del CHL donde no hay una buena gestión. Podríamos pensar también en qué necesitamos, que haya también servicios de recojo de basura, que los servicios estén bien, que haya serenazgo. Uno tendría que pensar si hay una ciudad efectivamente funcionando en el centro de Lima, sobre todo los fines de semana, sobre todo los feriados y también tendríamos que pensar por qué no hay mucho interés en invertir por parte de la gente (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

Además, también se debe comprender qué hace que los vecinos del CHL se mantengan en ese espacio.

(...) a mucha de la gente que vive en el centro de Lima le gusta quedarse ahí primero, en parte es porque no pagan mucho, pero también es porque ahí ya tienen comunidad, tienen familia, tienen amigos y están cerca de todo. Tú le

puedes decir ¿por qué no se quieren ir a vivir a una vivienda lejos? Bueno, si no es mi vivienda, estoy en una vivienda alquilada o con un inquilino o con un dueño ausente, pero por ejemplo si todo mi negocio está acá nomás, entonces prefiero quedarme acá (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

Sin embargo, el uso de la palabra “gentrificación” asociada a los problemas que enfrenta el CHL, es más común encontrar en los trabajos de investigación, contrario a ello, los expertos la conciben de acuerdo al origen anglosajón del término.

La gentrificación en su sentido original es cuando se pasa de una población de bajos a recursos a una población de medios recursos, y se incrementa el valor del suelo, por lo tanto, aparece cierto tipo de negocios, prácticas, comercios, rutinas y empiezan a cambiar varios elementos (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

(...) no creo que se está dando una gentrificación, es más lo que estamos viendo más bien es una pérdida de la residencialidad y un cambio de usos de residencia a comercial (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

(...) El proceso de gentrificación en NY. Son procesos largos (...). Primero están en abandono, luego llega gente joven, artistas, que no tienen mucho dinero. Un artista exitoso, no, como la gente que va al centro (...). Esa gente es la primera que llega ante el abandono de la zona, luego la zona ya se hace conocida, llega a haber una zona cultural, y así poco a poco a l largo de los años, llega el cambio de un morador de bajos ingresos a un morador de altos ingresos, pero primero el barrio llega a ser un barrio (...) “híster”, modernista o algo por el estilo. Que a eso se le llame gentrificación, bueno ya, no voy a discutir el término. (...) La mejora de la calidad de vida de familias que viven mucho tiempo en el centro de Lima y que les gusta el centro de vida, también puede significar que la familia joven que

se queda en la casa va a mejorar en su nivel de ingresos porque sus papas con mucho sacrificio los educaron, ya están educados y no se quieren mudar. (...) Son estilos de vida de ciertas clases sociales (...). Entonces, no hay que entender la gentrificación como el hecho de que sale el pobre y llega el rico. (...) El proceso ocurre con el tiempo y para determinados sectores sociales, prefiero no llamar gentrificación (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

Al hablar de gentrificación, existen otros términos que también se utilizan, como lo es “expulsión” y “desplazamiento”.

Pero la gentrificación no solamente es el recambio poblacional, la gentrificación también pueden ser distintas formas de expulsión de población residente, ahí tenemos otro rasgo. En el CH se pierde personas residentes, pero no hay recambio poblacional, pero se sigue perdiendo número de residentes. Entonces sí podríamos hablar de un proceso de expulsión de personas (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

(...) tiene que haber la expulsión de usos o personas, pero para que se dé una gentrificación como tal o sea como muy pegándonos al manual, el quid del asunto está en que estas personas o usos que se ven expulsados de un lugar, no tienen capacidad para relocalizarse en un sitio con las mismas condiciones, entonces se ven realmente expulsados, bajo esos términos, yo no siento que el CH haya atravesado por un proceso de gentrificación. al menos no masivo. yo no veo usos que hayan sido expulsados del centro, o sea tú aún observas comercio ambulatorio, aún observas negocios pequeños, aún observas comercios bastante locales o pequeños, también vecinales (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022)

Si no los están desplazando de manera directa, ya no existen negocios o lugares para ello, sienten que ya no es su barrio. El centro de Lima definitivamente no es (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

Mientras que no esté ocurriendo la gentrificación, pero sí está ocurriendo la expulsión, yo tengo que preguntarme a dónde van los expulsados (...). Mi hipótesis es que se están yendo dentro del mismo barrio, hacinándose más. El que tiene dinero, más recursos, está abandonando el barrio, lo cual es terrible porque lo está empobreciendo (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

Por lo tanto, los expertos concluyen en que un proceso de gentrificación, como tal, no existe en el CHL.

En los CH, como mencionaba, lo que hay es una disputa por el valor del suelo con actores informales y el concepto de gentrificación, la palabra gentrificación no es del todo útil. (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

(...) no creo que se está dando una gentrificación, es más lo que estamos viendo más bien es una pérdida de la residencialidad y un cambio de usos de residencia a comercial (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

Asimismo, se hizo referencia a cómo se podría identificar claramente la gentrificación en el espacio público.

Creo que no es un tema de gentrificación en su sentido más clásico. Gentrificación, de repente solamente expulsión, pero no hay digamos, no es que haya nuevas personas residiendo ahí, no hay un sector medio, pero cuando es gentrificación es cuando hay estos sectores medios, hay 25 Starbucks y el café orgánico y la tienda para perros (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Otra explicación que fue dada, estaba relacionada con las actividades y comercios barriales que no han sido modificados por gente nueva.

En la noche estás en la zona de bares y el resto es barrio y por barrio me refiero a residentes que tienen mucho tiempo ahí, que no han visto modificar sus condiciones de vivienda por otro tipo de población por otro grupo social que, otra vez, sí es lo que pasa en zonas de Lince, si es lo que pasa en zonas de Barranco, en zonas de San Miguel (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Para sustentar por qué no existe un proceso de gentrificación en el CHL, se hace referencia al valor del suelo y al mercado de suelo. Del mismo modo, la conclusión sobre la inexistencia de gentrificación se reafirma.

(...) cuando uno ve más en el CH, la gentrificación es el aumento del valor del suelo del metro cuadrado. Es el edificio que se construye con departamentos más pequeñitos para sectores medios y que te dicen “Ven a tener una calidad de vida mejor” y que antes había una casona donde vivían dos familias de recursos menores, por ejemplo, pero eso no es tan claro en el CH (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Hay una baja actividad del mercado de suelo, hay una expansión del sector comercial, hay una mala inversión, lo que termina también generando es una expulsión de la población sin que eso signifique un recambio de población (Manuel Dammert, comunicación online, 17 de junio del 2022); Por ejemplo, en Barrios Altos la función de vivienda es reemplazada por almacenes, están vinculados con la actividad comercial (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Sobre todo, en Barrios Altos, hay un tema de los depósitos que está haciendo que se pierda mucha de la calidad de vida de residencialidad que hay en Barrios Altos

y mucha gente se está yendo. Ahí lo que estamos viendo es que no es una gentrificación, sino se está dando más como una comercialización del distrito (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

Lo más importante que está ocurriendo en los Barrios Altos es la sustitución de los inmuebles históricos por edificios de depósitos y esos edificios de depósitos están expulsando gente, están cambiando el uso de los Barrios Altos, que son considerados sobre todo en la zona más tradicional que es una zona muy importante desde el punto de vista de sus inmuebles y tiene una parte muy importante desde el punto de vista económico (...) (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

Por lo expuesto, usar el término “gentrificación” resulta ser delicado para los expertos y lo que sugieren es que haya una búsqueda por resignificar el término cuando se habla del CHL. De ese modo, hacen sugerencias de actores que podrían ser relevantes considerar.

(...) porque al fin al cabo estos almacenes y todo lo demás es generado o por mafias o por gente que tiene mayor capacidad adquisitiva y quiere reinvertir o por comerciantes que se unen y necesitan reinvertir en la zona y como no hay control, expulsan la vivienda y construyen almacenes legales. si a eso es lo podemos resignificar como gentrificación en el caso limeño, que son actores importantes y se influyen, a mí me parece interesante (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

En vista de ello, se consultó sobre cómo se podría estar generando la expulsión de habitantes o de la función residencial.

Creo que persiste esa mirada el CH como un museo, entonces cuando tú, bajo esa lógica, claro, lo que importa es que la fachada se vea bien lo que importa es que esta Alameda se convierta en un espacio público que permita digamos que

se desarrolle una economía local con base en el turismo o en el visitante, no en la persona que vive ahí (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Sobre una posible relación entre reinversión pública y el aceleramiento de la expulsión, se señala lo siguiente:

Que haya habido una expulsión fuerte de usos o personas, en los últimos o en este último período, o sea si hay una tendencia al abandono del CH, sí, pero que estos procesos de reinversión lo hayan acelerado como para que tú digas hay una expulsión, no. Lo crítico creo yo es que esos procesos de reinversión no han hecho lo contrario, atraer más población al centro, lo cual ya es algún indicativo (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

De esa manera, se puede cuestionar por qué la reinversión pública no está siendo atractiva para otros grupos poblacionales de mejor nivel socioeconómico. Con relación a la pregunta anterior, el experto dio su opinión en lo relacionado a las acciones de peatonalización de calles y qué consecuencias puedan traer de manera eventual.

Porque lo que sí va a pasar es que va en crecer la renta de los comercios locales muy probablemente y muchos no pueden sostener esas rentas y tengan que mudarse. Habría que estudiar, o sea sería interesante poner una línea base de qué comercios hay, qué uso de suelo hay en estos ejes peatonales nuevos que van a surgir, que básicamente es todo el damero y estudiarlo de acá de 3 años, saber cómo cambió, pero no creo que un proceso de gentrificación fuerte. No ha habido tampoco un proceso fuerte de reinversión muy fuerte muy potente (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Los expertos fueron consultados acerca de una potencial gentrificación en el futuro. Ante ello, un experto detalla lo siguiente:

El CH en un futuro sí puede presentar diversos procesos de gentrificación bajo distintas modalidades. Yo creo que sí puede pasar, pero para eso tiene que haber

inversión pública y privada relativamente fuerte y más allá de lo que está habiendo si hay un proceso de gentrificación pues se dará en el damero (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

En el caso del CH no hay esa nueva población. Entonces, el tema otra vez es suelo, residencia y renovación urbana y alquiler (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Sin embargo, las otras zonas con alta carga residencial como la zona del Rímac o de Barrios Altos tampoco se escaparían del fenómeno.

Yo creo que en el Rímac eventualmente van a haber cambio de zonificación, cambio de usos de suelo y van a comenzar a aparecer edificios por aquí y unos por allá y van a comenzar a comerse a la ciudad. Ese tipo de gentrificación sí veo en distritos como el Rímac cuando yo creo que eventualmente la presión inmobiliaria va a ganar. va a ser tan fuerte la presión inmobiliaria sobre esto distritos que eventualmente van a comenzar a darse eso como proceso de inversión vertical de vivienda vertical muy fuertes y que yo creo que van a degradar mucho el tejido (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Entonces, a nivel general comenta lo siguiente:

(...) lo que sí creo, es que van a pasar distintos tipos de gentrificación en el centro. Entonces lo que hay dentro del damero será una cosa, lo que hay en el Rímac será otra, bueno eso no es CH, pero digamos como una extensión, lo que hay en cercado será otra, lo que haya en Barrios Altos será otro tipo de expulsión, finalmente muy agresiva (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Por último, la arqueóloga Álvarez-Calderón señaló que la gentrificación no necesariamente sea concebida como un problema para la gestión municipal.

Desde un punto de vista para una gestión municipal, si nos ponemos de manera cínica, la gentrificación es algo muy positivo, sobre todo si es gente que va a pagar más impuestos, si va a tener inmuebles que van a tributar más y ese es el problema. No lo ven como un problema (R. Álvarez-Calderón, comunicación personal, 30 de junio del 2022).

En suma, si bien la tendencia al despoblamiento en el CHL podría ser aparentemente una señal de un proceso de gentrificación, los expertos conciben la gentrificación de acuerdo a la definición de Ruth Glass, como un proceso de recambio poblacional. Por ello, este proceso como tal no se está gestando en el CHL; no obstante, sí existe desplazamiento y expulsión en zonas como Barrios Altos, producto de la tensión entre el comercio y la vivienda. Asimismo, hablar de gentrificación futura en el CHL no es una opinión compartida entre los expertos. Algunos se muestran escépticos ante dicha posibilidad, mientras que uno sí señaló que podría existir gentrificación en algunas zonas del CHL como en el Rímac, ya sea en un escenario de reinversión pública o de falta de la misma.

1.3. Políticas públicas

La visión que existe sobre el CHL constituye un factor que se debe estudiar para entender hacia dónde se dirigen las políticas públicas. Por un lado, se busca comprender hacia quiénes se orientan desde su planificación.

Al fin y al cabo, pues no se planifica la ciudad para la gente que más tiempo la habita, como los comerciantes, como los vecinos, como los trabajadores, sino que se piensa más los CH o, en este caso en particular, creo yo, más para el visitante que es una población flotante (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

El problema del PMCHL es que es un plan del centro en tanto como un monumento histórico. El comercio, la vivienda y todo lo demás, no está, ni siquiera

dice qué hacer con las personas que viven ahí. (...) (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

En ese sentido, las acciones de política pública se materializan en zonas específicas dentro del denominado circuito de riqueza que incluye al damero de Pizarro.

Si te interesaría tener un programa para mejorar la vivienda en Barrios Altos, para atender algunos problemas, generar procesos de intervención urbana en estos espacios y mejorar sus espacios públicos, la movilidad, qué sé yo, pero no sucede porque no te está interesando el CH como un hábitat, sino te está interesando como su nombre lo menciona que es bastante explícito, CH, te interesa el damero. Lo que pasa fuera del damero y los vecinos se ven expulsados (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Se les consultó sobre su opinión acerca de que la gentrificación sea considerada dentro de las políticas públicas locales. A lo siguiente se respondió que no.

Lo que tiene que hacer la política pública es evitar la expulsión de las poblaciones más vulnerables, incluso sus formas de habitar, su forma de apropiar el espacio o una serie de usos comerciales también locales. La política pública debería estar orientada a esto a evitar la expulsión (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Yo creo que es la seguridad de la tenencia, el apoyar el alquiler, el hacer proyectos de renovación urbana y aplicar la ley de renovación urbana que no se aplica. Ningún proyecto de renovación urbana en términos residenciales o de vivienda actualmente. Los únicos que existieron y que son dos o tres, digamos, son muy puntuales y no necesariamente hicieron un cambio, yo creo que esa es la discusión de política pública (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

La peatonalización de calles en el CHL es una de las acciones que viene realizando PROLIMA en el marco de implementación del PMCHL, que pueda generar expulsión, no obstante, el costo social de lo que se genera a partir de una expulsión, puede tener impacto en el espacio.

¿Puede haber un proceso de expulsión de determinados usos comerciales a partir de la peatonalización de ejes importantes del damero? ya, eso es un tipo de expulsión, pero no la puedes comparar con la expulsión que se genera a partir de los almacenes de Barrios Altos porque la primera al menos genera algún tipo de bienestar en el hábitat, peatonalizar una zona, calmar una zona, la hace interesante, la hace amable con el peatón (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022)

Frente al comercio ambulatorio existente y su relación con la expulsión, se hizo referencia a las acciones que se realizaron en otros CH pues el comercio representa un intercambio de bienes que genera dinámicas y es parte de una cadena mayor.

(...) empadronar, reubicar en algunas galerías municipales, otros fueron reubicados fuera del CH, decidieron así hacerlo, pero también hubo la oportunidad de permanecer en el CH, ¿por qué?, ¿Porque al municipio le gustan los ambulantes? no, no creo, pero son conscientes de que hay cadenas económicas de producción, de comercio, intercambio y no puedes quebrar (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Cuando se consultó sobre la acción pública frente a los problemas de degradación del CHL, se llegó a un consenso sobre cuán importante es la voluntad política.

Yo creo que sí hay un marco legal mínimo, que, si se aplicara la ley, se fiscalizara, tuviera en cuenta el plan de Lima, qué sé yo, y todo, no debería estar pasando lo que está pasando y tú deberías lograr detener la construcción de almacenes ilegales, que sé yo, pero no se hace, yo creo que no sé si es un tema de normas

o simplemente no hay una real vocación política por frenar ese punto de degradación (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

En lo que concierne a la inversión pública y su relación con una expulsión, se expuso lo siguiente:

Todo lo que se descubre en Barrios Altos, que eventualmente se incendia, entonces por eso no, no sé si llamarlo gentrificación a lo anglosajón, pero si hay un proceso de expulsión, si hay un proceso de degradación fuera del CH que sí está protegido por la inversión pública, de ahí para afuera todo es ilusión (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

A nivel propositivo, el experto considera que la política pública debe estar orientada al derecho a la ciudad a manera de prevenir la expulsión.

Yo a nivel de política pública enfatizaría mucho por un lado el derecho a la ciudad y como parte de él, tener políticas que mitiguen o primero prevenir, que busquen prevenir, Si no lo puedes prevenir, mitigar y si no lo puedes mitigar, pues que compenses algún proceso de expulsión de alguna actividad local o personas (...) (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Lo que está pasando ahora con las políticas de vivienda, es que el promotor de la vivienda, o sea el que dice “esto es lo que voy a construir”, no está siendo la ciudad, sino lo está haciendo el empresario. El promotor de la vivienda tiene que ser la ciudad, para que diga “yo necesito esta vivienda en mi ciudad”. El empresario construye según esas normas que yo le doy, esa necesidad que yo tengo y ciertamente, yo creo la necesidad y creo la solución de acuerdo a los términos existentes en el mercado y le pago al constructor, pero el negocio no va a ser del empresario, del empresario va a ser su ganancia por el servicio de construcción. En este momento, el negocio es del empresario, entonces el empresario tiene la ganancia del negocio y tiene su ganancia como constructor,

mientras que la municipalidad, perfectamente, la ganancia del negocio es mucho menor porque lo único que va a hacer el Estado es en hacer y negociar los términos de referencia de lo que necesita mi barrio (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

En materia de los instrumentos de planificación como lo es el PMCHL, los expertos muestran una actitud crítica frente a este documento técnico normativo.

Plan maestro para el CH que digamos entre comillas, entre paréntesis, el plan maestro del CH es un documento de no recuerdo, pero son 1100 páginas, son 1000 páginas o no estoy seguro que ya lo has revisado con muchas fotos muy bonitas, con una discusión sobre los árboles, larguísima, sobre los animalitos, y sobre los colores. Y si el color pastel es tal o tal porque nos hace recordar cuando éramos colonia, no éramos colonia, y si la plaza tiene un estilo neoclásico francés o neo no sé qué, digamos muy interesante el plan maestro; sin embargo, es un plan maestro que le presta muy poca atención a pensar el ámbito de lo social, el ámbito de la población, el ámbito de la calidad de vida, el alquiler, lo menciona por ahí, hay unas páginas que dice hay problemas y por ahí está, pero se echó 200 páginas hablándonos de árboles y de ahí nos dice que hay estos problemas sociales y de ahí nos da una lista de proyectos que están por ahí. Vamos a hacer vivienda social, vamos a implementar proyectos de renovación urbana. Y uno podría el día de hoy preguntarse, ¿se ha hecho algo de eso? y la respuesta es que no, porque digamos la óptica de PROLIMA y la óptica de la municipalidad es una óptica mucho más conservacionista, que lo que busca es recuperar este valor histórico monumental, es decir, ponerlo bonito ¿para quién? no sé, para el residente, no necesariamente, aunque también se beneficia de que esté bonito (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

Frente a las posibles acciones en aras de renovación urbana, los resultados alcanzados por las gestiones, no han respondido a las expectativas que se tenían.

La vida es un montón de grises y en el caso de la renovación urbana, se ha instalado un discurso que pareciera que o protegemos la fachada o no hacemos nada más (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

En primer lugar, las afectaciones que el plan considera son las afectaciones a las viviendas de la fachada para afuera o de las viviendas de la fachada para adentro solo de las que tienen valor histórico o valor monumental. A eso no le podemos llamar renovación urbana, regeneración urbana. (...) (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

Con relación a renovación urbana, existen opiniones sobre lo limitante que puede resultar ser el marco normativo, jurídico y legal para que el Estado pueda verdaderamente implementar estas acciones.

Yo creo que hay un montón de experiencia de renovación urbana donde efectivamente cualquier gobierno municipal o nacional puede intervenir en lo privado, puede modificar su reglamentación, puede modificar la manera en la cual entiende la renovación urbana entendiéndola como una mirada integral. La renovación urbana no se trata de la mejora de las condiciones materiales o físicas de una ciudad sino la renovación urbana es la mejora de las condiciones materiales y físicas de la residencia, disfrute, de calidad del espacio público de las personas. El fin son las personas que están ahí y eso involucra pensar la vivienda y eso involucra pensar el alquiler, eso involucra pensar ¿qué hacemos con no me acuerdo no sé cuál será el número ahorita, pero creo que el plan maestro sostiene que hay 1400 y tantas ruinas o predios declarados inhabitables? (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

El FOMUR es un aporte que se paga por todas las edificaciones que se hacen, un porcentaje va al FOMUR, que sirve para renovación urbana. Y en este momento no lo están usando para renovación urbana de viviendas, sino para

peatonalizaciones, cosas que no estaban pensadas con el FOMUR. El FOMUR estaba pensado para vivienda, solo que nos pareció tan evidente que no lo pusimos así (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022).

En base de las zonas homogéneas yo planeo que hacer. Lo que ha hecho el plan (...) es tomar al CH como una zona homogénea cultural y no le falta razón, debería zonificarlo, pero mi pregunta como gestión pública sería: ¿Qué capacidad de gestión tengo con ese plan? (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022)

Sobre la consulta si las políticas públicas priorizaban el área del turismo para su desarrollo, se explica que:

A lo que voy es que, hay una frase que cuando tú le das mucha importancia a algo, le atribuyes características que no tiene. Yo creo que eso pasa con el turismo. Le das tanta importancia como actividad económica que le terminas atribuyendo características que no tiene. El turismo no te va a generar desarrollo urbano por sí mismo y tampoco te va a generar desarrollo local por sí mismo. No funciona así (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

1.4. Gestión municipal

Se consultó al grupo de expertos sobre su opinión acerca de las últimas dos gestiones municipales en materia de vivienda, al respecto mencionaron lo siguiente:

Del 2013 para adelante, el CHL empieza un proceso, intenta un proceso similar más o menos tardío de vuelta al centro y que la inversión pública vuelva el centro, una inversión pública que tiene como fin fortalecer espacios públicos, fortalecer el comercio, dejémoslo ahí ni sé qué, voy a decir local, en todo caso fortalecer el comercio muchas veces con esta óptica de lo turístico pero finalmente había una vuelta de la inversión pública al centro en los últimos yo consideraría 7 años el problema está en que el otro día por ejemplo estaba en el centro y si tú te das

cuenta los procesos de peatonalización que inició la última gestión se circunscriben al damero (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

Entonces yo creo que es más un tema de gestión que el municipio se interese por ese tipo de cosas. Para mí me parece que la vivienda y el comercio local no le interesa (F. Velarde, comunicación personal, 24 de junio del 2022).

El problema que tenemos en nuestro país es que las municipalidades nunca han sentido que el problema de vivienda es suyo a pesar de que existe la ley de municipalidades que dice que la vivienda es responsabilidad municipal. Y existe una ordenanza municipal que es de vivienda social (...) y existe una ley sacada hace un año y medio por el ministerio de vivienda que dice que las municipalidades se compren el pleito porque están hartas, en realidad (...) la disposición que tiene el MVCS con su ley de vivienda municipal porque el MVCS siempre ha acaparado el subsidio a la vivienda, no existe el subsidio municipal a la vivienda (G. Riofrío, comunicación personal, 12 de julio de 2022)

Por último, se consultó a los entrevistados sobre cómo vislumbran el CHL en un futuro en tanto centro vivo.

(...) como no hay mayor tendencia a cambio me lo imagino como un centro muy bonito en unas 6 manzanas con mucha inversión pública, muy bien pintado y con mucho turismo, bares y restaurantes me imagino mucha pobreza en los entornos y en algunas partes que se mantienen en el CH me imagino un comercio que se sigue expandiendo y sigue construyendo depósitos y sigue desalojando sin ningún tipo de problema. Imagino una tendencia, población que sigue reduciendo (M. Dammert, comunicación personal, 17 de junio del 2022).

2. Entrevistas a funcionarios públicos

2.1. Consolidación urbana

Al comenzar la entrevista se consultó la opinión de los entrevistados sobre la consolidación urbana del CHL, las opiniones brindadas permiten abordar el CH desde dos maneras diferentes.

Cuando hablamos de un CH, es un espacio urbano que está condicionado por estructuras del pasado. Y que esas estructuras del pasado son los resultados de los usos y las costumbres de un pueblo, de un pueblo que es el pueblo originario de esa estructura urbana y que entonces, ese espacio que es declarado, delimitado, CHL, en 1972 recibe este nombre, esta declaración (...) para recibir un tratamiento especial, una planificación, una zonificación especial, una reglamentación especial ¿para qué? Para poder salvaguardar estos valores y fíjate en los términos que estoy usando, estoy hablando de salvaguardia, no estoy hablando únicamente de conservación, de restauración (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Por otro lado, el Subgerente de renovación urbana, H. Cornejo, mencionaba que en efecto había una consolidación en el aspecto económico, haciendo referencia a los usos de suelo que son destinados a actividades comerciales y afines. Con respecto a la consolidación urbana y degradación existente fuera del damero de Pizarro, el gerente de PROLIMA, desde otra mirada, señala lo siguiente:

Entonces la inyección de capital solamente puede generar digamos mejoras, más bien la ausencia de inversión es lo que genera la precarización que tenemos hoy en día y que se suma a una normativa que es pues, francamente, disuasiva para invertir porque hay unos permisos, hay unas cosas que hacer que son irracionales, irracionales realmente, hasta para nosotros que somos la municipalidad hay que seguir unas cosas que son increíbles, te podría contar casos que el ministerio ha preferido que no se haga nada a que se pueda intervenir de manera parcial un inmueble, o que la norma no te deja pero tampoco estás haciendo nada para que cambie la norma sino que más bien sacas otra para hacerlo más complicado,

entonces es un tema bien complejo, es difícil creo poder enfocarse de manera unilateral en un aspecto de la gestión del CH sin entender las complejidades que hay entorno a esto (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Se consultó a ambos funcionarios sobre el problema de origen que ha suscitado la precarización y degradación en el CHL, a lo que se atribuyó la complejidad de abordar el tema, pero desde la función del gobierno local y nacional se tocaron dos temas relevantes: los deberes del Estado y el modelo inmobiliario actual.

(...) la precarización hace que la gente crea que el Estado tiene que resolverlo, y me imagino que en tu casa como en la mía, tú no le pides a la municipalidad que arregle mi casa, yo no le digo al alcalde de mi distrito que pinte mi casa, yo la pinto, entonces cada quien es responsable de su propiedad, y si no es tu propiedad el lugar donde vives, pero ahí hay otro problema que es un tema idiosincrático, es un tema social, que es un tema cultural. El tema es realmente complejísimo (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

En el actual sistema, en el actual modelo inmobiliario, no lo hay y no hay alternativas y la única que te puede generar una alternativa es EMILIMA que ofrece bajo la modalidad del derecho de uso, pero lo hace bajo la figura que solamente 5 años es tiempo suficiente para que la familia que ocupa una vivienda bajo esta modalidad pueda generar rentas (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

En lo concerniente a la vivienda y el acceso por parte de la población que vive en condiciones de precariedad y vulnerabilidad, se expone lo siguiente:

No hay otra entidad del Estado o privada que se dedique a la modalidad de alquiler de vivienda social o del derecho usando instrumentos como los derechos reales como el derecho de uso, no hay, solamente es EMILIMA. Y entonces ahí viene el

problema porque para para acceder a la vivienda propia bajo el esquema de techo propio tienes que demostrar tener un ingreso fijo formal durante cierto tiempo, tienes que tener una cuenta de ahorros y con esta cuenta de ahorros y recién el Estado te subsidio y luego tienes que pagar una mensualidad por, no sé, 15 años 20 años y eso a muchas familias no pueden acceder porque tienes que tener en cuenta que son familias de cierta edad, que las cabezas tienen que 50, 55 años, 60 años y pronto van a salir del sistema laboral. Entonces, no son sujetos y no van a ser sujetos de crédito (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

En ese sentido, la inaccesibilidad también se explica por el modelo de mercado inmobiliario que ya se viene desarrollando.

Lamentablemente en el país solamente nos hemos dedicado a desarrollar un mercado inmobiliario de propiedad y no hemos implementado instrumentos para que el resto de derechos reales funcionen. Por ejemplo, si alguien no paga la renta por más de 2 meses, no hay posibilidades en el país para que pueda ser desalojado rápidamente. Esto tiene consecuencias porque, claro, el propietario sobre todo en el CH se ve imposibilitado de que su bien genere rentas y la garantía de lo que se invierte, lo va a recuperar (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

No obstante, otro punto importante se relaciona con la tenencia de la propiedad y en la manera en cómo esto incide en la acentuación de la degradación y precarización de la vivienda en el CHL.

No es posible obligar al propietario privado a realizar una habilitación de su propiedad y tampoco es posible para el propietario muchas veces el desalojo. Entonces, por más que él tenga todas las ganas para reformar las edificaciones no puede porque ya van dos o tres generaciones que están ocupadas por inquilinos (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Por lo expuesto, los procesos de consolidación urbana, vistos desde la perspectiva de los funcionarios de la MML, son innegables; por ello, se señala que la labor del Estado y de cómo este gestiona al mercado inmobiliario está haciendo que el problema continúe agudizándose.

2.2. Gentrificación

Al igual que lo encontrado en los hallazgos del grupo de expertos, los funcionarios también conciben la gentrificación en su sentido original, es más, mostraron preocupación en tanto el término sea utilizado para el contexto del CHL. El subgerente de renovación urbana señala lo siguiente:

La definición original de gentrificación tiene que ver con que la gente de bajos recursos se va a otro lugar porque sencillamente no puede soportar los alquileres, los nuevos alquileres por las obras que se han hecho y, por tanto, es ocupada por las nuevas propiedades ya renovadas, refaccionadas por familias de clase media que pueden pagar esos alquileres, pero es que el problema es que el modelo inmobiliario en el país no es de alquileres. Es el modelo de compraventa, entonces no se puede hablar de gentrificación en este país, en general, no solamente Lima, sino en todo el país no existe un mercado inmobiliario fuerte, grande (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

(...) lo que me parece riesgoso es generalizar el término de gentrificación y tratar de hacer calzar a una eventual recuperación del centro porque el temor es la inversión privada y todo lo que es residencial, y lo vecinal de la gente que ha estado ahí, de sus usos, de sus costumbres, de la manera de vivir la ciudad, se ve alterada, pero esa situación ya ha sido alterada y nuevamente la alteración en el caso del CH tiene un riesgo adicional y es que la manera de, más allá de una bodega, o sea el patrimonio material muchas veces se pierde (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Por el otro lado, el gerente de PROLIMA explica que la gentrificación en su concepto de origen dentro de un CH adquiere una connotación más relacionada a los valores y símbolos de su patrimonio y a su antigüedad.

Por ejemplo, si yo tengo una panadería, es la panadería los Huérfanos o un bar Cordano que funciona desde 1908 en esa esquina y mañana más tarde se recupera todo el CHL y quiere venir Gucci a poner una zapatería en esa calle o lo que fuera, o Tiffanys quiere hacer una joyería ahí y el bar Cordano ya no puede pagar el alquiler, entonces se tiene que ir de ahí. Ahí se está configurando la gentrificación, pero eso no existe en el CH, o sea ya todo lo que se tenía que ir del CH ya se fue (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

El gerente de PROLIMA expone que el CHL sí ha pasado por un proceso de gentrificación años atrás, a lo que considera interesante su investigación a fin de conocer en qué período del tiempo sucedió y qué lo desencadenó. Se le consultó también si la gentrificación en el CHL sólo tendría que hacer referencia a los comercios tradicionales, que forman parte de la historia del CHL y son hitos en el espacio público.

(...), una bodega de barrio, un bazar del barrio de Monserrate o del barro de Barrios Altos, que no tenga nombre y apellido la bodega. Tú dices, esos también configurarían gentrificación si es que se van, sí claro, también pero ese tipo de comercios, barriales que están vinculados a la gente y al uso vecinal, cada vez quedan menos en el centro (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Por lo tanto, sugieren que se piense en un término que describa mejor la situación del CHL y los factores que podrían desencadenar en un desplazamiento o expulsión.

(...) entonces no es gentrificación. La definición habría que inventar otro término lo que sí te puedo garantizar que existe es un desplazamiento de las familias que originalmente vivían el CH debido al mercado inmobiliario que busca su suelo

para convertirlo en inmuebles complementarios a las actividades comerciales (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Finalmente, se les consultó sobre su opinión y postura ante una gentrificación futura en el CHL. Las respuestas de ambos funcionarios partieron desde perspectivas diferentes.

Yo creo que hablar de gentrificación futura y eventual en el CHL es bastante complicado por lo imposible, si es que queremos nuevamente ceñirnos al término de gentrificación, que es algo probablemente que, sí se pueda dar en otro CH del país, pero en Lima, quizás eso ya se dio hace muchas décadas (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Y esto es un fenómeno (la gentrificación) que pasa en mercados inmobiliarios que no se basan en la vivienda alquiler, sino que se basa en la vivienda de compra. Es difícil (...) porque el mercado inmobiliario peruano es adicto a la vivienda de compra venta (...) porque la rentabilidad de que ofrece una vivienda de compra venta es mayor y puede ser hasta el doble de lo que ofrecen normalmente otras modalidades del mercado inmobiliario (...) (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Bajo esta línea, los funcionarios concuerdan que un proceso de gentrificación, de acuerdo al concepto original del término, no podría gestarse en el CHL. Esto se puede explicar por el mercado inmobiliario de compra venta que no se adaptaría a los fines originales que se necesitan en un proceso de gentrificación al adquirir una vivienda, el cual se basa en la modalidad de compra.

2.3. Políticas públicas

Si bien, como se detalla en los apartados anteriores, un proceso de gentrificación no existe. Está claro que existe inversión pública en el CHL, pero está destinada a determinados espacios. Asimismo, frente a las críticas que se realizan sobre quién sería el usuario final de las intervenciones que se han realizado en el CHL durante los últimos años, el gerente de PROLIMA aclara que las mejoras en el CHL no responden al turismo, sino al residente.

La recuperación solo trae recuperación, de todo, la mejora solamente trae mejora (...) el que se beneficia primero es el residente, luego se beneficia con trabajo desde luego, generando actividades comerciales que estén vinculadas a la protección del patrimonio, porque hoy en día tenemos zonas comerciales como mesa redonda, que son absolutamente, contrarias a la conservación del patrimonio, porque generan dinámicas urbanas que (...) ese tipo de comercio es pernicioso, pero si en vez de ese tipo de comercio tengo otro tipo de comercio que digamos que está vinculado a la conservación del patrimonio y que pueden incorporar económicamente a la población residente, para cualquier cosa que esté vinculada a eso, por ejemplo, se me viene a la mente, la salvaguarda de la tecnología constructiva tradicional de lima, si uno necesita restaurar el centro, necesitas mano de obra que tenga ese expertise, hay que formarla en escuelas técnico productivas, de esa manera se pueden incorporar económicamente a la población residente (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

A nivel de política pública, en el PMCHL sí se ha previsto una manera de proteger a los comercios tradicionales con historia para evitar que sean víctimas de una eventual gentrificación.

Esos son locales comerciales que tienen más de 70 años en el centro, algunos tienen 100, otros tienen poquito más de 100 años. Ahí sí se configuraría una gentrificación si esos locales salen, por eso el plan maestro tiene una cláusula de protección. Esos locales no pueden dejar de operar, son de propiedad privada las marcas, pero esos locales no pueden perder su identidad porque es lo poco que nos está quedando de identidad comercial en el CH (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

(...) el que se beneficia primero es el residente luego se beneficia con trabajo desde luego, generando actividades comerciales que estén vinculadas a la protección del patrimonio, porque hoy en día tenemos zonas comerciales como

mesa redonda, que son absolutamente, contrarias a la conservación del patrimonio, porque generan dinámicas urbanas que son perniciosas para el centro y no estoy diciendo que los comerciantes son negativos (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Por otro lado, con relación a la protección a los residentes, desde PROLIMA se han realizado actividades en aras de recuperar las edificaciones que cuentan con algún tipo de valor para el CHL.

(...) cuando se aprobó el plan maestro, se aprobó el equipo de gestión de riesgos en el patrimonio cultural, y se conformó un equipo de apuntalamiento preventivo para poder salvaguardar la integridad física de las personas y garantizar ese patrimonio que está desatendido por sus propietarios, responsables de la conservación de sus inmuebles o de sus habitantes no se pierda. Eso es lo que hacemos y vamos apuntalando y reforzando viviendas que sino seguramente se habrían perdido más de cien oportunidades en estos dos años y medio, que si se va a caer un balcón, vamos y lo apuntalamos, que si hay una escalera que se va caer vamos y lo hacemos (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Como se ha explicado anteriormente en el capítulo 2, la renovación urbana constituye una de las alternativas de solución más referenciadas en ciudades donde se ha generado gentrificación, en adición a ello, en el país contamos con una ley que la respalda. Dada su importancia, se realizó la consulta sobre las acciones de renovación urbana dentro del CHL.

La subgerencia ahora mismo ya desde el año 2020 está gestionando vivienda social bajo el esquema de techo propio no lo hemos hecho en el CHL ni tampoco en Lima cercado, está en San Martín de Porres, el principal problema que hemos tenido primero el modelo de inmobiliario es en base a la propiedad al derecho (Horacio Cornejo, comunicación online, 25 de junio del 2022); Más bien hay que pensar en procesos de renovación urbana compatibles con el CHL con sensibilidad social (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Se procedió a preguntar la razón detrás del hecho que las acciones de renovación urbana no sean reflejadas en el CHL, conociendo de la necesidad que hay por este tipo de intervenciones.

Quiero ser sincero en esto, la subgerencia ahora no busca promover proyectos de renovación urbana porque primero no tenemos fondos porque segundo hay un tema legal de la propiedad que se complica mucho, ya te digo que pasa cuando por ejemplo de una propiedad X le pertenece a 40 familias, le pertenece, tienen su título y no tienen esta propiedad en Si, sino tienen acciones y derechos y es más buena parte de ellos ni siquiera lo ha inscrito a registros públicos. Sanear todo eso es muy complicado toma mucho tiempo. El marco legal no permite hacerlo de una manera rápida y eso es una pena y es una pena también que en este país se han eliminado fueros judiciales entonces al final si queremos solucionar esto, tenemos que ir al registro civil y olvídate el juez es un mil oficios hablando el tema legal y como no sabe cuál es el principio jurídico de los derechos reales, esto que te he comentado ahora mismo, pues al final lo que ellos hacen es quedarse solamente en el tema procedimental y eso al final perjudica mucho los procesos de renovación urbana (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Al final es tan complicado hacer algo en el Estado, que los procesos de renovación urbana son, digamos ciertamente yo a veces dudo de la posibilidad que tenga el Estado de hacer un proceso de renovación urbana eficiente, con una estructura estatal que tenemos, y con un plantel profesional de funcionarios como el que existe (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Asimismo, se hizo referencia al significado del término renovación urbana y por qué desde el ámbito legal, se constituye otra limitante para su desarrollo desde su aplicación a un CH.

Quería acotar que el tema de la renovación urbana, en realidad, a pesar de que está en nuestro marco legal creo que no es un término muy bien usado para el

CH de Lima porque significaría hacer obras en grandes áreas del casco histórico y hacerlas de nuevo porque eso es renovación, hacer algo nuevo y eso no es el tema del CH de Lima, es recuperar lo que ya existe, podría ser un tema de regeneración urbana más que de renovación urbana (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Finalmente, sobre la posibilidad de que se generen proyectos de vivienda en el CH, el subgerente Horacio Cornejo hizo una acotación importante en el sentido de la misión de PROLIMA y del PMCHL.

El plan del CH, ojo, tiene como objetivo principal, como finalidad, la recuperación del CH y, otra cosa que se debe tener en cuenta, es que no se trata de diseñar el edificio que le han encargado diseñar, sino está diseñando la calle. Esto es importante porque si no hay mucha confusión en esto, o sea uno diseña la calle en el sentido de que es parte de su aporte para el beneficio de la ciudad (...) (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

No obstante, el subgerente Cornejo comentó que se han realizado flujos de caja para evaluar posibles proyectos de vivienda dentro del CHL que, lamentablemente, se ven obstaculizados por un factor relevante. "(...) se hizo algunos experimentos, unos flujos, unas corridas de caja para ver si la vivienda social se podía ejecutar bajo estas condiciones y no, no resulta rentable para el promotor inmobiliario así de simple" (Horacio Cornejo, comunicación online, 25 de junio del 2022).

Si bien desde el PMCHL se proponen los DAETS, instrumento urbanístico que provee derechos edificatorios de una zona generadora hacia una zona receptora, como lo son distritos donde existe una tendencia y alta demanda por departamentos, estos no están generando resultados positivos.

(...) para que este sistema funcione es necesario que los derechos de zonificación sean los más restrictivos posibles, o sea que la normativa no esté cambiando a cada rato de alturas, de zonificación, etcétera. Esto es un derecho que el promotor inmobiliario debe ganarse en base a esta transferencia edificatoria porque, de

esta manera, hay un beneficio a la ciudad (...) (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

Otro aspecto a incluir que sería una dificultad ante un proyecto de vivienda social es el marco legal y jurídico.

(...) si yo pongo en valor (un edificio) para fines de vivienda social y me interesa, pero lo primero que tengo que hacer es desalojar a los inquilinos que han estado años ahí , entonces, lo primero con lo que van a venir es con su derecho de posesión (...) o sea la normativa urbanística te podría permitir que en ese lote vivan 10 familias y no vivan 30 familias, pero como los 10 lo ocupan y quieren quedarse ahí y no entienden que podrían beneficiarse del tema, (...) están perjudicando a las potenciales nuevas familias que podrían estar ocupando el mismo suelo (...) (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

(...) el Estado no puede hacer inversiones públicas con fines de vivienda (...) hay que saber que no se pueden hacer inversiones públicas en el marco de Invierte.pe destinadas a viviendas de interés social, o sea, no es que no queramos, es que no podemos, no se puede, no se puede destinar recursos públicos a hacer viviendas. No existe esa posibilidad en el Estado. No existe (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

2.4. Gestión municipal

Ante la duda, por cuál era la visión de la MML sobre la gente que habita el CHL en condiciones de precariedad, se señala que el municipio no busca desalojarlos, pero que tampoco puede hacerse cargo.

(La MML) no quiere que viva en el centro de Lima y no, no es eso el objetivo de cómo estamos usando el derecho de uso en Lima. Básicamente las acciones municipales están destinadas en lo posible a crear, digamos, ambientes en los

cuales la familia se quede, no queremos que se vayan por eso nos hemos hecho de la vista gorda muchas veces con inmuebles que, a pesar de que está en condiciones inhabitables y es un riesgo enorme, no se promueve su desocupación (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

También es relevante considerar cómo son las relaciones entre los vecinos y la gestión municipal. Por ello, ante esta consulta, el gerente de PROLIMA expuso algunos hechos acontecidos en contra del trabajo que se realiza en PROLIMA.

(...) hoy rompieron nuestro trabajo y yo dije, perseverancia, hay que volver hacer, los van a romper 100 veces y lo vamos hacer 100 veces hasta se cansen, lo mismo con las plantas, lo mismo con las esculturas, lo mismo con las casas, restauramos la iglesia, vamos hacemos charla con la gente, luego esa misma gente que te dijo “sí yo voy a proteger el patrimonio” no sé qué, ellos mismos van y tiran cualquier cosa en el piso, es un problema cultural, no es social, es cultural, y lo cultural requiere mucho trabajo, mucho tiempo, muchas décadas, muchos factores, en fin. (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022)

Existe poco respeto al patrimonio del CHL por parte de los vecinos y falta de identidad para con su propio espacio. Si bien, desde años anteriores se han llevado a cabo talleres de sensibilización y actividades que busquen dar a conocer y que exista identidad de los vecinos con el espacio, esto no resulta suficiente y la destrucción del CHL es inminente.

(...) y el vecino y la gente pueda ver que esto no es un montón de promesas, un montón de sueños y problemas sino que son realidad entonces en ese momento posiblemente van a pensar en valorar un poco y no me van a romper las espadas de mármol como las han roto hoy día, o no va alguien prender el buque de nuevo como se ha incendiado hoy, o tantas otras cosas más que nos suceden todo el tiempo, las plantas las cortan de raíz, las quiebran, las rompen, rompen las ramas, caminan, tu pintas algo y lo destruyen, es que no tienes idea, Fatima, de lo que es o sea de la velocidad de destrucción que hay en el CHL, es impresionante, si

tú ves algo bonito en el CHL, no creas que es gratuito, de seguro que lo han intentado destruir en 3 ocasiones (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

A pesar de los problemas existentes, se tiene una visión optimista del futuro tanto de las relaciones con los vecinos, así como del futuro del CHL como centro vivo adaptado a las necesidades de los residentes.

Accesible a todas las familias, con la contaminación acústica y ambiental mitigada. Con un mercado inmobiliario diversificado y al alcance de todos. Una ciudad donde los residentes puedan vivir en una ciudad serena, con más proximidad, menos estrés, menos horas de transporte y al mismo tiempo satisfacer sus funciones sociales urbanas esenciales con un tiempo de traslado menor a 15 minutos (H. Cornejo, comunicación personal, 25 de junio del 2022).

(...) ojalá en algún momento se pueda recuperar esa conciencia, pero esa conciencia no se va a recuperar solo con instrucción, se va a recuperar con acción, con vivencia, o sea es como la teoría de los cristales rotos, si uno vive en un lugar con deterioro físico, lo que va hacer es seguir deteriorándolo, pero cuando empieza a vivir en un espacio bello, en espacio cuidado, en un espacio mantenido, en un espacio decente y limpio, entonces empieza a pensar de otra manera, (...) (L. Bogdanovich, comunicación personal, 28 de junio del 2022).

Finalmente, la información presentada producto de las entrevistas realizadas a los expertos y a los funcionarios se analizó en conjunto con lo propuesto en el PMCHL y lo que se evidenció en el espacio público durante las observaciones no participantes. En el siguiente apartado, se presentan las conclusiones producto del análisis cruzado.

CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La investigación tiene como objetivo principal reconocer cómo las políticas públicas locales contrarrestan o generan un posible proceso de gentrificación en el CHL entre el 2015 y 2021, en ese sentido, a continuación, se presentan las principales conclusiones de las variables estudiadas: políticas públicas y gentrificación, con relación con los objetivos específicos y al objetivo general.

La investigación planteó como primer objetivo específico “**describir los procesos de consolidación urbana del Centro Histórico de Lima**”, en base a ello, en el capítulo del marco contextual se presentaron datos provenientes de los últimos dos censos poblacionales y del diagnóstico elaborado por PROLIMA con el objetivo de describir el estado actual del CHL. Con relación a los procesos de consolidación urbana, en el transcurso de los siete años evaluados, se concluye que el CHL, incluyendo la zona histórica del Rímac, presentan una tendencia al despoblamiento poblacional. Si bien las causas del despoblamiento no son las mismas debido a la heterogeneidad de las zonas del CHL, la más evidente se hace la tensión comercial que existe en los Barrios Altos (MAC-3) por la presencia y construcción de almacenes y actividades afines, frente a la vulnerabilidad de la vivienda.

Con respecto a la dimensión socio-urbana, en la variable de estratificación, la población del CHL tiene un estrato social homogéneo, donde aproximadamente el 70% de las personas pertenecen a un estrato medio y medio bajo. La variable seguridad ciudadana, revelaría que la zona del CHL que pertenece al Cercado de Lima es más insegura que la zona histórica del Rímac, debido a que presenta mayores denuncias por actos delictivos, principalmente por delitos contra el patrimonio y comercialización de drogas. No obstante, poco más de la mitad de la población residente del Rímac ha sido víctima de algún hecho delictivo en comparación con el Cercado de Lima.

En la dimensión económica, la consolidación del CHL ha prevalecido en mayor medida en la zona del damero. Esto se puede visibilizar también en que las vías que se desean peatonalizar se concentran en este espacio, lo que busca generar nuevas dinámicas en una zona donde de por sí existe mayor inversión económica pública y privada. En ese sentido, la zona del damero de Pizarro y las zonas de Mesa Redonda y Barrios Altos son las más consolidadas económicamente por la actividad comercial. Por otro lado, en el diagnóstico del comercio en el espacio público, este aún sigue presente en el CHL, siendo cerca de 4000 comerciantes ambulantes informales. La presencia de este tipo de comercio se evidencia cerca a edificios públicos y en menor proporción en las zonas de residencia. El segundo tipo de comercio identificado es el que se da en inmuebles y de depósitos. Estos están presentes

en las zonas de Mesa Redonda, Mercado central y entre las avenidas Abancay, Nicolás de Piérola y Grau. A pesar de que en estas zonas existen obstáculos para el desarrollo de la actividad comercial, ya sea por las características urbanas y por los inmuebles de valor monumental presentes, la tensión comercial es tan grande que son los propietarios y/o usufructuarios que ocasionan daños a los inmuebles con el objetivo de que prevalezca la actividad comercial. En ese sentido, la consolidación económica del CHL es desigual y contradictoria con las actividades que deberían realizarse en el contexto patrimonial, lo que inviabiliza la normativa de protección de la zona patrimonial bajo las condiciones físicas de las edificaciones utilizadas para almacenes, depósitos y actividades comerciales relacionadas, además de que impidan que este se convierta en un espacio que acoja la habitabilidad.

En la dimensión habitacional, el estado actual de la vivienda en el CHL es caracterizado por ser precario y esta es una causa del despoblamiento, además del comercio de carácter metropolitano presente. Ahora bien, en su gran mayoría, las viviendas del CHL le pertenecen a la Sociedad de Beneficencia de Lima y otras instituciones públicas como privadas, que suelen ofrecer viviendas en alquiler a precios accesibles para la población. Un problema que ocurre es que cerca del 70% de estas viviendas no reciben mantenimiento ni reparación por las instituciones propietarias. Bajo esa misma línea, en los Barrios Altos (MAC-3) están la mayor parte de las viviendas ofrecidas en alquiler, seguido por la zona del Rímac. Con relación al acceso a servicios básicos como luz, agua y desagüe aún no es de beneficio de todos los residentes. Existen familias, cada vez en menor porcentaje, que no cuentan con acceso a estos servicios. Por último, las viviendas inhabitables son aproximadamente el 15% del total y cerca del 19% del total de inmuebles, requiere de renovación urbana urgente, seguido por un porcentaje menor pero significativo de inmuebles de valor monumental en riesgo. Esto representa 47000 familias que viven en condiciones de inhabitabilidad.

El segundo objetivo planteado fue “**identificar atributos que pudieran demostrar la existencia de un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima**”. Los resultados obtenidos del análisis documental se presentaron en el capítulo del marco contextual y se extrajeron algunos indicadores que pudieran servir como insumo para comparar la información cuantitativa y cualitativa que podría reflejar que se gestó la gentrificación en los años 2015 al 2021. A partir de ello, y por la falta de información perteneciente exclusivamente al CHL, la información cuantitativa obtenida no podría ser generalizada. A pesar de ello, se ha demostrado que, en los cuatro indicadores de la variable existe vulnerabilidad de los residentes.

En primer lugar, en la dimensión de los residentes que viven en inmuebles tugurizados, en el período de tiempo evaluado predomina mayormente una población joven entre las edades de 15 a 40 años (35%). Esto podría ser un signo de que existe gentrificación si esta población mayoritaria alcanzara niveles de formación educativa altos. No obstante, este no es el caso. El nivel educativo de la población en su mayoría (42%) alcanza los estudios de nivel secundaria concluidos, seguidos por estudios universitarios y técnicos. En ese sentido, en la variable del nivel de ingresos, la población que vive en tugurios, por lo general se dedican a ser amas de casa (19%) seguidos por ser empleados dependientes e independientes. En línea con ello, como se mencionó anteriormente, la población del CHL pertenece a estratos bajo, medio y medio bajo, por ello, entre los años 2008 al 2017 estos estratos incrementaron su ingreso promedio del hogar alcanzado un poco más de S/ 1000, S/ 2000 y S/ 3000, respectivamente. En adición, dentro de esta dimensión, es importante traer a colación cómo es la tenencia de la vivienda en el CHL. Por ello, entre los censos del 2007 y 2017, se ha incrementado el porcentaje de personas que son propietarias de viviendas, seguido por la vivienda alquilada; sin embargo, las personas que se han vuelto propietarias de viviendas en el CHL pertenecen al estrato económico alto. De manera complementaria, es preciso añadir que la población que viven en los tugurios, en su mayoría, reside entre 1 a 10 años, seguido por un grupo de personas que lleva viviendo entre 11 y 20 años allí. Finalmente, cerca del 64% de esta población tiene planes de seguir residiendo por un periodo de tiempo más, mientras que menos del 30% desea residir en otro lugar.

La segunda dimensión analizada es la vivienda. En el PMCHL se establece el deseo de que el CHL se convierta en un lugar atractivo para habitar, por lo que, en aras de promover la recuperación habitacional, se busca incluir a los residentes actuales y a nuevos que provengan de diversos sectores socioeconómicos. Este planteamiento refleja una iniciativa por la mixticidad que, de acuerdo a la literatura y a lo que manifestaron los expertos, es un aspecto positivo pues, además de incrementar la residencialidad, permite que haya mejores dinámicas en el CHL. En línea con lo expuesto, en el indicador de vivienda pública, la MML debe promover e incentivar la recuperación habitacional mediante proyectos y/o la ejecución de obra nueva, por ello, en el PMCHL se proponen programas especiales para grupos diversos, entre los que se encuentran los actuales residentes. Como se ha mencionado en los párrafos previos, las personas que viven en el CHL suelen pertenecer a un estrato económico medio y medio bajo, para ellos, se presentó el Programa para la recuperación habitacional de interés social que combina el uso de vivienda con usos comerciales de escala vecinal. Si bien es el único programa de los cinco propuestos que se dirige a los actuales residentes, estos programas constituyen parámetros e incentivos para promover el proyecto, pero la ejecución de este dependerá de la iniciativa de los residentes.

Con relación a la dimensión de vivienda pública o social, no han existido este tipo de proyectos durante los años 2015 al 2021 en el CHL. Desde la subgerencia de renovación urbana de la MML, se manifestó que existen proyectos de renovación urbana en distritos fuera del CHL y que la razón principal por la que estos no se realizan en esta zona de la ciudad es debido a la baja rentabilidad que ofrecen para el promotor inmobiliario. En adición a ello, existe un problema de fondo que obstaculiza este tipo de proyectos en el CHL, la falta de saneamiento físico legal de los inmuebles con la poca claridad en la tenencia de la propiedad, donde suelen haber varios dueños con distintos intereses o también la falta de economía de las familias que viven en inmuebles a punto del colapso. En lo relacionado a los subsidios, estos se otorgan desde el gobierno nacional a través del MVCS, por lo que no existen subsidios municipales. Asimismo, como se ha mencionado en los capítulos anteriores, la situación económica de las familias que viven en el CHL no les permite ser sujetos de crédito para el financiamiento de estos potenciales proyectos habitacionales. Por último, no existe ningún indicio de que los residentes estén siendo desalojados de sus viviendas. Si bien ellos se encuentran viviendo en inmuebles que están al borde del colapso y de acuerdo a la normativa deberían desalojarlos por la exposición en la que se encuentran, la MML no desea que ellos dejen de vivir en el CHL, por lo que no se ejecuta lo que se plantea en la normativa y la acción municipal se limita a realizar acciones de apuntalamiento preventivo de la fachada y escaleras de las viviendas.

En la dimensión de actividad económica e inversión, no se cuenta con datos del periodo 2015-2021, aunque se encuentra información hasta el año 2010. En ese sentido, la inversión pública y privada de los años 2009 y 2010 fue la más alta del periodo 2003-2010 debido a una alta inversión pública en el 2008 que generó confianza para la inversión privada en los dos años que le precedieron y donde la inversión pública fue de entre las menores en el periodo. La inversión pública de los años 2008 y 2009 habría sido enfocada en la mejora de fachadas de edificios de valor monumental y también en la peatonalización de las vías del CHL, por lo que esto habría impulsado el ingreso de empresas en el rubro de comidas y tiendas por departamento.

Por lo expuesto, la gentrificación no es un fenómeno que se haya suscitado en el CHL durante los años 2015-2021. A partir de lo concluido en el primer objetivo relacionado a la consolidación urbana del CHL, lo que se está produciendo es la expulsión de la función residencial y el desplazamiento de personas para dar espacio a depósitos y almacenes, como es el caso de los Barrios Altos en la MAC-3. En ese sentido, en el presente objetivo se concluye que no hay indicios de gentrificación a partir de la información cuantitativa, no obstante, resulta claro que los residentes del CHL son un grupo de personas vulnerables que

no pueden acceder a los proyectos que se presentan para mejorar las condiciones en que viven, que si viven en inmuebles de valor monumental al borde del colapso esto significa más una carga y , en algunos casos, optan por utilizarlo con fines comerciales o destruirlo para poder emplearlo de alguna manera en que puedan obtener mayor beneficio. Asimismo, la vulnerabilidad de los residentes se acentúa cuando el gobierno local hace poco o tal vez nada para presentar soluciones viables a dichos problemas. Por ello, resulta más conveniente en términos de política pública, profundizar en las causas que están generando expulsión o desplazamiento en las zonas con presencia de residencialidad como Rímac, Barrios Altos y Monserrate, y actuar para controlarla. En este punto cabe añadir que se necesita construir lazos de confianza entre la MML y los residentes del CHL a manera de contrarrestar la baja cultura cívica que se haya podido presentar como al ocasionar daños al patrimonio en presunta señal de protesta por un sentimiento de insatisfacción.

El tercer y último objetivo fue **“identificar las políticas públicas implementadas en el CHL que hayan impulsado o contrarrestado la gentrificación”**. Esta información se detalla a nivel teórico en el capítulo del marco teórico donde se consideran las dimensiones de la gentrificación entendida como desplazamiento en el contexto latinoamericano. Partiendo de esa idea se concluye que no existe un tipo de desplazamiento predominante para el caso del CHL, sin embargo, existen indicadores de tres dimensiones que son observables.

En la primera dimensión del desplazamiento por acumulación patrimonial, el CHL no presenta una renovación exclusiva en zonas de oferta de vivienda, por lo contrario, la renovación se encuentra principalmente en la zona del damero, conocida como el circuito de riqueza del CHL. En esta dimensión se considera la higienización social como una manera en que se expulsan a los comerciantes ambulantes, si bien estos pueden ser expulsados mediante operativos de fiscalización, esto no se realiza de manera constante en el espacio público. En adición a ello, si bien no existe una política de higienización social, desde el gobierno local no se presentan propuestas de política que busquen formalizar a estos comerciantes en las condiciones esperadas ofreciéndoles un espacio fijo donde realizar su actividad. Por otro lado, no se encontraron indicios de control del espacio público en las zonas residenciales ni videovigilancia; asimismo, tampoco de violencia turística.

La segunda dimensión es el desplazamiento por militarización donde un indicador lo constituye la inversión municipal en regeneración urbana. Un ejemplo de ello es la peatonalización de vías en el CHL, lo que forma parte de las políticas que se han venido ejecutando en el periodo 2015-2021 y hasta el día de hoy. Como fue mencionado en el capítulo de los hallazgos, la peatonalización de vías va a generar cambios en las dinámicas

en el espacio y de alguna manera generan también desplazamiento de usos; no obstante, no es tan perjudicial como lo es el desplazamiento por la construcción de almacenes. Otro indicador a considerar es el desalojo selectivo, con respecto a ello, se ha mencionado anteriormente que no ha habido desalojos promovidos por parte del gobierno local. A pesar de ello, podría considerarse desde una perspectiva de política pública que hace referencia también a lo que no se hace, que de una manera indirecta si se estaría desalojando a los residentes que viven en condiciones de inhabilitación al no priorizar la recuperación habitacional y al no tomar medidas frente al uso comercial en las zonas de tensión entre comercio y vivienda.

En la última dimensión, desplazamiento por desposesión de renta del suelo, no existe una regularización extensiva de suelo ocupado de manera informal ni existe evidencia de erradicación de vivienda informal. Por otro lado, no se desarrollaron durante el periodo estudiado, programas de vivienda social para la población residente del CHL. Asimismo, los subsidios que se entregan a través del MVCS no son accesibles para esta población, por lo que no existe este tipo de desplazamiento.

En síntesis, a modo de respuesta al objetivo general de la investigación **“Reconocer cómo las políticas públicas locales contrarrestan o generan un posible proceso de gentrificación en el CHL entre el 2015 y 2021”**, en la dimensión de gestión de la brecha de renta y asequibilidad en entornos residenciales y no residenciales, se concluye a partir de lo presentado que existen propuestas de proyectos de vivienda social en el CHL bajo la forma de parámetros, pero esto no constituye una oferta de vivienda social que evite que se genere un proceso de gentrificación, Asimismo, la variedad de posesión de vivienda es aún un tema que no se ha desarrollado de manera formal porque el mercado inmobiliario funciona bajo el modelo de compra-venta. Por ello, se necesita que, desde el gobierno local, se considere en la agenda pública la necesidad de ofrecer vivienda social y también alternativas de acceso a la vivienda reforzando el alquiler en condiciones dignas de habitabilidad. Por otro lado, en lo que concierne a las viviendas que son utilizadas para el turismo, en el CHL esta oferta es reducida, siendo menos de 10 viviendas destinadas a este fin. Adicionalmente, el transporte al que acceden los residentes locales es accesible para sus posibilidades económicas. Como se presentó en el capítulo del marco contextual, el CHL es una centralidad metropolitana importante donde confluye todo tipo de transporte y más aún el transporte público.

En lo relacionado a la dimensión de prevención de desplazamientos y protección a inquilinos, sí existen zonas especiales para renovación urbana caracterizadas como MAC y estas en microzonas de tratamiento donde ya se han identificado cuáles son las que necesitan

de intervenciones en renovación urbana prioritariamente; sin embargo, la capacidad de gestión de la MML no es suficiente para ejecutar estos proyectos que se proponen. Del mismo modo, un desafío actual radica en la interpretación de la ordenanza N° 237-1999-MML donde se crea el FOMUR y cuyos recursos estarían siendo dirigidos a otras acciones no compatibles con el fin para el que fue creado y, de esta manera, no da solución a la problemática de vivienda que enfrenta el CHL. Por último, en lo relacionado a los mecanismos de protección a inquilinos se concluye que estos no existen como tampoco existe algún riesgo de desalojo, salvo que por intereses particulares se priorice el comercio o la venta de predios por encima del uso de vivienda y de los propios inquilinos u ocupantes. De la misma manera, existen mecanismos de protección a negocios locales que sean antiguos y reconocidos como parte de la historia del CHL, no obstante, esto no aplica necesariamente para los comercios barriales a excepción de aquellos que ofrezcan algún bien o servicio afín a la promoción de la cultura y tradición del CHL.



REFERENCIAS

- Adler, V. (2018). Accesibilidad a la vivienda en los países de LAC: los desafíos de la segunda generación. *En Vivienda: ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad*. BID.
- Alianza Europea para Estudios Asiáticos (2010). *Workshop "Urban management for an urban future"*. <http://www.asia-alliance.org/workshopquot-urban-management-urban-future-quot>
- Anderson, C. (2013). El CEPLAN y la Planificación Estratégica [Seminario web]. Centro Nacional de Planeamiento Estratégico.
- Ansell, C. (2017). Improving policy implementation through collaborative policymaking. *Policy & Politics*, 45 (3), 467-86.
- Bagnera, P. (s.f.). *Vivienda y espacio público en centros históricos de América Latina*. Universidad Nacional del Litoral.
- Banco Mundial (2020). *Desarrollo urbano: Panorama general*. <https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview#1>
- Barenboim, C. (s.f.). Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (7), 31-41.
- Beauregard, R. (1986). The chaos and complexity of gentrification. *Gentrification of the city*, (1), 36-45.
- Berry, B. (1985). Islands of Renewal in Seas of Decay. In *The New Urban Reality*. 69–96. Brookings.
- Blaz, D. (2010). *La ciudad vacía: Imaginarios urbanos sobre el centro histórico de Lima en la época del neoliberalismo* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima]. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Bonilla, E. (2020). *Políticas de recuperación del Centro Histórico de Lima 1994-2016*. [Tesis de doctorado, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio Institucional de la Universidad de San Martín de Porres.
- Braithwaite, V. (1995). Games of engagement: Postures within the regulatory community. *Law and Policy*, 17(3), 225–55.
- Carrasco, J. P. (2013, agosto 28). Conjunto habitacional "La Muralla": Una perla de los proyectos urbanos del estado. *MUNDO ARK*. <http://www.mundoark.com.pe/2013/08/conjunto-habitacional-la-muralla-una.html>
- Carrión, F. (2000). *Lugares o flujos centrales: Los centros históricos urbanos*. CEPAL.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. *Andamios Revista de investigación social*, 10 (22), 19-44.
- Castillo, C. (2015). ¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013. En V. Delgadillo & I. L. Díaz, Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, 133-153.

- Catillo, K. (2017). *La gestión urbana y su relación con la calidad de vida urbana de los usuarios de Ancón*. [Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo.
- Castro, E. (2010). El estudio de casos como metodología de investigación y su importancia en la dirección y administración de empresas. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3693387>
- Centro Nacional de Planeamiento Estratégico. (2022). *Políticas y planes*. <https://www.ceplan.gob.pe/politicas-y-planes/>
- Chateloin, F. (2008). El centro histórico ¿concepto o criterio en desarrollo?, *Arquitectura y Urbanismo*, XXIX, (2-3), 10-23.
- Cohen, M. & Pettit, K. (2019). *Guide to measuring neighborhood change to understand and prevent displacement*. National Neighborhood Indicators Partnership.
- Conti, A. (2018). La conservación y la gestión de las ciudades históricas desde la perspectiva del Paisaje Urbano Histórico. https://www.researchgate.net/publication/324165130_La_conservacion_y_la_gestion_de_las_ciudades_historicas_desde_la_perspectiva_del_Paisaje_Urbano_Historico
- Cornejo Presbítero, M. (2021). *Preserving historical centers without causing gentrification: Options to put an end to an old urban problem*. [Tesis de maestría, Technische Universität Berlin]. Repositorio Institucional de la Technische Universität Berlin.
- Dammert, M. (2013). Consultoría “*Diagnóstico Situacional de la Municipalidad Metropolitana de Lima en Materia de renovación urbana en el Cercado de Lima y Centro Histórico*”. EMILIMA.
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el Centro Histórico de Lima. *Revista Invi*.
- Dammert, S. (2020). Gentrificación en el Perú: el caso de Monumental Callao. *Trama*. <https://tramacritica.pe/debate/2020/01/01/gentrificacion-en-lima-el-caso-de-monumental-callao/>
- Davidson, M. (2007). Gentrification as Global Habitat: ¿A Process of Class Formation or Corporate Creation? *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32(4), 490–506. <http://www.jstor.org/stable/4626267>
- De Urbina, A. & Lulle, T. (2015). ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? In V. Delgadillo & I. L. Díaz, Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Universidad Nacional Autónoma de México, 153-175.
- Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612,464 viviendas al 2016 (2017, enero 25). *Diario Gestión*. <https://gestion.pe/economia/deficit-habitacional-lima-metropolitana-612-464-viviendas-2016-127350-noticia/>

- Delgadillo, V. (s.f.). *Centralidad, vivienda y centros históricos*, 148-157.
- Delgadillo V. (2005). Centros Históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: la rehabilitación de Vivienda en Buenos Aires, Ciudad de Mexico y Quito en el periodo 1990-2003. [Tesis de doctorado, Universidad Autónoma de México]. Repositorio Institucional de la Universidad Autónoma de México.
- Di Virgilio, M. & Solano, R. (2012). *Monitoreo y evaluación de políticas, programas y proyectos sociales*. CIPPEC.
- Duché, D. (2010), From individual structures to historic urban landscape management- the French experience. *Managing historic cities*. UNESCO.
- Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima. (2007). *Conjunto habitacional La Muralla*. (150). <https://issuu.com/janetpadilla/docs/residencial-la-muralla>
- Encuesta Nacional de Programas Presupuestales. (2019). Déficit habitacional XIII. https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1729/cap13.pdf
- Espinoza, E. (2019). Las variables y su operacionalización en la investigación educativa. Segunda parte. Universidad Técnica de Machala. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000400171
- Espinoza, A. & Fort, R. (2020). *Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*. GRADE. https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort_GRADEADI_expansionurbana.pdf
- Febres, M. (2011). La gestión pública del urbanismo. *Revista Venezolana de Gestión Pública*, 1(2), 175-204.
- Fernández, J. M. (2006). Planificación estratégica de ciudades. *Nuevos instrumentos y procesos* (2da ed.), Reverté.
- Fondo Mivivienda (2011) *Dinámica del déficit habitacional en el Perú*. <https://www.google.com.pe/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=2ahUKEwi3pvC5msveAhWB11MKHZvxAc0QFjADegQIBhAC&url=http%3A%2F%2Fwww.mivivienda.com.pe%2FPortalCMS%2Farchivos%2Fdocumentos%2FDinamicadeDeficitHabitacionalenElPeru.pdf&usg=AOvVaw26aJmPos9DyAZvZltnxunr>
- Fundación Democracia y Gobierno Local. (s.f.). *Políticas públicas municipales: ¿cómo priorizar y gestionar adecuadamente las políticas locales? Guía para la mejora de la calidad institucional y la eficiencia de los Gobiernos locales*. 69-72.
- García Herrera, L., Smith, N., y Mejías Vera, M. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298.
- Glass, R. (1964). *Introduction: aspects of change London: Aspects of Change*. MacGibbon & Kee.

- Goggin, M, Bowman, A., Lester, J. & O'Toole, L. (1990). *Implementation theory and practices*, Glenview: Little Brown
- Grupo inmobiliario Abril. (2021). Conoce el precio por metro cuadrado por distritos en Lima Metropolitana 2021. <https://abril.pe/noticia/precio-metro-cuadrado-distritos-lima-2021/>
- Gutman, M. (2001). Del monumento aislado a la multidimensionalidad. In F. Carrión (Ed.), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 95-107). FLACSO - UNESCO
- Heras B., Bernardo M. & Casadesus, M. (2007). La integración de sistemas de gestión basados en estándares internacionales: Resultados de un estudio empírico realizado en la Comunidad Autónoma del País Vasco. *Revista de Dirección y Administración de Empresas*, (14), 155-174.
- Hiernaux, D., & González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 55-70.
- Hoppe, R., van de Graaf, H.& van Dijk, A. (1987). Implementation research and policy design, *International Review of Administrative Sciences* 53, 4, 581–604.
- Howlett, M. (2014). From the 'old' to the 'new' policy design, *Policy Sciences* 47, 3, 187–207.
- Huergo, J. (2011). Los procesos de gestión. <http://servicios.abc.gov.ar/lainstitucion/univpedagogica/especializaciones/seminario/materialesparadescargar/seminario4/huergo3.pdf>
- Ingram, H. & Schneider, A. (1990). Improving implementation through framing smarter statutes, *Journal of Public Policy* 10, 1, 67–88.
- Intercultural Cities (2020). Managing gentrification. Policy brief. Council of Europe.
- Institute for Housing and Urban Studies Developent. (2016). *What is urban management?* <https://www.iloveurban.org/urbanmanagement>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2008). *Censos Nacionales 2007: IX de Población y VI de Vivienda*. Lima, Perú.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2009). *Mapa de Pobreza Provincial y Distrital 2009*. https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/documentos/mapa_pobreza_2009.pdf
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2017). *Perú: Crecimiento y distribución de la población total 2017*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1673/libro.pdf
- Irigoyen, J.F. (2012). La trivialización de la gestión del patrimonio urbano. En L. Rubio & G. Ponce (Eds.), *Gestión del patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental*.

- Janoschka, M. & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*.
- Joffré, G. (2004). El guión de la cirugía urbana: Lima 1850-1940. *Ensayos en Ciencias Sociales*, 2, pp. 9 -33.
- Kraft, M. y Furlong, S. (2018). *Public Policy: politics, análisis, and alternatives*. CQ Press.
- Ley N° 26520. (1995, 08 de agosto). Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo. <https://www.defensoria.gob.pe/wp-content/uploads/2018/05/Ley-Organica.pdf>
- Ley N° 27616. (2001, 28 de diciembre). Ley que restituye recursos a los gobiernos locales. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/documentos/Leyes/27616.pdf>
- Ley N° 27972. (2003, 26 de mayo). Ley Orgánica de Municipalidades. https://www.mef.gob.pe/contenidos/presu_publica/capacita/programacion_formulacion_presupuestal2012/Anexos/ley27972.pdf
- Ley N° 29415. (2009, 02 de octubre). Ley de Saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/E2079C66F061C443052582AA00733E65/\\$FILE/36.LEY-29415-y-su-Reglamento.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/E2079C66F061C443052582AA00733E65/$FILE/36.LEY-29415-y-su-Reglamento.pdf)
- Ley N° 30230. (2014, 12 de julio). Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/Textos/30230.pdf>
- Lees, L (2012). The Geography of Gentrification: Thinking Through Comparative Urbanism, *Progress in Human Geography*, 36(2), 155-171.
- Linder, S. & Peters, G. (1987), A design perspective on policy implementation, *Review of Policy Research* 6, 3, 459–75.
- Lipsky, M. (1980). *Street-level Bureaucracy: Dilemmas of the Individual in Public Services*. Russell sage Foundation.
- López-Morales, E. (2010). Real Estate Market, State-Entrepreneurialism and Urban Policy in the “Gentrification by Ground Rent Dispossession” of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, 9(1), 145–173. <http://www.jstor.org/stable/25765289>
- López-Morales, E. (2019a). *Gentrification*, University of Chile.
- López-Morales, E. (2019b). *State-led gentrification*. University of Chile.
- López, P. (2022). Hacia un mejor acceso a la vivienda en América Latina y el Caribe. Banco de desarrollo de América Latina.

<https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2022/03/hacia-un-mejor-acceso-a-la-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe/>

- Ludeña, W. (2002). Lima: poder, centro y centralidad: Del centro nativo al centro neoliberal. EURE, 28.
- May, P. (2012). Policy design and implementation, in G Peters, J Pierre (eds) *Handbook of public administration*, Thousand Oaks, CA: Sage, 279–91.
- Mayntz, R. (1993). Governing failure and the problem of governability, en J Kooiman *Modern governance*, Sage, 9–20
- Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. *Gestión del Paisaje Histórico Urbano*. Viena. UNESCO, 2005
- Miller, M. (2019). We need to change how we think about gentrification. National Civil League. <https://www.nationalcivicleague.org/ncr-article/we-need-to-change-how-we-think-about-gentrification/>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo. <https://www.urbanistasperu.org/2021/08/14/politica-nacional-de-vivienda-y-urbanismo/#:~:text=La%20Pol%C3%ADtica%20Nacional%20de%20Vivienda,un%20horizonte%20temporal%20al%202030.>
- Morales, A. (2018). Recuperación del Centro Histórico de Lima: Implicancias de la percepción espacial de sus principales actores. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2014). *Plan Específico de Barrios Altos (Cercado de Lima y El Agustino) 2014-2015*.
- Municipalidad Metropolitana de Lima (2019). *Plan Maestro para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (2019-2029) con visión al 2935*.
- Municipalidad Metropolitana de Lima (2020). Reanudan campaña de identificación de inmuebles inhabitables en el Centro de Lima. <https://www.munlima.gob.pe/2020/12/15/reanudan-campana-de-identificacion-de-inmuebles-inhabitables-en-el-centro-de-lima/>
- Ordenanza N° 062. (1994, 15 de julio). Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima.
- Ordenanza N° 237. (1999, 29 de setiembre). Crean el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano.
- Ordenanza N° 1860. (2014, 23 de diciembre). Declara de interés público metropolitano la recuperación de la Zona de Tratamiento de Comercio Metropolitano del Centro Histórico de Lima. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ordenanza-que-declara-de-interes-publico-metropolitano-la-re-ordenanza-n-1860-1182486-1/>

Ordenanza N° 2082. (2018, 9 de marzo). Aprueba los procedimientos para la identificación, calificación, declaración y levantamiento de la condición de inhabilitación de los inmuebles ubicados en el Cercado de Lima. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2562750/ORDENANZA%202082%20%283%29.pdf.pdf?v=1638478823>

Ordenanza N° 2194. (2019, 5 de diciembre). Aprueba el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019 con visión al 2035. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ordenanza-que-aprueba-el-plan-maestro-del-centro-historico-d-ordenanza-n-2194-1834846-1/>

Ordenanza N° 2195. (2019, 5 de diciembre). Aprueba el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ordenanza-que-aprueba-el-reglamento-unico-de-administracion-ordenanza-n-2195-1834844-1/>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). (2011). Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>

Ortega, A. (2021). *Gestión del patrimonio urbano desde el enfoque Paisaje Urbano Histórico en Latinoamérica*. (12), 5-19, <https://doi.org/10.29393/UR12-1AGAO10001>

Patronato de Lima (1992). *Reglamento del Centro Histórico de Lima*. Editorial e imprenta Enotria S.A.

Pastor, G. (2014). *Teoría y práctica de las políticas públicas*. Tirant lo Blanche.

Pollack, S., Bluestone, B., & Billingham, C. (2010). Maintaining diversity in America's transit-rich neighborhoods: Tools for equitable neighborhood change. *Dukakis Center for Urban and Regional Policy at Northeastern University*. <http://www.reconnectingamerica.org/assets/Uploads/TRNEquityfinal.pdf>

Ponce, M. y Pasco, M. (2018). *Guía de investigación en Gestión*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Pressman, J, Wildavsky, A. (1973). *Implementation*. University of California Press

Rein, M. & Rabinovitz, F. (1978). Implementation: a Theoretical Perspective. *American Politics and Public Policy*.

Revuelta, B. (2007). *La implementación de políticas públicas*. Universidad de la Sabana. 21(16), 135-156.

Reyes, A. (2004). Historia urbana de Lima: Los Barrios Altos 1820 - 1880. *Investigaciones Sociales*, 8, pp. 135 - 162.

- Rodríguez, S. (2018). La viabilidad de normas en recuperación habitacional para residentes vulnerables de zonas monumentales, Centro Histórico de Lima. *Investiga Territorios*, (8), 83-96.
- Rodwell, D. (2010). Historic urban landscapes: concept and management. *Managing historic cities*. UNESCO.
- Roldán, O. (2017). *Gentrificación en centros históricos: una discusión conceptual*. *Devenir*, 4(7), 68-92.
- Roldán, O. (2020). *Gentrificación en el Centro Histórico de Lima – patrimonio mundial. Análisis de los planes municipales (2011-2014) de revitalización urbana como componentes gestionarios del patrimonio cultural en la zona de Barrios Altos, comprendida dentro del área inscrita en la lista del patrimonio mundial*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Román, K. (2019). *Gentrificación en el Centro Histórico de Lima, teorías contextualizadas*. [Tesis de maestría, Universitat de Barcelona]. Repositorio Institucional de la Universitat de Barcelona.
- Roth, A. (2002). *Políticas públicas: Formulación, implementación y evaluación*. Ediciones Aurora.
- Rubio, E. & Akizu, B. (2005). Desarrollo sostenible y globalización cuando el futuro influye sobre el presente. *Revista de relaciones laborales*, 2005-I (12), 188-190.
- Subirats, J. (2001). *El análisis de las políticas públicas*. *Gac sanit*, 15(3), 259-264.
- Sabatier, P. y Mazmanian, D. (1981). *Effective Policy Implementation*. D.c. heat and company.
- Salgueiro, A. (2001). *Indicadores de gestión y cuadro de mando*.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538- 548.
- Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. *Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños.
- Teubner, H. (1984). Kontext und Autonomie. *Zeitschrift für Rechtssoziologie*, 6, 4–35
- Torres, J. & Méndez, J. (2019). Políticas urbanas y sus efectos en el crecimiento urbano del municipio Amoloya de Juárez, estado de México. *Proyección estudios geográficos y de ordenamiento territorial*, 13 (26). ISSN 1852 - 0006, 157 -180. Instituto CIFOT, Universidad Nacional de Cuyo.
- Valdivieso, J. (2014). *Esa gente existe. Posiciones en conflicto sobre Barrios Altos sus viviendas y su gente*. PUCP.

Vásquez Cárdenas, A. (2013). Las políticas públicas urbanas como proceso plural. *Enfoques de política urbana y gobernanza urbana*. Estudios Políticos, 42, Instituto de Estudios Políticos, Universidad de Antioquia, 218-241.

Vega-Centeno, P.; Dammert, M.; Moschella, P.; Vilela, M.; Bensús, V.; Fernández, G. & O. Pereyra. (2019). *Las centralidades de Lima Metropolitana en el Siglo XXI*. Lima: PUCP.

Velarde, F. (2021). El estado del déficit habitacional en el Perú. <https://ciudadmas.com/urbanismo/deficit-de-vivienda-en-peru/>

Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, 33, 219-234

Villar, A. (1998). *La impotencia municipal en el ordenamiento urbano: herencia del centralismo y la subordinación*. Facultad de Planeación Urbana y Regional.

Zuk, M., Loukaitou, A. & Chapple, K. (2017). Gentrification, displacement and the role of public investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44



ANEXOS

ANEXO A: Apuestas de las acciones de renovación urbana

Figura A1: Apuestas de las acciones de renovación urbana

Lugar especial en la dinámica de la ciudad

El CH contiene al patrimonio monumental y es el espacio público habitado con identidad.

Establecer el lugar que ocupa el CH dentro de la ciudad.

Contradicciones en el CH

La coexistencia de un alto valor patrimonial con la precariedad y la residencia de grupos de sectores bajos y de vulnerabilidad.

Establecer los objetivos y criterios para la recuperación del CH, qué se va a poner en valor.

Patrimonio

El discurso construye el significado del patrimonio.

Determinar el rol que adopta el turismo y otras lógicas de activación patrimonial a partir de sus actores.

(Des)regulación

Decisión sobre las características de autenticidad.

Determinar el rol el nivel de flexibilidad de los instrumentos legales y normativos en aspectos como alturas, uso de suelo y zonificación.

Adaptado de Dammert (2013)

ANEXO B: Dimensiones de los desplazamientos en América Latina

Figura B1: Dimensiones de los desplazamientos en América Latina

Dimensiones del desplazamiento	Elementos gentrificadores
Por acumulación patrimonial (Ciudad de México)	<ul style="list-style-type: none"> -Erradicación del comercio ambulatorio -Seguridad (videovigilancia, control del espacio público) -Violencia turística (renovación exclusiva de algunas zonas)
Por desposesión cultural (Buenos Aires)	<ul style="list-style-type: none"> -Atracción de determinados grupos sociales de poder adquisitivo (diseñadores, artistas, etc.) -Mercantilización de los activos culturales -Violencia cultural
Por militarización (Río de Janeiro)	<p>Se establecen nuevas formas de ciudadanía:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Inversión municipal en regeneración urbana -Desalojo selectivo -Reubicación de habitantes en vivienda social en las periferias -Pacificación
Por desposesión de renta del suelo (Santiago de Chile)	<p>Ante los asentamientos informales:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Regularización extensiva de suelo ocupado de manera informal -Erradicación de la vivienda informal -Desarrollo de programas de vivienda social con subsidio público

Adaptado de Janoshka & Sequera (2014)

ANEXO C: Dimensiones de gentrificación

Tabla C1: Dimensiones de gentrificación

Dimensión	Indicador
Físico-urbano	<ul style="list-style-type: none">-Preferencia del uso de inmuebles como vivienda-Preferencia del uso de inmuebles como oficina-Uso del suelo en industria vs comercio-Comercio de lujo vs comercio tradicional-Estado de conservación de edificaciones-Edificación considerada como monumento histórico o con valor monumental-Espacios culturales y públicos
Socio-urbano	<ul style="list-style-type: none">-Cantidad de población-Estado civil: solteros vs casados-Cantidad de jóvenes en la población-Nivel de educación de la población-N.S. E de la población-Tendencia política de la población-Tipo de tenencia de la vivienda-Número de incidentes criminales
Económico	<ul style="list-style-type: none">-PBI global y PBI de construcción-Oferta de unidades de vivienda-Monto de inversión privada y pública-Inicio de operaciones de cadenas comerciales-Tasas de interés hipotecario-Inversión de publicidad para vivienda-Variación del precio de alquiler-Costo del m2 de terreno y departamento-Ingreso del hogar por estrato social-Porcentaje de oferta de departamentos con relación al precio-Licencias municipales para intervención
Políticas Públicas	<ul style="list-style-type: none">-Políticas urbanas pro gentrificación-Inversión en programas sociales-Políticas relacionadas a la globalización

ANEXO D: Principios para gestionar la gentrificación

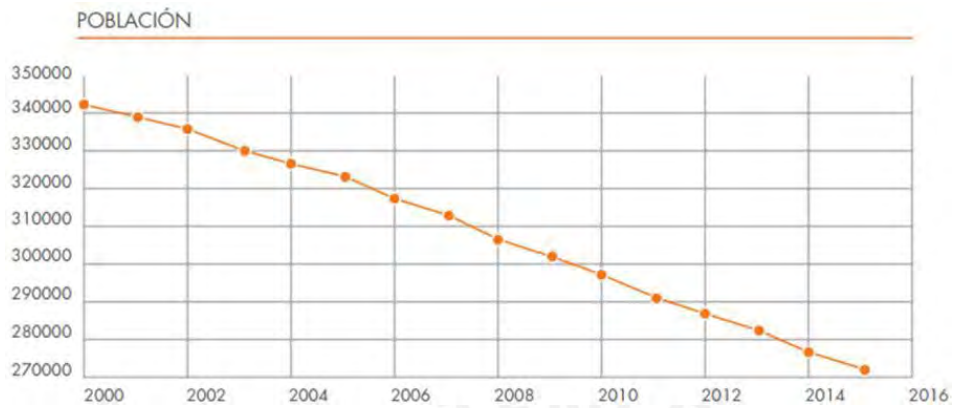
Figura D1: Principios para gestionar la gentrificación

Principios	Indicadores
Gestionar el rent gap y asequibilidad en asentamientos residenciales y no residenciales	Oferta de vivienda social Variedad de posesión de vivienda Número de Asociaciones Público Privadas Número, calidad y localización de viviendas usadas para turismo
Prevenir el desplazamiento y proteger a los arrendatarios	Zonas especiales para renovación urbana: Gestión del turismo Protección de inquilinos Protección de negocios locales
Fortalecer los procesos de participación, la gobernanza de residentes y la sociedad civil	Políticas y procesos participativos Coproducción de la política Codiseño del espacio público
Alcanzar espacios públicos inclusivos	Promover la gobernanza Gestión de la privatización del espacio público Promoción de lugares para la interacción social Gestión del conflicto en el espacio público

Adaptado de Intercultural Cities (2020)

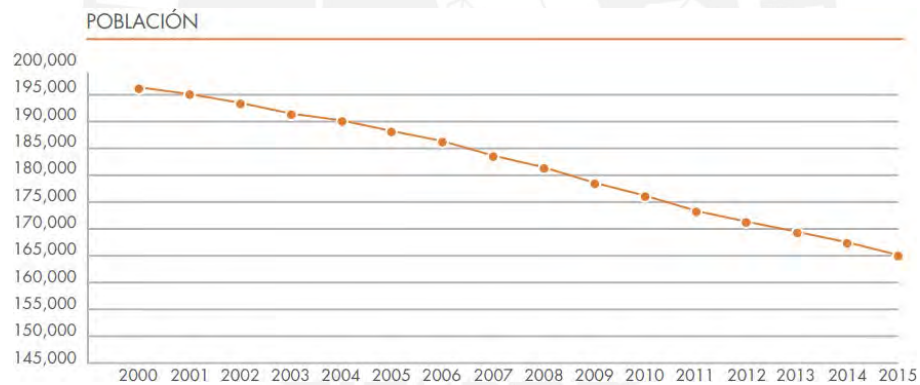
ANEXO E: Evolución de la población del Cercado de Lima y Rímac (2000-2016)

Figura E1: Evolución de la población del Cercado de Lima (2000-2016)



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura E2: Evolución de la población del Rímac (2000-2015)



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO F: Tipos de inseguridad

Figura F1: Tipos de inseguridad

Inseguridad mínima	Ambientes activos durante varias horas del día Mixticidad e intensidad de usos Vías iluminadas
Inseguridad nocturna	Calles con mixticidad e intensidad de usos en el día (iluminación) A partir de las 8pm hay percepción de inseguridad (falta de iluminación)
Inseguridad constante	Calles con poca actividad o mixticidad de usos Deficiente iluminación nocturna Varias zonas tienen inmuebles monumentos y de valor monumental Predomina el crimen organizado

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO G: Tenencia de la vivienda en el Cercado de Lima y Rímac

Figura G1: Tenencia de la vivienda en el Cercado de Lima

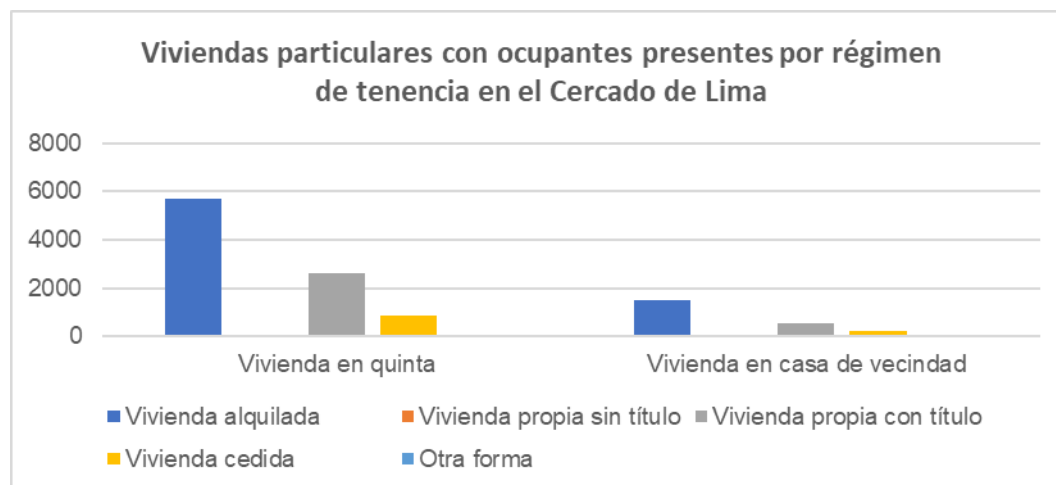
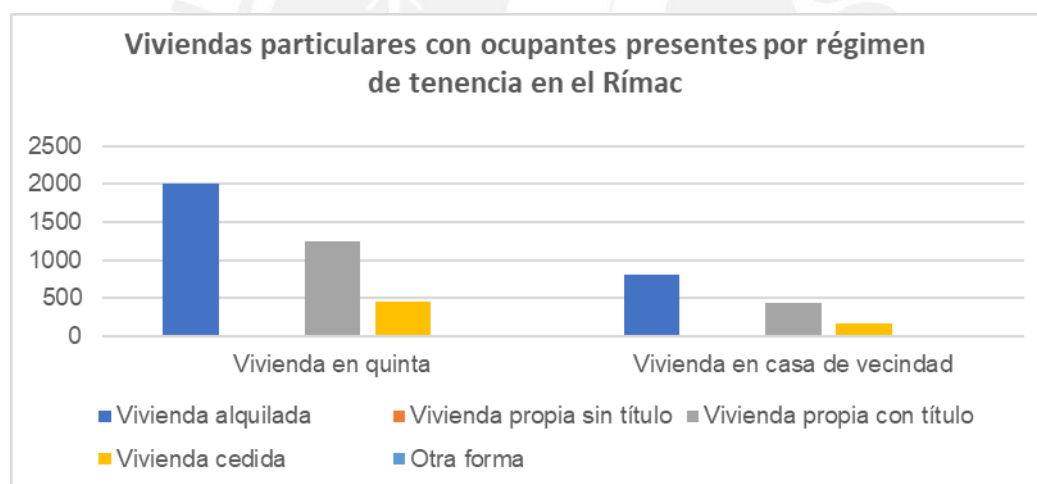


Figura G2: Tenencia de la vivienda en el Rímac



ANEXO H: Tipos de riesgo

Figura H1: Tipos de riesgo

Riesgo muy alto

Se enfoca en el estado de riesgo que pueden poseer los elementos estructurales del inmueble, es decir, la sobre utilización del área edificada. Esta no puede ser menor a 4m² por persona. Esto demuestra la existencia de un inmueble en condición de tugurio.

Riesgo alto

Se enfoca en el estado de riesgo de elementos: estructurales, no estructurales y funcionales.

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)



ANEXO I: Niveles en el planeamiento y gestión urbana

Figura I1: Niveles en el planeamiento y gestión urbana



Adaptado de Dammert (2013)

ANEXO J: Categorización de inmuebles

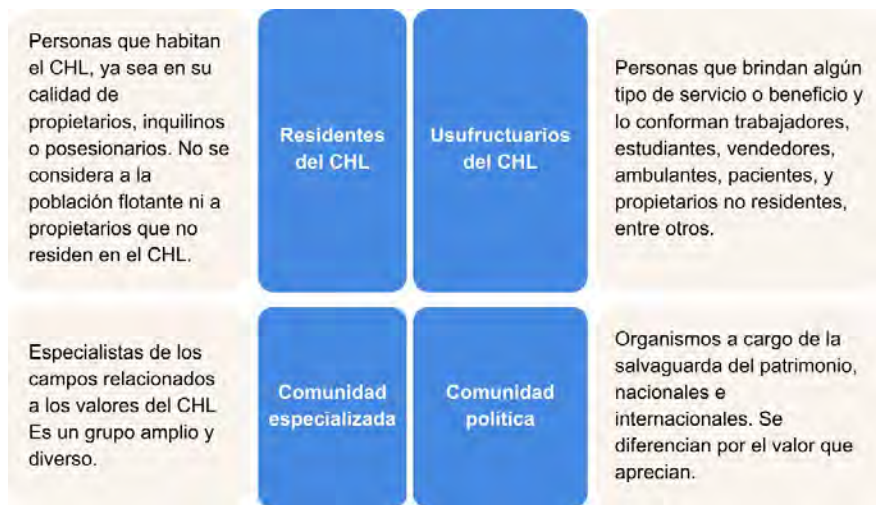
Figura J1: Categorización de inmuebles

Categorización de inmuebles		
Monumento	Valor monumental	Valor de entorno
Inmuebles que expresan el testimonio de una civilización, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Pueden ser grandes obras u obras modestas que han adquirido significado cultural.	Inmuebles no declarados monumentos, pero que cuentan con valor arquitectónico o histórico, declarado así por el Instituto Nacional de Cultura.	Inmuebles que carecen de valor monumental u obra nueva. Pueden agruparse de acuerdo a la época de su construcción y tipología arquitectónica.

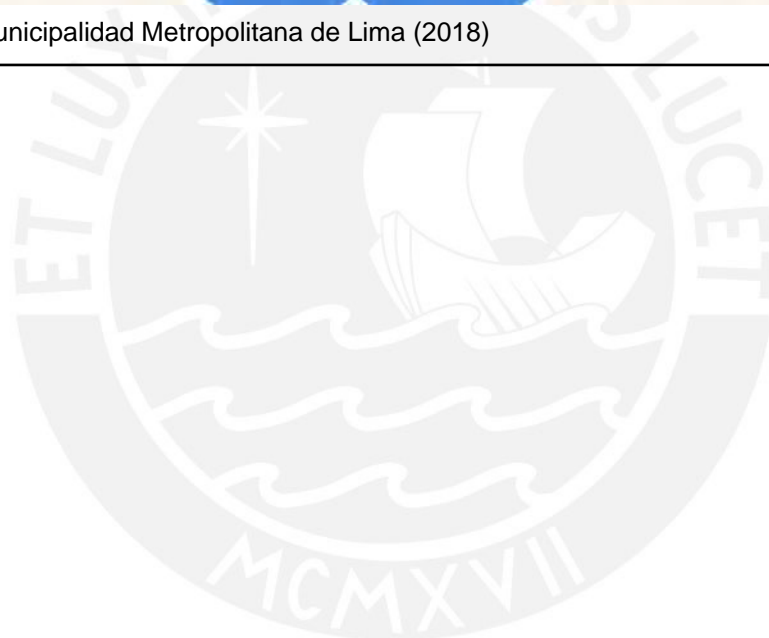
Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO K: Comunidades del CHL

Figura K1: Comunidades del CHL



Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)



ANEXO L: Actividades y tareas del Objetivo Específico 8

Figura L1: Actividades y tareas del Objetivo Específico 8

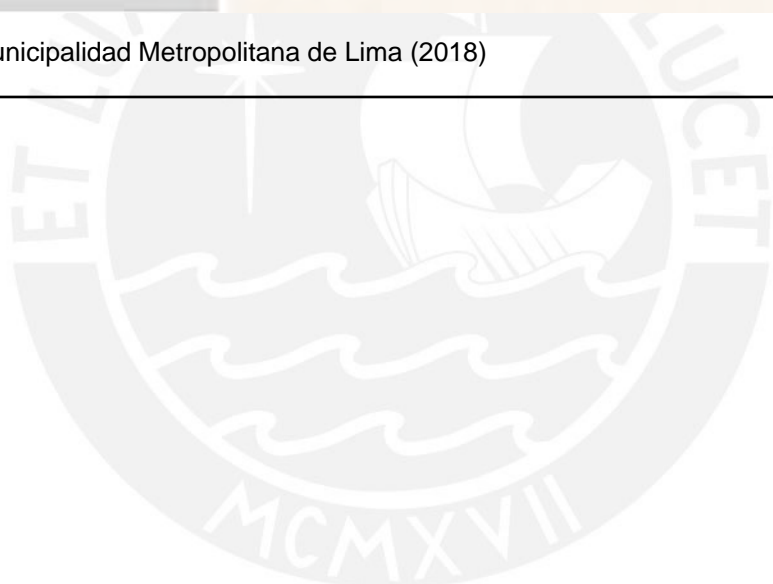
<p>Promoción y gestión de programas y proyectos de recuperación habitacional en el CHL</p>	<p>Identificación y priorización de inmuebles con fines de renovación urbana del CHL en coordinación con PROLIMA.</p> <p>Implementar, promover y difundir los programas de recuperación habitacional en coordinación con la GPV.</p> <p>Identificación y diagnóstico para la declaración de áreas de tratamiento con fines de renovación urbana.</p> <p>Gestión y coordinación para la implementación de programas de vivienda de interés social para proyectos en el CHL.</p> <p>Asesoría permanente a los proyectistas que requieran acogerse a alguno de los Programas de Recuperación Habitacional.</p>
<p>Empadronamiento de residentes del CHL con fines de recuperación habitacional</p>	<p>Sistematización de la compatibilización y verificación del empadronamiento de los residentes actuales del CHL para contar con una data de uso de todas las gerencias.</p> <p>Coordinar con los entes municipales de la MML competentes el acceso a los diferentes sistemas de información del Estado (RENIEC, PNP, SIS, ESSALUD, SUNARP, SAT) con la finalidad de identificar a los residentes actuales del CHL.</p> <p>Elaborar, implementar y promover campañas de sensibilización sobre el valor patrimonial de los inmuebles y sobre el peligro inminente de derrumbe para los residentes de los inmuebles en mal y muy mal estado de conservación.</p> <p>Promover la constitución de las organizaciones vecinales en el CHL y su inscripción ante la MML. Así como, la promoción de la elaboración de su Reglamento interno.</p>

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura L1: Actividades y tareas del Objetivo Específico 8 (continuación)

Mejoramiento y recuperación del entorno habitacional y del entorno urbano monumental	Coordinar la ejecución de limpieza y ordenamiento de las áreas comunes y techos.
	Coordinar la ejecución del ordenamiento del cableado eléctrico y de telecomunicaciones en las áreas comunes.
	Coordinar la ejecución del pintado de las áreas comunes.
	Coordinar la ejecución de la recuperación del entorno urbano monumental.

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)



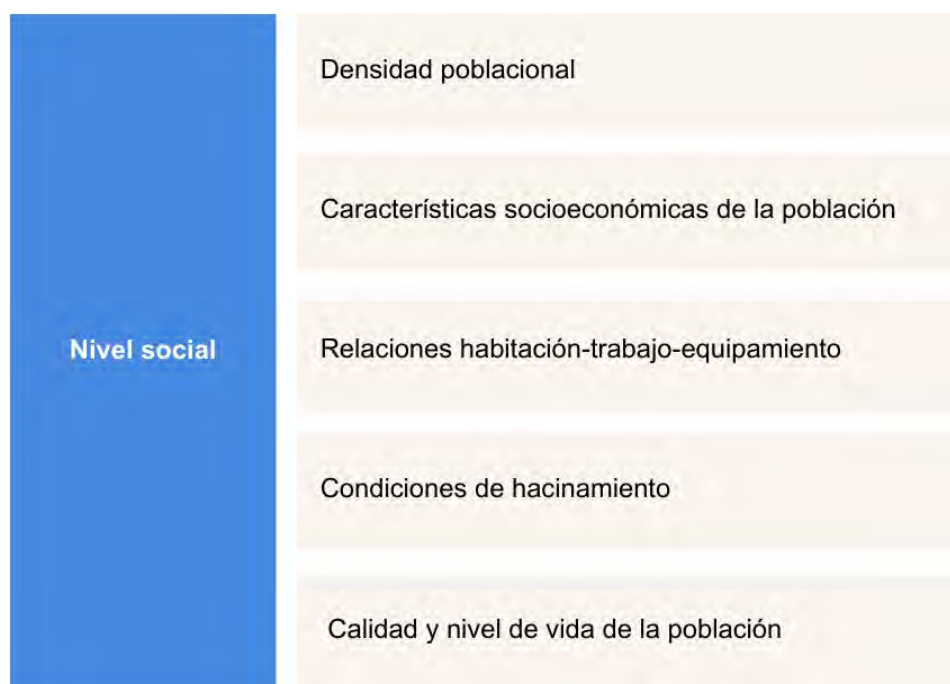
ANEXO M: Criterios de consideración de renovación urbana

Figura M1: Criterios de consideración de renovación urbana (nivel técnico)

Uso intensivo	<p>Vivienda: la tugurización como problema por una sobredemanda de servicios básicos (Ord. N° 2082-2018-MML)</p> <p>Comercio: El uso de inmuebles deteriorados como depósitos ante la necesidad del comercio metropolitano</p>
Nivel de riesgo	Informe técnico indica el nivel de riesgo del inmuebles (Gerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres)
Área del lote	Más posibilidad de realizar intervenciones con cambio efectivo en el espacio urbano cuando el área es mayor
Categorización del inmueble	Inmuebles monumento o de valor monumental (valor histórico o arquitectónico) y lo de entorno.
Ambiente urbano monumental	Los inmuebles son elementos que poseen un valor urbanístico en conjunto y deben ser conservados.

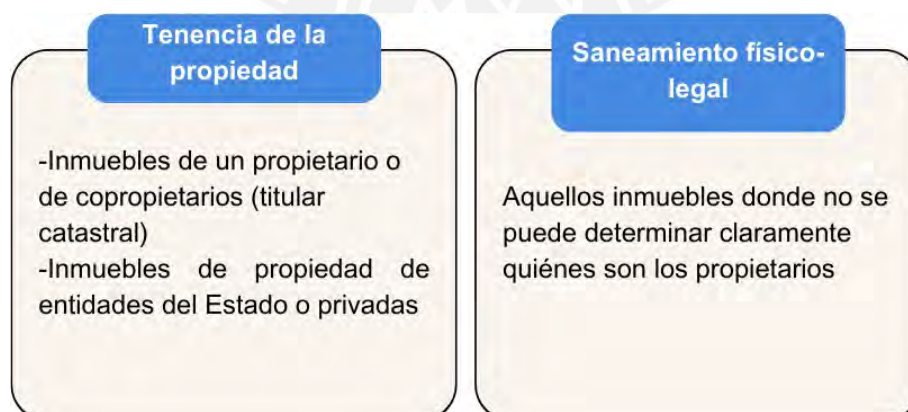
Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura M2: Criterios de consideración de renovación urbana (nivel social)



Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura M3: Criterios de consideración de renovación urbana (nivel legal)



Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO N: Programas previos a la renovación urbana

Figura N1: Programas previos a la renovación urbana

Programa para el acercamiento del Estado hacia los actores para la renovación urbana

Coordinar con las partes interesadas en la recuperación integral del inmueble deteriorado para iniciar las acciones previas para la renovación urbana

Coordinaciones entre la MML y el/los propietario(s); entre la MML y los residentes

Programa para la consolidación de las organizaciones vecinales

Inscribir a las organizaciones vecinales en la MML, Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS), para contar con un representante vecinal por microzona o área de tratamiento

Consolidación de las organizaciones vecinales en los inmuebles deteriorados

Consolidar las organizaciones vecinales como sistema estructurado donde se encuentran definidos los roles y deberes de cada integrante para el mantenimiento, uso y cuidado en las áreas comunes del inmueble

Elaboración del Reglamento Interno de la organización vecinal

Programa de empadronamiento y verificación de la información de los residentes

Sistematizar la compatibilización y verificación sobre los residentes para contar con una data que le pueda servir a las gerencias que requieran de la información de los residentes

Compatibilización y verificación de la información de los padrones de empadronamiento intergerencial

Programa para el mejoramiento del entorno habitacional (áreas comunes)

Disminuir el riesgo ante una emergencia. Mejorar el entorno habitacional, de la vivienda hacia afuera, y las condiciones de vida de los residentes con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad en los inmuebles.

Limpieza y ordenamiento de las áreas comunes y techos

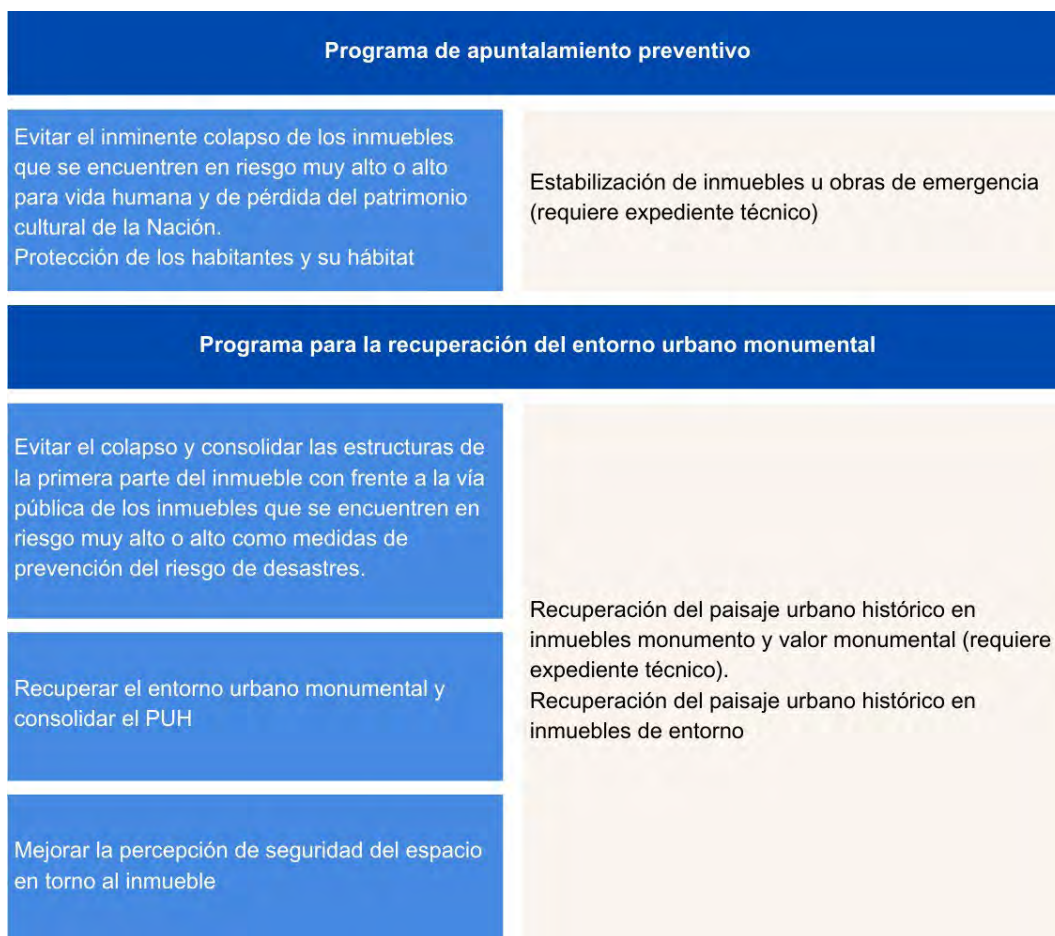
Ordenamiento del cableado eléctrico y de telecomunicaciones

Pintado de las áreas comunes (requiere determinar el color)

Mejoramiento de condiciones ambientales en el inmueble

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura N1: Programas previos a la renovación urbana (continuación)



Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

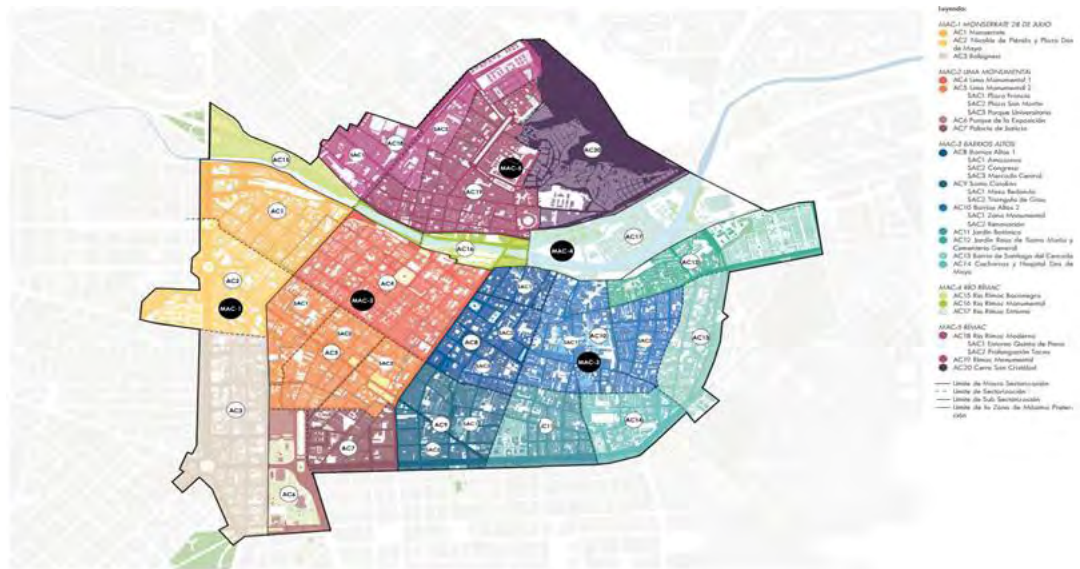
ANEXO O: Macro Áreas de Caracterización

Figura O1: Macro Áreas de Caracterización

Macro Áreas de Caracterización (MAC)				
MAC-1 Montserrat - 28 de Julio	MAC-2 Lima Monumental	MAC-3 Barrios Altos	MAC-4 Río Rímac	MAC-5 Rímac
Callao, Emancipación, Grau, Colmena, Alfonso Ugarte y Exposición	Callao, Ancash, Emancipación, Colmena, Exposición y Grau-Jardín Botánico	Ancash, Junín, Andahuaylas, Huánuco, Grau-Jardín Botánico y Grau-Barbones	Río Rímac	Las Alamedas, San Cristóbal, Paita-Chira, Pizarro-Caja marca, Prolon gación Tacna y Río Rímac
Consolidación del uso residencial en áreas identificadas. Busca mantener en lo posible al residente actual y la economía local	Alentar la inversión en vivienda mediante la conciliación de intereses de los actores y la conservación del área	Alentar la consolidación de la vivienda existente en áreas con programas de destugurización y obra nueva. Busca mantener en lo posible al residente actual y la economía local.	La proyección de vivienda en esta zona forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana	Alentar la consolidación de la vivienda existente en áreas con programas de destugurización y obra nueva. Busca mantener en lo posible al residente actual y la economía local.

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura O2: División del CHL en MAC



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura O3: Ejes estructurantes de MAC



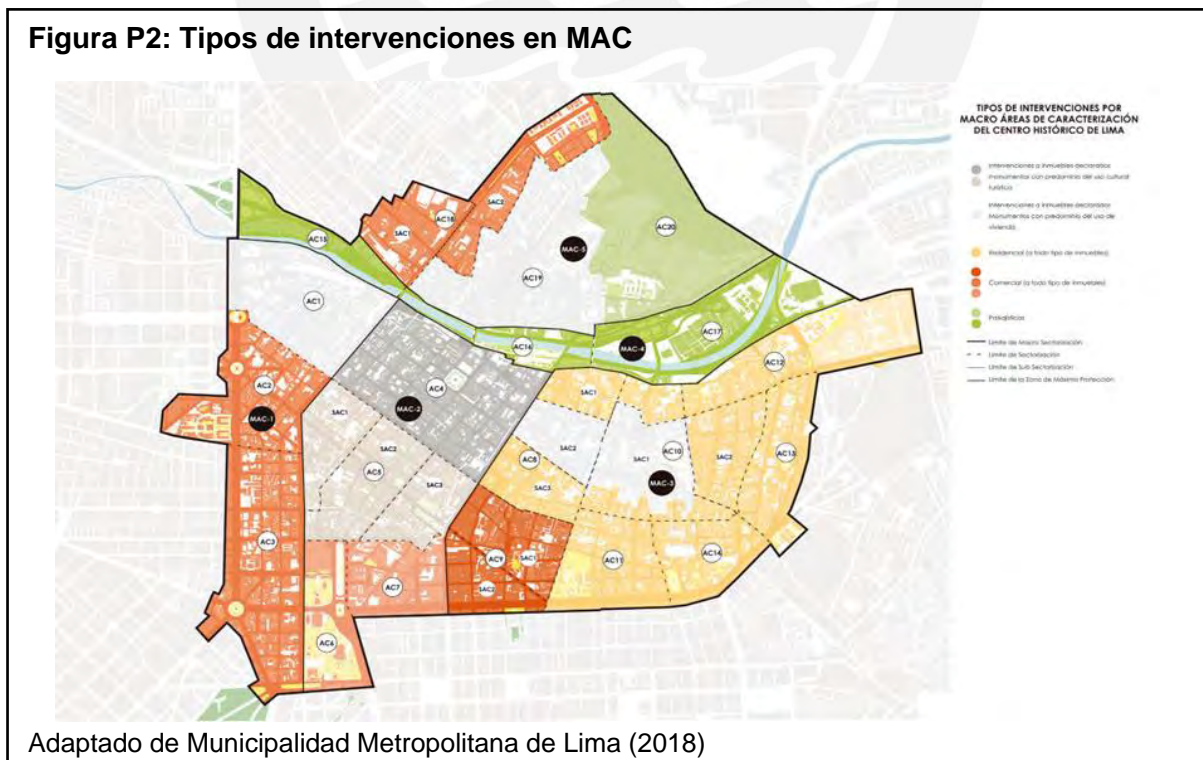
Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO P: Tipos de intervenciones en MAC

Figura P1: Tipos de intervenciones



Figura P2: Tipos de intervenciones en MAC



ANEXO Q: Programas para la recuperación habitacional y usos de vivienda

Figura Q1: Programas para la recuperación habitacional

Tipo	Objetivo	Público objetivo	Usos
Programa para la recuperación habitacional de interés social	Destugurizar el CHL a través de proyectos para la recuperación habitacional que brinden vivienda nueva en óptimas condiciones, evitando procesos de gentrificación	-Actuales residentes del CHL -Población de bajos ingresos	Vivienda con usos comerciales vecinales que dinamicen el espacio urbano
Programa para la recuperación habitacional de interés urbano histórico	Atraer población nueva y de altos y/o medianos ingresos para dinamizar el CHL	Población de altos y/o medianos ingresos	Vivienda y comercio rentables que dinamicen el espacio urbano
Programa para la recuperación habitacional de reciclaje de edificios	Recuperar inmuebles de un solo propietario que se encuentren en desuso para atraer población nueva	Población de altos y/o medianos ingresos	Vivienda rentable de grandes dimensiones con propuestas tipo loft
Programa para la recuperación habitacional de edificios patrimoniales	Recuperar inmuebles monumento o valor monumental con potencial de uso de vivienda (evaluación por Subgerencia de Renovación Urbana)	Población de altos y/o medianos ingresos	Usos mixtos donde se incluya vivienda
Programa para la recuperación habitacional en zonas comerciales	Incluir un porcentaje, no mayoritario, de vivienda en las zonas comerciales del CHL con la finalidad de incentivar la mixticidad de usos en zonas exclusivamente comerciales	Población de altos y/o medianos ingresos	Usos mixtos donde se incluya vivienda, en un porcentaje no mayoritario, de menores dimensiones en inmuebles de entorno

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura Q2: Programas para la recuperación habitacional

Tipo	Objetivo	Público objetivo	Usos
Programa complementario para la recuperación habitacional de vivienda básica	Promover el desarrollo de viviendas de dimensiones básicas que sirvan como alojamiento temporal de los beneficiarios de los Programas de recuperación habitacional y fomenten la seguridad en los procesos de alquiler de viviendas	-Actuales residentes del CHL -Población de bajos ingresos	Vivienda de dimensiones básicas y de bajo costo de construcción

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura Q3: Usos de vivienda por programa



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO R: Estrategias para la reducción de riesgos y factores de riesgos subyacentes

Figura R1: Reducción de riesgos y factores de riesgos subyacentes

O.E. 3: Reducir los riesgos y factores de riesgo subyacentes	
E 3.1. Incorporar mecanismos para promover y monitorear la prevención y reducción de riesgos en las empresas de servicios públicos.	Convenios con las empresas prestadoras de servicio de agua y saneamiento, electricidad, cable, telefonía, limpieza, transporte y mercados y el desarrollo de normativa compatible con el CHL.
E 3.2. Mejorar la oferta de habitabilidad en el CH: viviendas seguras y usos compatibles mediante la renovación urbana y programas de vivienda.	La recuperación de inmuebles tugurizados, en estado ruinoso e inhabitable para crear entornos urbanos seguros y habitables. - Priorizar el acceso a viviendas a los habitantes actuales para evitar la gentrificación. - Crear una oferta de vivienda para nuevos usuarios que dinamicen el entorno.
E 3.3. Incorporar mecanismos para promover y monitorear la prevención y reducción de riesgos en la infraestructura física en el CHL.	Mantenimiento preventivo y reforzamiento de infraestructura física de: viviendas, hospitales, colegios, monumentos y locales comerciales entre otros. Mantenimiento preventivo y condiciones adecuadas de almacenamiento y exhibición de las colecciones de bienes muebles.
E 3.4. Desde la MML por la Gestión de Riesgos apoyar iniciativas y proyectos que se den en inmuebles tugurizados y hacinados.	Recuperación de inmuebles patrimoniales y los contenedores de colecciones de bienes muebles superando su condición de estado malo y muy malo.

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO S: Estrategias y productos

Figura S2: Estrategia 3.1

Estrategia 3.1: Las empresas de servicios públicos deben cumplir con los lineamientos propuestos para ellas en el PMCHL 2019-2029 con visión al 2035, incluido el monitoreo del cumplimiento por parte de las empresas de servicios públicos.

Producto: Convenios con las empresas prestadoras de servicios (agua y saneamiento, electricidad, cable, telefonía, limpieza, transporte y mercados) y el desarrollo compatible con el CHL

Acciones	Proyectos	Meta proyectada
Elaboración de cronogramas de mantenimiento de los servicios básicos	Las empresas prestadoras de servicios básicos, gas, telefonía, limpieza pública y transporte deben presentar sus cronogramas de mantenimiento.	No debe haber interrupción de los servicios básicos previamente mencionados

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura S3: Estrategia 3.2

Estrategia 3.2: Mejorar la oferta de habitabilidad en el CH con viviendas seguras y usos compatibles mediante la renovación urbana y programas de vivienda

Productos:

- Recuperación de inmuebles tugurizados, en estado ruinoso e inhabitable para crear entornos urbanos seguros y habitables
- Priorizar el acceso a viviendas a los habitantes actuales para evitar la gentrificación
- Crear oferta de vivienda para nuevos usuarios que dinamicen el entorno

Acciones	Proyectos	Meta proyectada
Identificar los inmuebles tugurizados e inhabitables en el CHL	Base de datos de viviendas tugurizadas para indicar su condición	Plano actualizado con metadatos de las viviendas tugurizadas
Promover la destugurización del CHL mediante el saneamiento legal de inmuebles tugurizados, estado ruinoso e inhabitables (Ley N° 29415)	Programa de consenso entre propietarios y ocupantes	Como mínimo el 80% de los inmuebles debe tener título de propiedad
Reubicar familias de inmuebles tugurizados, en estado ruinoso o inhabitable (monumento o de valor monumental) o proyectos de recuperación habitacional dentro del CHL	Proyectos de recuperación habitacional	Familias ocupantes ubicadas en un lugar seguro

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

Figura S4: Estrategia 3.3

Estrategia 3.3: Incorporar mecanismos para promover y monitorear la prevención y reducción de riesgos en la infraestructura física en el CHL

Productos:

- Mantenimiento preventivo y reforzamiento de infraestructura física (viviendas, hospitales, escuelas, iglesias y monumentos), así como los contenedores de colecciones, museos, archivos, bibliotecas, locales comerciales, etc.
- Mantenimiento preventivo y condiciones adecuadas de almacenamiento y exhibición de las colecciones de bienes muebles

Acciones	Proyectos	Meta proyectada
Incentivar el mantenimiento preventivo mediante asesorías, inspecciones, personal calificado y materiales a un precio menor	Inspección de seguridad en inmuebles del CHL de prevención de oficio (identificar puntos críticos de seguridad y emitir indicaciones de cumplimiento obligatorio e inmediato a cargo del propietario y conductor)	Mínimo 100 inmuebles con mantenimiento preventivo con limpieza de techos y desechos de materiales en desuso
Elaborar planes de contingencias para sismo e incendio en los inmuebles del CHL, con prioridad en los que contienen colecciones del patrimonio cultural	Elaboración de planes de contingencias para sismo e incendio por parte de los propietarios y/o poseionarios de los inmuebles patrimoniales	Como mínimo el 80% de los inmuebles debe tener un plan de contingencia para sismo e incendio
Estabilizar bienes inmuebles en riesgo	Apuntalamiento de bienes inmuebles en riesgo Estabilizar balcones, paredes y techos	Como mínimo 30 inmuebles deben contar con apuntalamiento preventivo
Difundir técnicas de protección, conservación y seguridad	Difusión de técnicas de protección, conservación y seguridad en bienes inmuebles y colecciones de bienes muebles	Como mínimo 50 propietarios de inmuebles patrimoniales capacitados en técnicas de protección, conservación y seguridad 10 responsables por colecciones de bienes muebles capacitados en técnicas de protección, conservación y seguridad

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

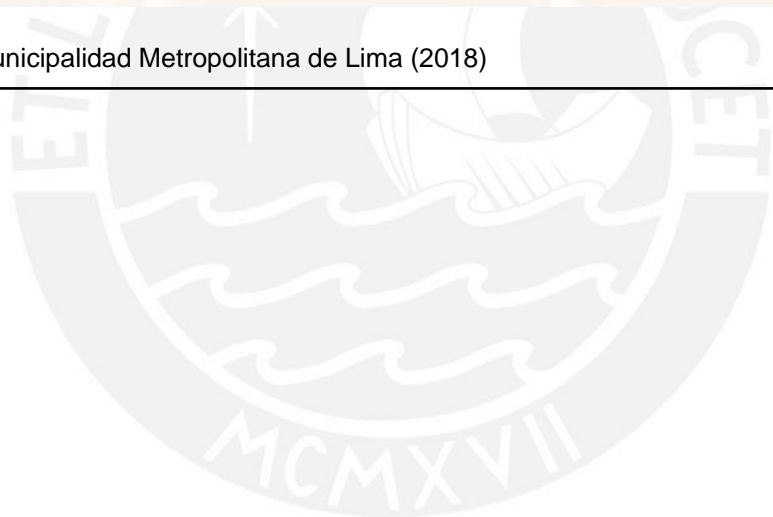
Figura S5: Estrategia 3.4

Estrategia 3.4: Apoyar iniciativas y proyectos que se den en inmuebles tugurizados desde la MML y por la Gestión de riesgos

Producto: Recuperación de inmuebles patrimoniales y los contenedores de colecciones de bienes muebles superando su condición de estado malo y muy malo

Acciones	Proyectos	Meta proyectada
Promover proyectos y acciones enfocadas en la recuperación y restauración de inmuebles con valor patrimonial y/o contenedores de colecciones de bienes muebles desde la Gestión de riesgos	Proyectos de restauración en el CHL	Inmuebles restaurados

Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)



ANEXO T: Temas y grupos para la reconversión laboral

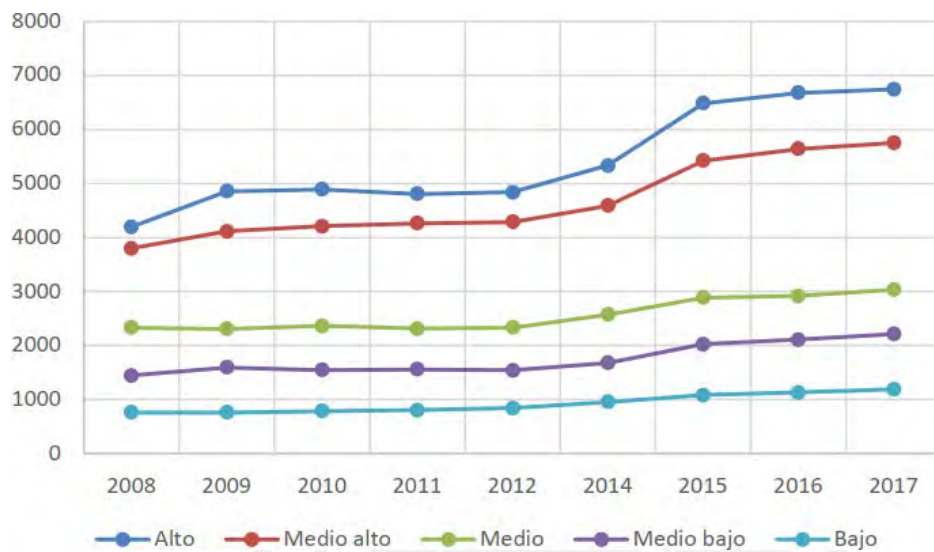
Figura T1: Temas y grupos para la reconversión laboral



Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

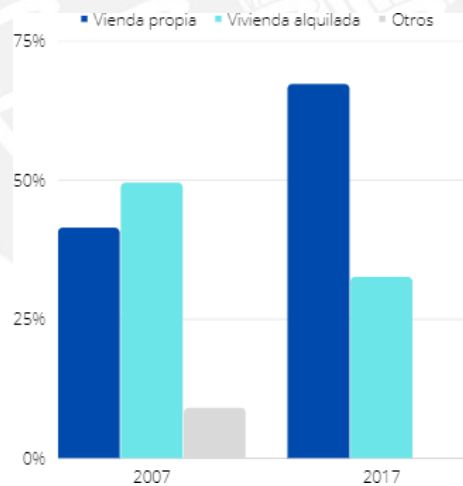
ANEXO U: Ingreso promedio del hogar y tenencia de la vivienda

Figura U1: Ingreso promedio del hogar en nuevos soles



Fuente: Román (2019)

Figura U2: Tenencia de la vivienda (2000-2017)



Adaptado de Román (2019)

ANEXO V: Precio del alquiler y venta de viviendas en el CHL

Figura V1: Precio del alquiler de vivienda en nuevos soles



Fuente: Román (2019)

Figura V2: Propiedades del CHL en venta

Oportunidad Centro De Lima – Remato Terreno Con Ocupantes Precarios



S/. 250,000

Cercado De Lima, **Lima** - Venta - Terreno - 94 m²

CENTRO DE LIMA – BARRIOS ALTOS Vendo Terreno en zona Comercial, buena zona para depósitos comerciales y o oficinas. Situado en jirón Jauja 538 – 540. Vende Propietario. 94.25 Mt2 Frente 10.

14 jul. 2022 en Doomos

[Contactar](#)

Isi Vende Casa En Quinta Como Terreno En 5 Esquinas Barrios Altos



USD 111,600

Cercado De Lima, **Lima** - Venta - Casa - 180 m²

Área total: 180m2 material noble y rústico. Techo de madera por remodelar la casa consiste en 3 departamentos pequeños de aproximadamente 55m2 cada uno....

Hace 21 horas en Doomos

Venta De Terreno En Cercado De Lima



S/. 21,689,392

Cercado De Lima, **Lima** - Venta - Terreno - 7,906 m² - 5 baños

Terreno en cercado de lima, ubicado en jr. Huanuco 311 -339 - propiedades colindantes hasta jr. Ancash 1053 -1063 barrios altos, el terreno consta de 6,441.24 m2 de terreno...

11 abr. 2023 en Adondevivir.com

Fuente: Web Mitula (2023)

Figura V3: Propiedades del CHL en venta



Isi Vende Casa En Quinta Como Terreno En 5 Esquinas Barrios Altos

USD111,600

Lima, Lima Metropolitana

180 m²

Estacionamiento

Doomos



Venta De Terreno En Centro De Lima

S/.22,268,000

Lima, Lima Metropolitana

7,906 m²

Adondevivir.com



Oportunidad Centro De Lima – Remato Terreno Con Ocupantes Precarios

S/.250,000

Lima, Lima Metropolitana

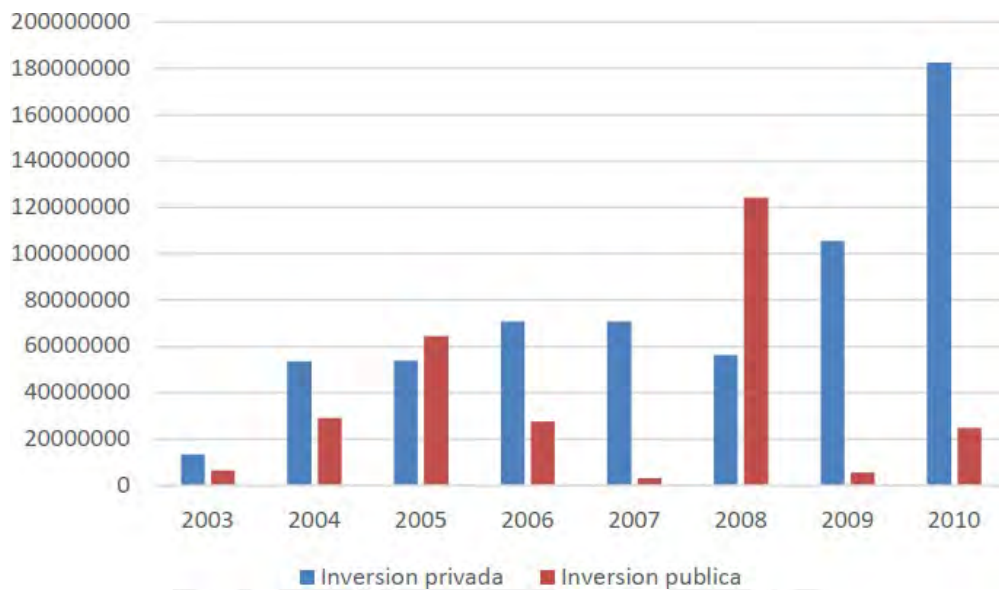
94 m²

Doomos

Fuente: Web Mitula (2023)

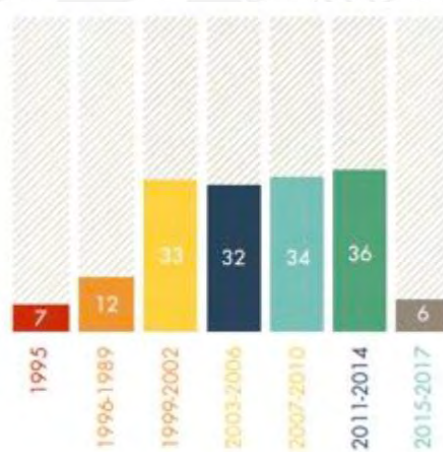
ANEXO W: Inversión pública y privada – Licencias otorgadas

Figura W1: Inversión pública y privada en nuevos soles



Fuente: Román (2019)

Figura W2: Licencias otorgadas para intervención



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2018)

ANEXO X: Matriz de consistencia

Tabla X1: Matriz de consistencia



Tabla X2: Matrices de operacionalización de variables

POLÍTICAS PÚBLICAS		
Variable	Dimensión	Indicador
Procesos de consolidación urbana	Socio urbano	-Estratificación -Percepción de seguridad ciudadana
	Económico	-Porcentaje de comercio en espacio público -Porcentaje de comercio en inmuebles y depósitos
	Habitacional	-Estado de la vivienda -Porcentaje de vivienda en alquiler -Porcentaje de vivienda propia -Nro. de viviendas tugurizadas -Nro. de viviendas inhabitables -Usos predominantes en inmuebles inhabitables
Atributos de una posible gentrificación	Residente	-Edad -Nivel educativo -Nivel de ingresos
	Vivienda	-Vivienda pública -Subsidios -Desalojos
	Actividad económica e inversión	-Actividad del negocio -Permisos para construir y demoler -Inversión pública -Inversión privada
	Vecindario	-Acceso del tránsito y usos -Crimen y seguridad
PP implementadas que hayan impulsado gentrificación	Desplazamiento por acumulación patrimonial	-Renovación exclusiva en zonas de oferta de vivienda -Higienización social (ambulantes) -Control del espacio público y videovigilancia -Violencia turística
	Desplazamiento por desposesión cultural	Mercantilización de los activos culturales
	Desplazamiento por militarización	-Inversión municipal en regeneración -Desalojo selectivo -Reubicación de población en vivienda social en periferias -Pacificación con ayuda militar
	Desplazamiento por desposesión de renta del suelo	-Regularización extensiva de suelo ocupado de manera informal -Erradicación de vivienda informal -Desarrollo de programas de vivienda social (subsídios)

Tabla X2: Matrices de operacionalización de variables (continuación)

GENTRIFICACIÓN	
Dimensión	Indicador
Gestión del rent gap y asequibilidad en entornos residenciales y no residenciales	-Oferta de vivienda soc -Variedad de pose -Número, ca utilizad -T
Prevención de desp protección a in	



ANEXO Y: Lista de entrevistados

Figura Y1: Entrevistados en calidad de funcionarios públicos

Organización	Entrevistado/a	Justificación
PROLIMA	Luis Martín Bogdanovich	Es el gerente de PROLIMA y viene ejerciendo su cargo por más de 10 años.
MML (Gerencia de Desarrollo Urbano)	Horacio Cornejo	Fue subgerente de renovación urbana en la gestión de Jorge Muñoz.

Figura Y2: Entrevistados en calidad de expertos

Organización	Entrevistado/a	Justificación
PUCP / UNESCO	Rosabella Álvarez-Calderón	Es docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Fue miembro representante de UNESCO en Perú y ha desarrollado intervenciones en la ciudad.
PUCP	Franklin Velarde	Es docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, tiene una maestría en estudios urbanos; asimismo, ha desarrollado investigaciones en procesos de consolidación urbana y espacio público en ciudades populares.
Consultor independiente	Gustavo Riofrío	Es sociólogo y urbanista con investigaciones en asentamientos informales y viviendas sociales. Fue asesor de la MML para políticas de viviendas sociales y renovación urbana.
PUCP	Manuel Dammert	Es docente de la Facultad de Ciencias Sociales. Ha desarrollado investigación en el CHL y en temas de renovación urbana.

ANEXO Z: Guía de entrevista a expertos

Buenos/Buenas días/tardes/noches, Sr./Sra. [nombre del entrevistado]. Mi nombre es Fátima Gisleni Chávez Gallegos, estudiante de la carrera Gestión con mención en Gestión pública de la Pontificia Universidad Católica del Perú. En esta oportunidad, me dirijo a usted para realizar la presente entrevista que servirá de información académica para obtener el grado académico de Bachiller en la especialidad antes mencionada a través de mi estudio denominado “La implementación de las políticas locales y una posible gentrificación en el Centro Histórico de Lima (2015 -2021).

El objetivo de esta entrevista es conocer sobre su postura y opinión con relación al tema de una posible o potencial gentrificación en el CH de Lima, en su calidad de experto. Le agradezco de antemano por este espacio de su tiempo para responder algunas preguntas. Toda la información brindada será utilizada únicamente para fines académicos; por lo que permanecerá en la absoluta confidencialidad.

INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS DE CONSOLIDACION URBANA EN EL CHL

1. ¿Cómo califica usted los procesos de consolidación urbana en el CHL durante los últimos 7 años?
2. ¿Qué opinión le merece la problemática de vivienda en el CH de Lima?

INFORMACIÓN SOBRE GENTRIFICACIÓN

6. ¿Qué es para usted la gentrificación en el contexto del CH de Lima?
7. ¿Considera que pueda haber gentrificación en el CHL?

INFORMACIÓN SOBRE LA GENTRIFICACIÓN Y POLÍTICA PÚBLICA

8. ¿Cómo cree que debería ser considerada la gentrificación dentro de las políticas locales?
9. ¿De qué manera se está buscando proteger a los residentes e inquilinos?

INFORMACIÓN SOBRE LA GESTIÓN MUNICIPAL

11. Con respecto al planeamiento estratégico (planes de desarrollo y plan maestro) desarrollado durante esta última gestión, ¿cuáles considera que son los principales aportes y limitaciones con respecto a la gestión del CHL? ¿Por qué?

17. ¿Cómo vislumbra el futuro del CH de Lima como centro vivo adaptado a las necesidades de sus residentes?

18. ¿Qué recomendaciones podría brindar para que la gentrificación sea contrarrestada o evitada?



ANEXO AA: Guía de entrevista a funcionarios

Buenos/Buenas días/tardes/noches, Sr./Sra. [nombre del entrevistado]. Mi nombre es Fátima Gisleni Chávez Gallegos, estudiante de la carrera Gestión con mención en Gestión pública de la Pontificia Universidad Católica del Perú. En esta oportunidad, me dirijo a usted para realizar la presente entrevista que servirá de información académica para obtener el grado académico de Bachiller en la especialidad antes mencionada a través de mi estudio denominado “Implementación de políticas locales y una posible la gentrificación en el CH de Lima (2015 -2021).

El objetivo de esta entrevista es conocer sobre su postura y opinión con relación al tema de una posible o potencial gentrificación en el CH de Lima, en su calidad de gestor público. Le agradezco de antemano por este espacio de su tiempo para responder algunas preguntas. Toda la información brindada será utilizada únicamente para fines académicos; por lo que permanecerá en la absoluta confidencialidad.

INFORMACIÓN SOBRE LA GERENCIA

1. ¿Cuál es la misión principal de la gerencia donde se desempeña?

INFORMACIÓN SOBRE LOS PROCESOS DE CONSOLIDACION URBANA EN EL CHL

2. ¿Cómo califica usted los procesos de consolidación urbana en el CHL durante los últimos 7 años?
3. ¿Qué opinión le merece la problemática de vivienda en el CH de Lima? ¿Qué posibilidades y limitaciones tiene PROLIMA frente a ello?

INFORMACIÓN SOBRE GENTRIFICACIÓN

4. ¿Qué opina usted sobre una posible gentrificación en el contexto del CH de Lima?
¿Considera que pueda existir gentrificación en el CH en un futuro? ¿por qué?

INFORMACIÓN SOBRE LA GENTRIFICACIÓN Y POLÍTICA PÚBLICA

5. ¿Cómo cree que debería ser considerada la gentrificación dentro de las políticas locales? En su opinión, ¿las políticas locales habrían generado gentrificación en el CH de Lima? ¿Por qué y de qué manera?
6. ¿De qué manera se está buscando proteger a los residentes e inquilinos?

INFORMACIÓN SOBRE LA GESTIÓN EDIL

7. Con respecto al planeamiento estratégico de los 3 niveles de gobierno desarrollado durante el tiempo de sus gestiones, ¿cuáles considera que son los principales aportes y limitaciones con relación a la problemática de vivienda del CH? ¿Por qué?
8. ¿Cómo se consideran las zonas para ejecutar programas de renovación urbana? ¿Se busca la preservación de las estructuras actuales y composición social?
9. ¿Cómo vislumbra el futuro del CH de Lima como centro vivo adaptado a las necesidades de sus residentes?
10. ¿Qué recomendaciones podría brindar para que la gentrificación sea contrarrestada o evitada?



ANEXO AB: Crónicas (CH Rímac y Barrios Altos)

Rímac 2022.- Comienzo la observación a las 10:00 am tomando como punto de partida el paradero del barrio de Piedra Liza. Camino por toda la av. 9 de octubre hasta llegar a Acho. Se observan a personas caminando en dirección a Plaza Vea o a Acho, para poder tomar un bus de transporte público que, aparentemente, los dirija a sus centros de labores o de estudios. Es normal y casi cotidiano observar a mucha gente tomando desayunos en los carritos de desayunos aprobados por la Municipalidad del Rímac. La gente muy apurada, desayuna estando de pie y pendiente del bus que deben tomar. Con el pasar del tiempo, menos personas se acercan a tomar desayuno ahí y, por lo contrario, ya no se ve a mucha gente transitar, salvo la presencia de vecinos que salen a hacer sus compras diarias. Cerca de la Plaza de Acho, esta edificación se encuentra sucia y se sienten los olores de gente que micciona y bota basura en sus puertas. Por el otro lado de la plaza, en el jr. Hualgayoc, se ve que en el piso adoquinado la gente tira basura y el piso se encuentra muy sucio. En ese jirón, es común ver a los vecinos salir a comprar y a conversar con las dueñas de las bodegas cercanas. También, se observan a vecinos, al parecer, que llevan una mala vida y caminan lentamente observando lo que pasa a su alrededor. Esto provocó que sintiera miedo de transitar por ahí. No hay presencia de serenazgo, pero sí pasan varios buses de transporte público muy cerca, lo cual me da cierta tranquilidad porque me hace visible ante cualquier intento de robo o percance que pueda sufrir. Continúo mi camino en dirección al jr. Trujillo y cada vez hay más presencia de buses y menos de gente. Sin embargo, al llegar al jr. Trujillo, se siente como el punto de encuentro por excelencia, ya que la gente que transita por ahí se encuentra con amigos, familiares o vecinos y tienen una conversación en voz alta ahí. La gente para unos minutos y conversa y luego sigue su camino, como sabiendo que se encontrarán con otro conocido más y se pondrán a conversar. Siendo casi las 11:30 am, se ven a personas caminar en dirección al jr. De la Unión. Varios negocios de restaurante comienzan a sacar sus mesas y sillas a la vía peatonal para ir armando las terrazas gastronómicas. Todo es tranquilidad hasta que ingresan unas 2 o 3 motos lineales a la vía peatonal y me ponen un poco tensa. La dinámica del jr. Trujillo se repite ca lo largo de sus cuadras, por lo que intento alejarme un poco y enrumbo hacia el jr. Cajamarca. Ahí se encuentran algunas quintas y pequeños negocios enrejados y cerrados, como si tuvieran miedo a abrir sus puertas. No hay mucha gente que circule por ahí. Salvo en una esquina, hay una quinta con letras pintadas que indican que la propiedad está en litigio, que no se vende y que pertenece a una asociación. Hacia el otro lado, ya más cerca de la Iglesia de San Lázaro, 2 propiedades antiguas se encuentran en venta. Camino por el jr. Chiclayo y la presencia de viviendas abiertas y en mal estado se hace evidente. En un par de casos logro ver a balcones apuntalados y a gente en los segundos niveles haciendo su vida de lo más

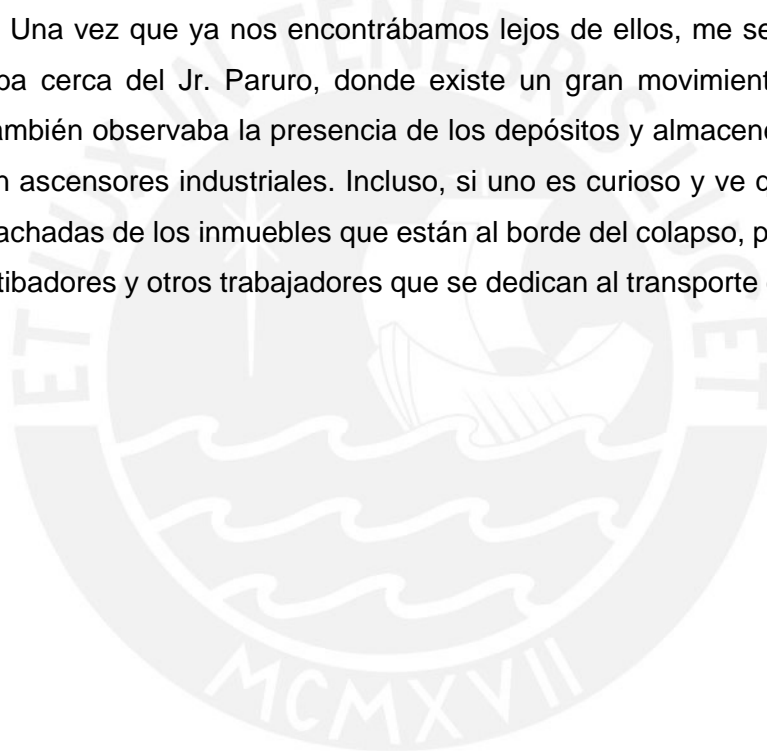
normal y tranquila. Solo buses transitan y se ha formado un paradero informal de mototaxistas. Asimismo, se ven bolsas de basura en algunas esquinas.

Barrios Altos 2022.- Son aproximadamente las 4:30 pm y comienzo la observación en el puente Balta. Los ambulantes ya se encuentran instalados en toda la vía e incluso un grupo de cómicos ambulantes ya acaparó la atención de los transeúntes. Camino mirando a todos lados y apretando bien fuerte mi celular hacia mi cuerpo. Los productos que venden los ambulantes llaman mucho mi atención por sus precios y colores, sin embargo, pararme a verlos puede significar para un ladrón la oportunidad perfecta para arrancharme mi grabadora o celular. En el cruce del jr. Amazonas, el tráfico se visibiliza y existe una suerte de tensión entre los vehículos y los coches de venta ambulatoria. Se suman a ello, parte de la población flotante con bolsas grandes de compras que se dirige hacia Acho. Sigo caminando y cada vez hay más ambulantes, pero me llamó la atención la apropiación de la vereda por parte de un grupo de vecinos hombre, que juegan a las cartas muy tranquilamente. No se hace esperar escuchar los llamados de la venta ambulatorio y de un paradero informal de colectivos estacionados frente a una escuela pública. Cabe resaltar que afuera de la escuela se encontraba un policía resguardando el colegio y afuera de dicha institución, no había ni un solo ambulante.

Camino tranquila en dirección al jr. Ancash, con el objetivo de llegar al mercado de Mercedarias. Llama mi atención la presencia de personal municipal en las plazas y la tranquilidad con la que la gente revisa su celular por ahí. Las veredas son algo angostas y siento que debo caminar con mucho cuidado, ya sea por los rateros o por los vehículos que transitan muy cerca del peatón. Observo mucho las casas antiguas que existen y noto que en el primer nivel, los comercios descargan sus materias primas como rollos grandes de tela, entre otros materiales. Algunas casas se ven bien pintadas y de colores llamativos. Llegando hacia un jirón donde transitan los buses y combis, escucho los gritos de la gente y los comentarios en voz alta de un par de personas que dicen que acababan de robar en una combi. Me asusté mucho porque, antes de comenzar la observación, pensé mucho sobre la posibilidad de que sea víctima de un robo. Ya había escuchado en varias oportunidades lo peligrosa que es esa zona. En fin, un par de personas cogió al ladrón y le comenzaron a pegar. No sabía qué hacer, si seguir mi camino o regresarme. Pensé que, si ya había llegado hasta esa cuadra, pues podía seguir aún. Me encomendé a todos los santos y seguí mi camino. Caminaba mirando a todos lados y vi en el segundo nivel de una casa antigua una gigantografía que decía: "Los vecinos de Barrios Altos demandamos vivienda social". No esperaba encontrar eso, pues el estado de las casas que veía no estaba en tan mal estado como las que vi en el Rímac y, además, en la zona del Rímac no había visto ningún letrero

solicitando vivienda social. Quise tomar una foto, pero no me atreví a sacar mi celular. Caminé hasta llegar al Molino de Santa Clara. Era la primera vez que lo conocía y esperaba ver algo que me pudiera dar información sobre su historia. De por sí, la edificación es imponente. Sin embargo, quedé decepcionada al no encontrar nada que me diera alguna señal de su historia. Por fuera lucía abandonado.

Ese día estaba acompañada, por lo que mi acompañante ya no podía más del miedo y me ordenó regresar. También estaba asustada por el robo que había habido cerca y, pues pensé que lo más correcto era volver. En el regreso y caminando por Jr. Ancash de nuevo, un grupo de adolescentes, sin mascarillas y con el torso desnudo caminaba en dirección opuesta a nosotros. Tuve miedo. Podría jurar que esos chicos robaban, por lo que, al caminar, no les dirigí la mirada y traté de caminar lo más tranquila posible, como si fuera una persona que vive en la zona. Una vez que ya nos encontrábamos lejos de ellos, me sentí más tranquila porque ya estaba cerca del Jr. Paruro, donde existe un gran movimiento de gente y de comercio. Ahí también observaba la presencia de los depósitos y almacenes de gran altura, que cuentan con ascensores industriales. Incluso, si uno es curioso y ve qué hay detrás de muchas de las fachadas de los inmuebles que están al borde del colapso, puede ver que hay presencia de estibadores y otros trabajadores que se dedican al transporte de mercadería en la zona.



ANEXO AC: Consentimiento informado

Yo, (nombre del entrevistado(a), identificado (a) con el número de DNI _____, acepto de manera voluntaria participar en el estudio de Tesis para optar el grado de Bachiller titulado “Las políticas públicas y una posible gentrificación en el Centro Histórico de Lima (2015-2021)” realizado por la estudiante universitaria de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Fátima Chávez Gallegos.

Acepto que:

- Como parte de dicho estudio, la investigadora realizará una entrevista el día (fecha) a las (hora) del cual el participante será parte
- La investigadora se compromete a utilizar la información obtenida exclusivamente para asuntos académicos, cumpliendo con los códigos de ética de la investigación.
- La investigadora brindará una devolución de resultados una vez culminada la investigación
- La participación será voluntaria. Asimismo, si por alguna razón se decide interrumpir su participación una vez iniciada la entrevista, se respetará su deseo de hacerlo.
- Para cualquier información adicional y/o dificultad, pueden contactarse directamente con la investigadora: Fátima Chávez Gallegos (943706792, fatima.chavez@pucp.edu.pe).

Lima, (día) de (mes) de (año)

(Entrevistado)

DNI

Fátima Chávez Gallegos

DNI 72041555

Investigadora