

PROYECTO PILOTO MARTINETE: ¿AGENTE REGENERADOR EN BARRIOS ALTOS, LIMA-PERÚ, 2002-2012?^(*)

MARTINETE PILOT PROJECT: ¿REGENERATION AGENT IN BARRIOS ALTOS, LIMA-PERU, 2002-2012?

MISHELLE LOPEZ CAPA^(**)

 <https://orcid.org/0009-0006-7780-7816>
mishellelopezcapa@gmail.com
Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

VANESSA PEREZ BAZALAR^(***)

 <https://orcid.org/0000-0003-0784-0515>
bazalarq.pe@gmail.com
Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

CELESTE VITE LLONTOP^(****)

 <https://orcid.org/0000-0002-4159-1527>
vcelestenicolle@gmail.com
Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

Fecha de recepción: 27 de marzo de 2022

Fecha de aprobación: 2 de marzo de 2023

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivos conocer las estrategias planteadas para el Proyecto Piloto Martinete (PPM) y los indicadores que influyeron en el incumplimiento del plan de destugurización en sus dimensiones físico espacial, social, gestión y/o administración, planificadoras y sus mecanismos, dispositivos legales y financieros, y la cooperación interinstitucional, mediante la aplicación de una metodología de enfoque cualitativo, de nivel explicativo con un diseño no experimental, longitudinal y analítica, constando de tres etapas de análisis.

Como resultado principal se tiene que el proyecto en general tiene un desempeño medio y alto, debido a que, si bien aportó con la renovación urbana del centro histórico y la destugurización, este no llegó más allá debido al aislamiento que presenta frente a otras comunidades vecinas. Finalmente, como conclusión general se tiene que Barrios Altos es uno de los barrios más tradicionales con presencia de predios subdivididos o abandonados, que evidenció intensos procesos de turgurización por hacinamiento y precariedad urbano social. Por lo cual, a través del PPM, se busca revertir esta situación siendo los actores partícipes: el sector público, el sector privado, organismos no gubernamentales, además de la propia población beneficiada.

PALABRAS CLAVE

Programa de vivienda social; regeneración urbana integral; turgurización

ABSTRACT

The objectives of this research are to learn about the strategies proposed for the Martinete Pilot Project (MPP) and the indicators that influenced the non-compliance of the destugurization plan in its physical-spatial, social, management and/or administration, planning and its mechanisms, legal and financial devices, and inter-institutional cooperation dimensions, through the application of a qualitative methodology, explanatory level with a non-experimental, longitudinal and analytical design, consisting of three stages of analysis.

The main result is that the project in general has a medium and high performance, because, although it contributed with the urban renewal of the historic center and the destugurization, it did not go further due to the isolation it presents in relation to other neighboring communities. Finally, as a general conclusion, Barrios Altos is one of the most traditional neighborhoods with the presence of subdivided or abandoned plots, which showed intense processes of slum development due to overcrowding and urban social precariousness. Therefore, through the MPP, the public sector, the private sector, non-governmental organizations, as well as the beneficiary population itself, are the actors involved in reversing this situation.

KEYWORDS

Social housing program; integral urban regeneration; slum development

(*) Este artículo se basa en la investigación final del curso «Seminario Nacional de Regeneración Urbana - Comparada I» (ciclo 2022-I), bajo la cátedra del Prof. Dr. Arq. José Carlos Hayakawa Casas en la Maestría en Ciencias de Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI).

(**) Arquitecta por la Universidad César Vallejo-Chimbote. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

(***) Arquitecta por la Universidad Alas Peruanas-Lima. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

(****) Arquitecta por la Universidad César Vallejo-Piura. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

Tabla 1. Tabla de actores y técnicas de investigación

Universe	Actores		Nivel de implicación	Técnica	Objetivo y método
	Unidad muestral	Unidad informante			
Población	Residentes de Martinete	Vecinos adultos de la zona	Alta	Encuesta	Identificar el alcance e impacto que generó el PPM desde diferentes perspectivas respecto al objeto
	Vecinos cercanos	Vecinos adultos de alrededores	Media		
Especialistas/ Expertos	Diseñador y proyectista del Proyecto Piloto Martinete	Arq. Ortiz De Zevallos	Alta	Entrevista semiestructurada	Identificar el alcance e impacto que generó el PPM a partir de las opiniones y conocimientos de los expertos
Consejo de administración	Órgano representativo de una sociedad mercantil	Junta Directiva de Martinete	Alta	Encuesta	Identificar, sobre la base de debate y diálogo, el alcance e impacto que generó el PPM

Objetivos de la investigación

El artículo tiene como objetivo principal analizar el alcance y el impacto que generó el Proyecto de Regeneración Urbana Integral de Vivienda Social: Estudio de Caso del Proyecto Piloto Martinete (PPM), en Barrios Altos, Lima-Perú, 2002-2012.

Asimismo, cuenta con dos objetivos específicos:

- Conocer las estrategias planteadas para el proyecto piloto Martinete en sus dimensiones físico espacial, social, gestión y/o administración, planificadoras y sus mecanismos, dispositivos legales y financieros, y la cooperación interinstitucional (ver Figura 1).
- Conocer los indicadores que influyeron en el incumplimiento del plan de destugurización del PPM en sus dimensiones físico espacial, social, gestión y/o administración, planificadoras y sus mecanismos, dispositivos legales y financieros, y la cooperación interinstitucional.

Metodología

Esta investigación es de carácter cualitativo; se analiza bajo diferentes dimensiones el alcance e impacto que generó el Proyecto de Regeneración Urbana Integral de Vivienda Social "Proyecto Piloto Martinete". Es de tipo explicativa con un diseño no experimental, longitudinal y analítico.

Consta de tres etapas:

La primera corresponde a los lineamientos generales, preparación y elección del tema hasta la elaboración del proyecto de investigación; para esta etapa se utilizan datos e información primaria mas no específica.

La segunda etapa se basa en información documental tal como bibliografía, resúmenes, citas, gráficos estadísticos, planos, tesis, datos documentales, etc. Las técnicas a realizar son: visitas a la zona del proyecto, entrevista *online*, encuestas descriptivas a la población, especialistas expertos, consejo de administración (ver Tabla 1) y registros fotográficos.

La tercera etapa corresponde al análisis, desarrollo y ordenamiento de la información obtenida por las etapas anteriores; de esta se obtiene diagnósticos y conclusiones del mejor desempeño de los componentes gestionarios (ver Figura 2).

Marco teórico-conceptual

El objeto de estudio está alineado al desarrollo y proceso del PPM. En Europa, en 1950, nació el término renovación urbana, conceptualizado como la reconversión de las edificaciones, equipamientos e infraestructuras de una ciudad, para adaptarla a nuevos usos

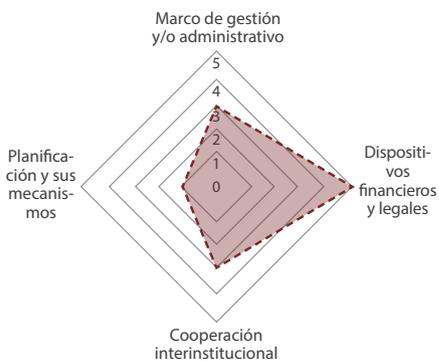


Figura 1. Gráfica radial de componentes gestionarios del caso estudiado



Figura 2. Enfoques de Regeneración Urbana Integral

(Balarezo, 2020, p.164). Al respecto, la justificación de promover vivienda de interés social en los centros urbanos no solo reside en el rol económico y arquitectónico que desempeña, sino también en lo social, planteándose un proyecto de vivienda social en el año 2002, que responde a la necesidad de acceso a un bien inmueble, como a un proceso multisectorial, respecto a su habitabilidad en el continuo barrial, desde un enfoque humanístico (La Cruz, 2022, p. 36), para ser el inicio de la recuperación urbanística y su entorno degradado. Facilitando así el acceso de esta población a una vivienda adecuada, complementando su esfuerzo familiar, flexibilizando las exigencias crediticias y garantizando la cobertura del riesgo crédito; así como, fortaleciendo las capacidades locales de los gobiernos municipales en su calidad de promotores y ejecutores de la política urbana dentro de su ámbito de competencia territorial (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2012, p. 15).

Se transformó en un proyecto de regeneración urbana integral fundamental para el desarrollo de la periferia urbana de la zona de Barrios Altos (Cueto & Flores, 2021, p. 4), lo cual consiste en la remodelación de áreas urbanas consolidadas y se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención pública (Rodríguez, 2014, p. 41).

Asimismo, Matesanz Parellada y Hernández Aja (2016) indican lo siguiente sobre la regeneración urbana integral:

Es un término europeo que surge de la necesidad de visibilizar la falta de sostenibilidad del modelo de urbanismo de las últimas décadas, que se caracterizaba por el crecimiento expansivo asociado por el desarrollo masivo de vivienda y de las burbujas inmobiliarias, aflorando los problemas desde el componente económico, por el uso de recursos y/o desde el componente social por el aumento de desigualdades. (p. 6)

En ese sentido, desde un enfoque técnico social podemos entender a la regeneración urbana integral como la revitalización de barrios deteriorados, mediante procesos de reutilización del terreno y de los edificios, mejora del ambiente urbano y de la gestión de cada área, participación de los ciudadanos y utilización de fondos públicos, tanto para regenerar las zonas como para atraer más inversión privada (Giddens, 2010, p. 874). Complementariamente y enmarcándose en un paradigma urbanístico, que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, del mismo modo se encuentra dirigido a erradicar zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro (Lezama, 2021, p.26). Finalmente, la doctrina técnico-normativa cumple un papel fundamental a la hora de proyectar, puesto que al aplicarla la hace segura y confiable. La aplicación de las normas establece procesos limpios y criterios que unifican los diseños haciéndolos verificables, sostenibles y más seguros.



Figura 3. Proyecto Piloto Martinete (PPM), año 2004. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.



Figura 4. Estado actual del PPM, año 2022

Marco histórico

El presente estudio abarca entre los años 2002 y el 2012, periodo caracterizado por el crecimiento económico, estable y sostenido; sin embargo, es necesario desarrollar el contexto histórico 2 décadas atrás para entender la trascendencia de estos hechos.

En la década de 1980 se creó el Banco de la Vivienda del Perú, el Sistema Mutual de Crédito para vivienda; se ejecutan construcciones de multifamiliares a mayor escala y se otorgan créditos para materiales de construcción. Asimismo, se inició la apertura de la titulación de propiedad informal en el Perú.

Se desactiva el Ministerio de vivienda; se cancelan programas de rehabilitación progresiva, en la década del 2000 se desactiva el Banco de vivienda, el Sistema mutual y la fusión MVC con el MTC conformándose la MTCVU, también se desarrollan los lineamientos a la declaración de necesidad pública e interés social de los proyectos, a la inversión privada en renovación urbana, a las políticas y normas en materia de vivienda, y al desarrollo urbano y medio ambiente. (La Cruz, 2022. p. 62)

Cronológicamente, según Tanaka (2002), el PPM está enmarcado en el periodo de dos gobiernos presidenciales y dos gobiernos municipales. Del 2001 al 2006, el gobierno de Alejandro Toledo Manrique significó un proceso de democratización del poder a través de elecciones, equilibrio entre los poderes del Estado y una mayor participación ciudadana en los procesos de planificación regional y local. Del año 2006 al 2011, en el gobierno de Alan García Pérez, se consolidó el proceso de democratización del poder a través de elecciones presidenciales.

En cuanto a los gobiernos municipales, el periodo de 1995 al 2000 fue liderado por Alberto Andrade Carmona, cuyo máximo logro de gestión fue la recuperación del centro histórico de Lima, y por Luis Castañeda Lossio en el periodo del 2003 al 2010; sus obras más resaltantes fueron: la modernización del transporte urbano, la restauración del Teatro Municipal, la puesta en funcionamiento de hospitales solidarios y las escaleras solidarias.

En el periodo del 2002 al 2006, se ejecutó el proceso de descentralización político-administrativo del país a partir de la creación y elección ciudadana de los gobiernos regionales. En el periodo del 2006 al 2012, se inició la promoción de las macrorregiones y se mantuvo el equilibrio entre los poderes del Estado.

De acuerdo con Colussi (2018), el periodo del 2002 al 2005, estuvo marcado por la "implantación y desarrollo del modelo de libre mercado o neoliberal", que significó la puesta en marcha desde los años 90.

En el año 2006, se asienta en el periodo de "complementación del modelo de libre mercado con equidad social" (2006-2019), que significaba el mantenimiento del crecimiento económico, con cierta inclusión social y distribución relativa de riqueza; estabilidad de precios y sostenibilidad fiscal. Así también se dio la autonomía del Banco Central de Reserva; una política fiscal responsable para asegurar el financiamiento de programas sociales, y el financiamiento de la inversión privada local y nacional (Jiménez, 2008, p.10-18).

El proyecto se creó en el marco del Plan Nacional de Vivienda "Vivienda para Todos" para facilitar el acceso a la vivienda a sectores sociales de menores recursos económicos, incorporándose al sistema crediticio del país, promoviendo la construcción simultánea de viviendas y habilitación urbana, enmarcado en el acondicionamiento territorial de un entorno urbano de calidad (Alcas, Pravidich, & Rivasplata, 2020, p.18).

El PPM se enmarca dentro de la Resolución Ministerial N.º 267-2002-MTC/15.01, del 14 de mayo de 2002, que autoriza al Viceministerio de Vivienda y Construcción la ejecución del "Proyecto Piloto de Vivienda Martinete" en un terreno denominado "Patio Martinete" de propiedad del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, comprendido dentro de los alcances del Macroproyecto Urbanístico Cantagallo - Parque



Figura 5. PPM, año 2004. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.



Figura 6. Estado actual del PPM, año 2022

Río Hablador, a fin de incorporarlo a fines urbanos , coadyuvando así al proceso de renovación y destugurización urbana del Centro Histórico de Lima (TLa Cruz, 2022, p. 13).

Asimismo, la Municipalidad Metropolitana mediante la Resolución N.º 512-2003-MML-DM-DU del 6 de octubre de 2003 resuelve “Aprobar la Habilitación Urbana en vías de regularización con Construcción Simultánea el PPVM”, de conformidad con el Plano N.º 028-2003-MML-DMDU-DHU en Zona de Reglamentación Especial (ZRE), del terreno de 27,950 m², ubicado en Barrios Altos, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

Perfil del Proyecto Piloto Martinete

Objetivos

Los objetivos del Estado están basados en fortalecer los requerimientos para acceder al financiamiento, establecer el subsidio directo y estimular el crecimiento compacto y progresivo de la vivienda. La estrategia de promoción fue sustancial para impulsar la política de mercado, elemento vital para la gestión de la vivienda en el Perú (ver Figuras 3, 4, 5, 6 y 7).

De acuerdo con Cabello (2009, p. 54), se plantean los siguientes objetivos:

1. Fomentar la construcción de vivienda de interés social, que sería un factor para solucionar el problema de habitación y de empleo en Lima.
2. Promover la construcción de vivienda con inversión del sector privado para una producción industrializada de la tecnología constructiva.
3. Asegurar la recaudación de los tributos municipales que se reinvertirían en mejorar la calidad de vida del barrio a través de la recepción de viviendas totalmente construidas por parte de los accesitarios.
4. Integrar los sectores estatales y privados con la ciudadanía, redefiniendo roles y funciones, para conseguir una mayor eficiencia y calidad en la vivienda.

Lineamientos

El PPM se acoge a un programa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recur-



Figura 7. PPM y su contexto territorial-urbano en Barrios Altos, en el Centro Histórico de Lima. Tomado de Archivo del Servicio Aerofotográfico Nacional, 2005.

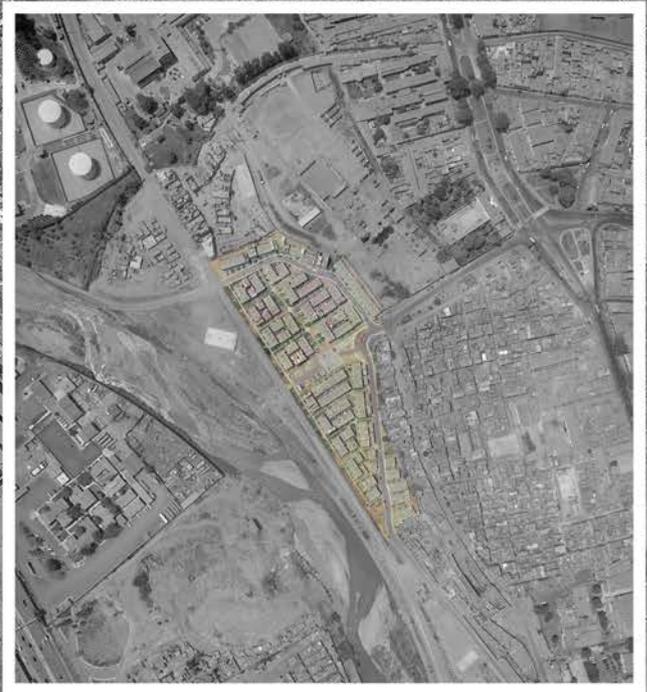


Tabla 2. Tabla de comparación de las características principales por año

	2004	2022
Demografía	Vivienda unifamiliar de cuatro integrantes Población de 1,380 hab. 345 familias (propietarios) Densidad promedio 524 habitantes/Ha.	Viviendas multifamiliares de más de seis integrantes Población aprox. 2,070 hab. Densidad promedio 787 habitantes/Ha.
Características físicas espaciales	Se construyó cuatro tipos de viviendas de 30 m2 de dos pisos con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, patio, SS. HH., dos dormitorios. La vivienda tuvo cuatro tipos de materialidad, el 30 % de bloque sílico calcáreo, 30 % concreto armado, 20 % bloque de arcilla y 20 % de bloque de concreto. El PPM se entregó a los propietarios con servicios básicos de agua y desagüe, energía eléctrica, mas no con servicio de telefonía, internet y cable. Todas las viviendas fueron diseñadas para el uso netamente de residencia, contando con un espacio de recreación central dentro del PPM, además de jardines entre pasajes.	En la actualidad cuenta con minidepartamentos por piso, tomando la parte exterior diseñada para el área social (área pública). Son construidas con sistemas constructivos diferentes del original alterando y mezclando fuerzas que afectara en la estructura. En el PPM hasta el año 2018 se encontraban familias sin servicio de telefonía, cable e internet. No se cuenta con gas natural, a pesar de tener una estación de gas a 3 metros del PPM. Las viviendas tienen uso residencial en pisos superiores, el 30 % de viviendas cuentan con negocios de tipo barrial y hay algunas viviendas taller y almacén.
Equipamiento urbano	El PPM fue diseñado sin algún equipamiento urbano, se tuvo la propuesta de realizar un mercado que pueda abastecer a la población y se localiza colegios en la perifería.	El PPM no cuenta con espacios de recreación debido a la construcción del viaducto número 8 de la Línea Amarilla. El equipamiento de educación se encuentra en la perifería y no cuentan con mercado ya que no se ejecutó.

sos, lo que permitió que la residencia social sea confortable a las necesidades de las familias con diferentes niveles socioeconómicos (García, Torres & Tugás, 2005, p.72). La volumetría, por su parte, obedece también al terreno y las características propias de cada sistema constructivo. Eran las unidades propuestas de dos niveles, conectados con espacios públicos, definiendo una nueva escala y mostrando a su vez una pauta para sucesivas ampliaciones.

Finalidad

Funcionar como elemento catalizador para promover mejoras integrales dentro de áreas deterioradas de Barrios Altos. Fue adjudicado a un significativo número de familias no residentes de tugurios de barrios aledaños sino de otros distritos, porque estos sí cumplían con los requisitos financieros (Shimabukuro, 2015, p. 9). Con el PPM se pretende ejecutar nuevas estrategias para disminuir la segregación y la desigualdad urbana, asumiendo como principal fin la unión de sus tres ejes: la integración urbana de áreas, de agentes y de la ciudad (Balarezo, 2020).

El proceso y propuesta

El diseño fue contemplado inicialmente con retiros de 5.00 ml de áreas verdes que circundaban los módulos de vivienda, con fines recreativos, ya que en el diseño principal no presentó preocupación por espacios como parques o juegos recreativos para los niños por motivos de presupuesto, los cuales estaban evocados principalmente en las viviendas.

En la entrevista realizada como parte de la investigación al arquitecto Ortiz de Zevallos (2022), él menciona lo siguiente:

El concepto del proyecto es muy urbano. La casa es una pieza de un barrio —digamos— y el espacio abierto está ahí; hay un patio interno pequeño, pero como el proyecto solo podía medir 10 m de fondo y 3 m de ancho, evidentemente tampoco se podía hacer mucho con eso. Entonces, ya el patio de atrás es un espacio de desahogo para que haya un poco de respiración atrás, etc. Termina siendo de dos casas, porque el de atrás está coincidiendo de manera tal que los muros bajos permiten que se vea con cierta amplitud. Entonces el barrio se forma y la vida exterior permite que la casa sea pequeña porque se vive muy para afuera.



Figura 8. Boceto de la propuesta inicial de la relación entre los espacios comunes y las viviendas del PPM. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.



Figura 9. Boceto de la propuesta inicial de la relación entre los espacios comunes y las viviendas del PPM. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.

Es por eso que se plantearon los espacios de encuentros, que fueron espacios que alimentaban la vida social, debido a que los patios interiores de los módulos de vivienda eran de medidas mínimas.

Tipologías de vivienda

El PPM planteó cuatro tipologías con diferentes sistemas constructivos (bloques de concreto, bloques de arcilla, concreto armado, silicio calcáreo), adecuados a los niveles socioeconómicos, bajo las necesidades de los residentes, ubicados en una fila de seis módulos consecutivos con diferentes colores de fachada, contando con un terreno de 3.20 x 10.25 m².

Características principales del Proyecto Piloto Martinete

Ver Tabla 2 y Figuras 8, 9 y 10.

Marco territorial-urbano

El Proyecto Piloto Martinete correspondiente a viviendas económicas por su interés de regenerar una gran cantidad de inmuebles deteriorados y tugurizados promovido por el Viceministerio de Vivienda y Construcción, que ha sido coordinado con el Proyecto de Recuperación del Río Rímac auspiciado por la Municipalidad de Lima Metropolitana con lineamientos de base de la COAD, para ser el inicio de la recuperación urbanís-

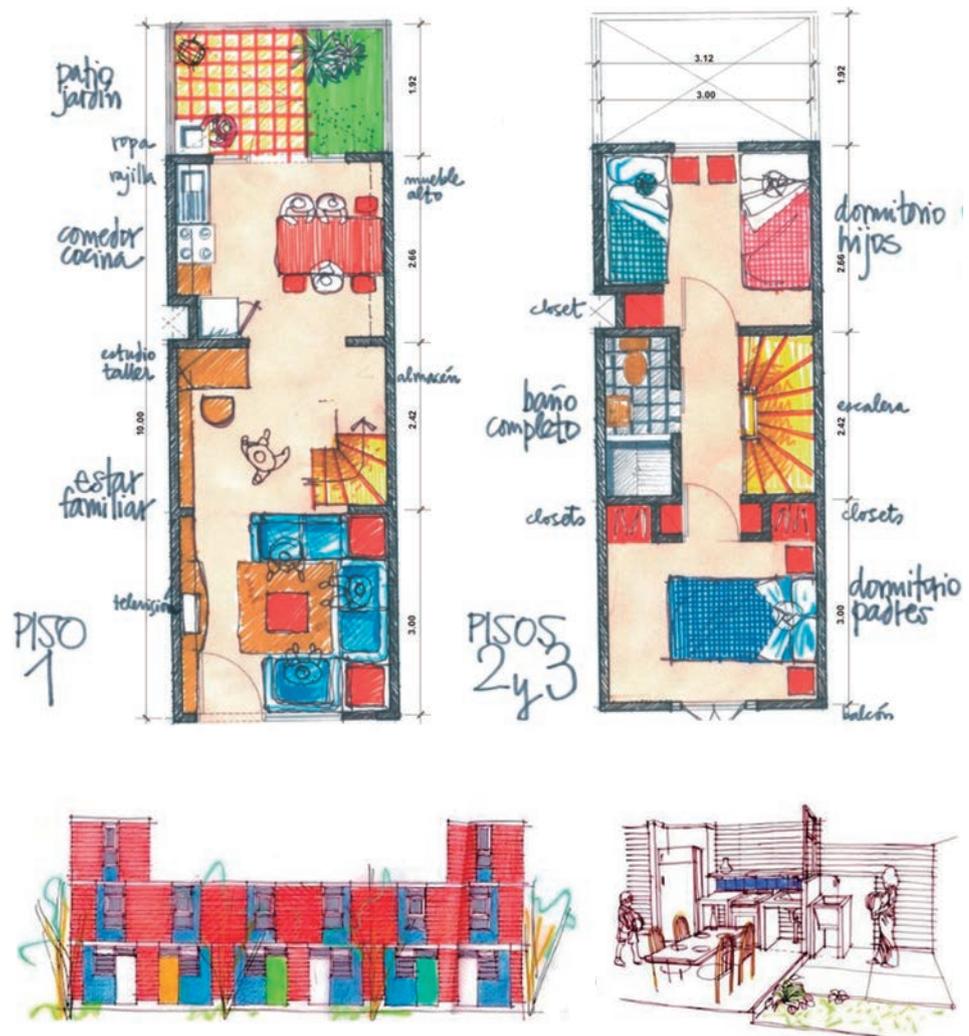
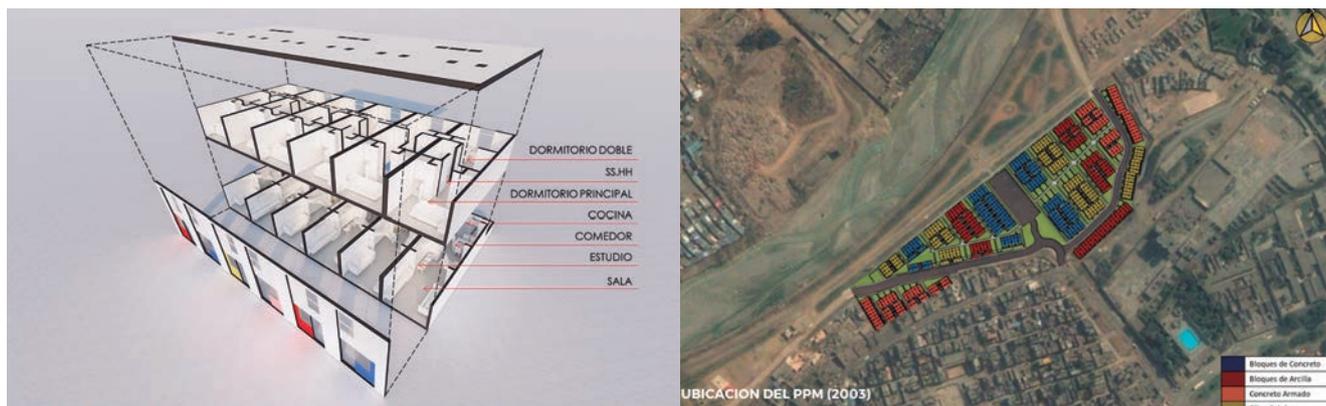


Figura 10. Distribución de los módulos de vivienda. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.

tica integral del río y su entorno degradado, se localiza en Barrios Altos, distrito de Cercado de Lima; pertenece al centro histórico de Lima; la altitud es de 199 m s. n. m., con una área aproximada de 256.8 ha proyectado al margen izquierdo del río Rímac, en la intersección del Jr. Sebastián Lorente con el Jr. Áncash, teniendo como barrios vecinos al asentamiento humano Jardín Rosa de Santa María, ex Huerta Pérdida, Condominio Metro de Lima, Santa Rosa y Santa Rosa II y el pueblo joven Prolongación Amazonas.

Resulta indispensable la referencia a los Barrios Altos como uno de los espacios urbanos más emblemáticos del centro histórico de la ciudad de Lima, por su herencia urbana-histórica; no obstante, concentra una gran cantidad de inmuebles deteriorados en proceso de colapso estructural, hacinados y tugurizados; representando singularidades; frente a una insuficiente inversión, despoblamiento creciente, degradación del patrimonio construido y deterioro generalizado del hábitat (Shimabukuro, 2015, p. 9).

Barrios Altos es reconocido como uno de los sectores de Lima con alta inseguridad ciudadana, cabe mencionar que el entorno del PPM muestra una dinámica demográfica de alto crecimiento, distribución concentrada, y la gran mayoría de asentamientos son de familias con pobreza alta y extrema, además del intenso proceso de precariedad y hacinamiento físico-habitacional, que definitivamente repercute en el habitar cotidiano



de los residentes. El PPM se encuentra rodeado de importante arquitectura patrimonial e hitos urbanos tales como el río Rímac, Comunidad Shipiba de Cantagallo, Plazuela Maravillas, iglesia del Santo Cristo, Hospicio San Vicente, Colegio República de Nicaragua, Instituto Nacional de Ciencias Neurológicas, Estación del Tren Presbítero Maestro y los tres cementerios más visitados en Lima: El Ángel, Presbítero Maestro y Padre Eterno, que generan una circulación de visitantes continuos a la zona (ver Figuras 11 y 12).

Figura 11. Axonometría del Prototipo de Vivienda / Distribución de los bloques de vivienda con los 4 sistemas constructivos empleados. Archivo del Arq. Augusto Ortiz de Zevallos, 2022.

Presentación de resultados

Marco de gestión y/o administrativo

Los programas del Estado, específicamente programas del Ministerio de Vivienda, están centrado en mejorar las condiciones de vida de los peruanos, buscando disminuir el déficit de viviendas y, de esta forma, mejorar la calidad de vida de los peruanos residentes en la ciudad de Lima, centrándose en brindar un techo con servicios básicos y una planificación urbana adecuada. Es así que el proyecto piloto busca dar oportunidad a muchos peruanos de ser propietarios de viviendas con programas de pago a largo plazo y a intereses menores.

El Estado asume la responsabilidad de promover la iniciativa privada mediante un marco normativo que facilita los procesos administrativos, recursos financieros y medios tecnológicos, al mismo tiempo que apoya la oferta y la demanda. Para facilitar los procesos administrativos se creó el subsidio directo (Bono Familiar Habitacional [BFH]) como herramienta para la adquisición de viviendas dirigida a los sectores socioeconómicos C y D, y se apoyó el financiamiento de la banca privada con el aval del programa Mi Vivienda. En 2002, se reorganizaron todos los programas antiguos y recientes (Mi Vivienda, Techo Propio, Mi Barrio, entre otros) bajo una política integradora de los aspectos técnicos, económicos y sociales (Cabello, 2009, p. 55).

Según Cabello (2009, p. 145), el arquitecto Miguel Romero y el economista Guido Valdivia gestaron desde su relación laboral en el Colegio de Arquitectos de Lima, las ideas sobre vivienda que llevaron adelante cuando ambos iniciaron su rumbo laboral en el Ministerio de Vivienda, tanto como viceministro de Vivienda y Urbanismo, y director nacional de Vivienda, respectivamente. Tal es así que ambos forman una simbiosis importante en esta concepción de vivienda, donde el papel de Romero consistía en ejecutar aspectos físicos, arquitectónicos y urbanísticos; y Valdivia la promoción del mercado siendo un elemento vital para la gestión de la vivienda en el Perú a partir del año 2002. Es Romero quien presenta esta visión que se fortalece en crear un nuevo proceso en la construcción de la vivienda al integrar los medios tecnológicos con la economía de mercado y las carencias sociales. Es bajo este proceso que el Estado se encarga de promover la construcción de vivienda con inversión del sector privado para una producción industrializada de la tecnología constructiva.

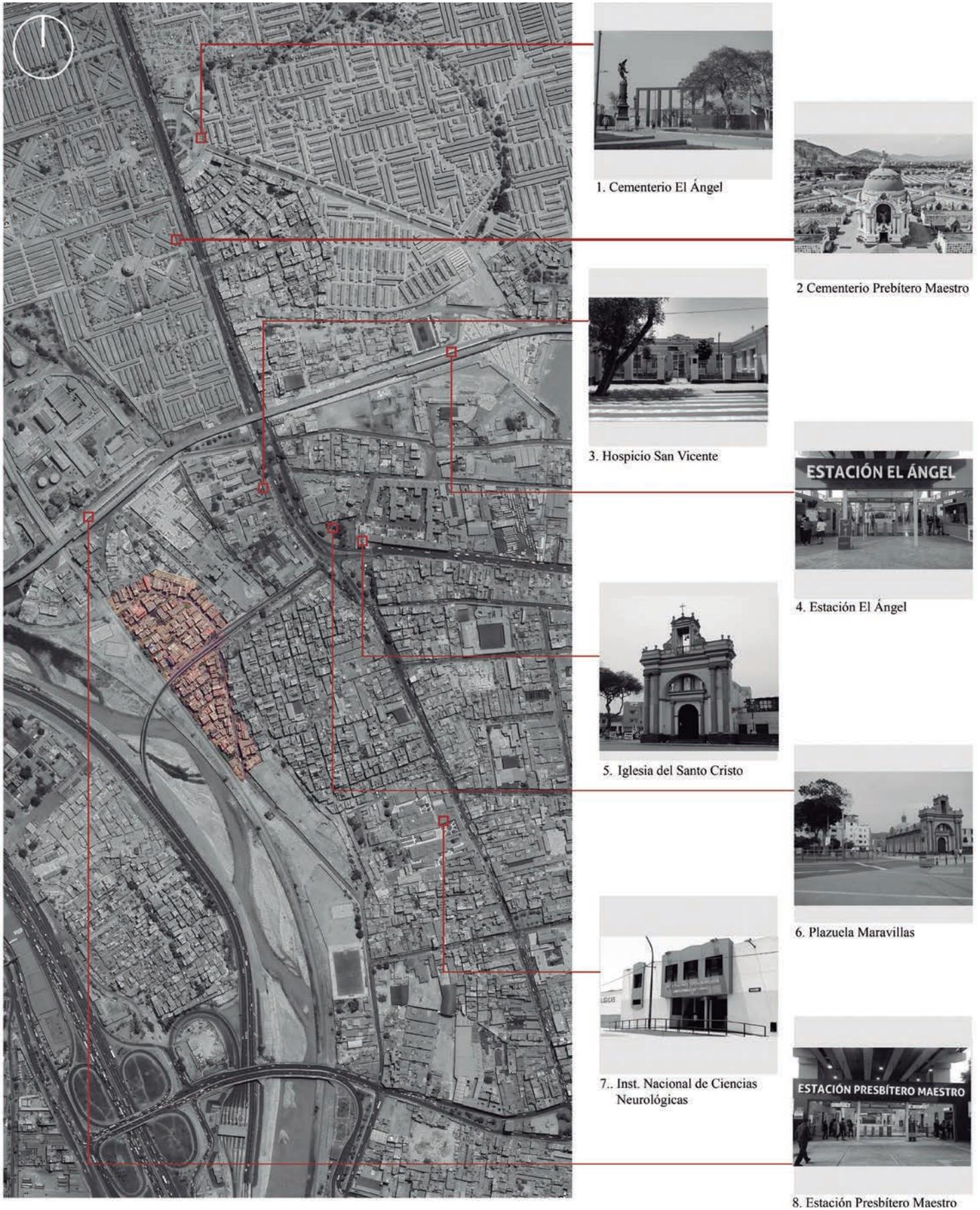


Figura 12. Contexto territorial-urbano del PPM. Realizado sobre la base de Google Maps.

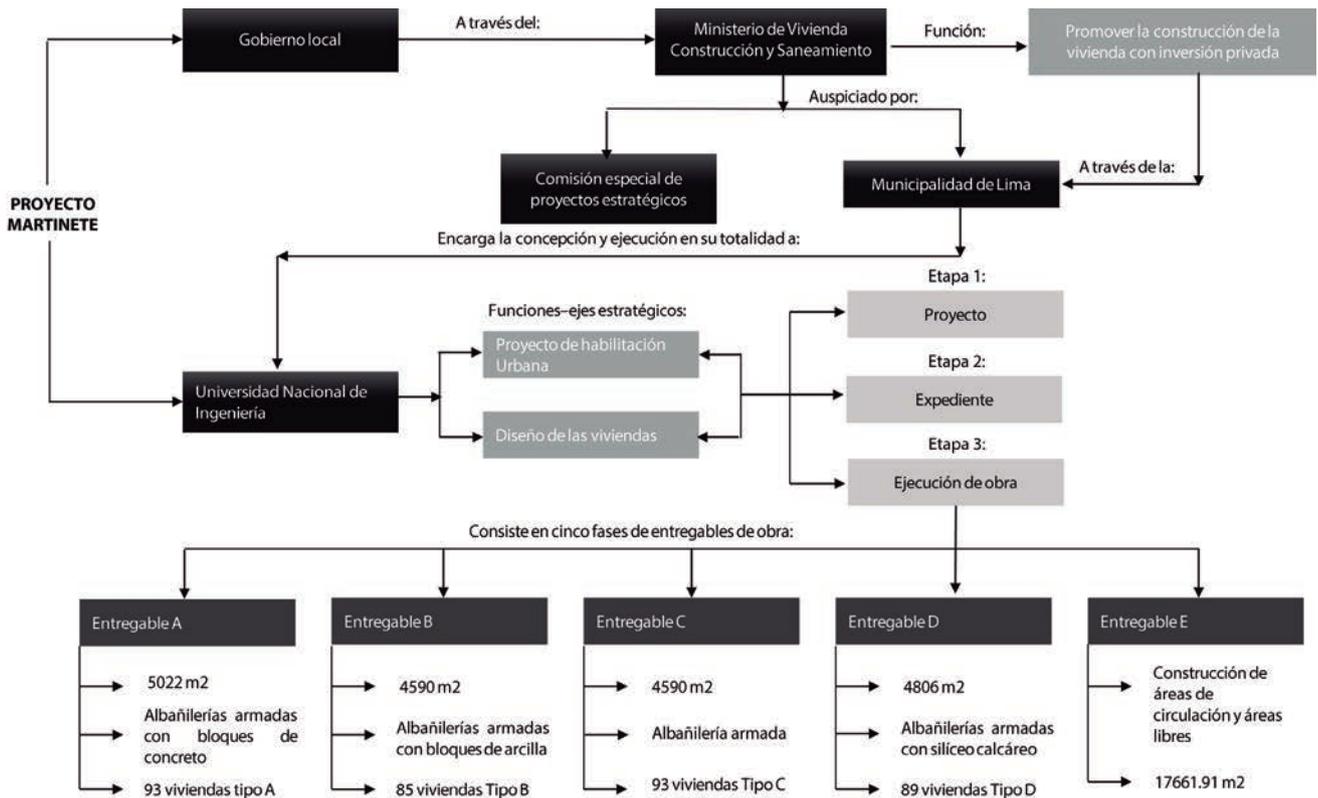


Figura 13. Funciones del gobierno local y de la Universidad Nacional de Ingeniería en el PPM

Para la consolidación de esta nueva visión, se requirió el trabajo conjunto entre la generación de nuevas tecnologías, el poder político y los principales actores institucionales que construyen la ciudad: las universidades, los colegios profesionales, trabajadores de construcción civil, empresarios inmobiliarios y el gobierno central, regional y local. El objetivo es mejorar la calidad de vida de los actuales y futuros pobladores integrando los sectores estatales y privados con la ciudadanía, redefiniendo los roles y funciones de estos para conseguir una mayor eficiencia y calidad en la vivienda (Cabello, 2009, p. 145). Los roles de cada actor institucional se complementan bajo las palabras del arquitecto Ortiz de Zevallos:

Lo primero fue que vivienda y transportes quedan de acuerdo a una sola. El ministerio en ese momento tenía cómo organizar esa transferencia del Estado al Estado del terreno para que este tuviera ese fin. Ya lo segundo era que la Municipalidad de Lima autorice; en esa época Alberto Andrade era el alcalde. Y entonces lo que se buscaba era que la Municipalidad de Lima acepte que ese terreno, que tenía una determinación de zonificación distinta pudiera reconvertirse para volverse este piloto de vivienda de peso propio. Entonces, el acuerdo tenía que ser entre vivienda y transportes, que eran los dos, incluso los generadores.

Asimismo, sobre la base de Cabello (2009, p. 146), se explica las funciones que asumió el gobierno local y la Universidad Nacional de Ingeniería. Dicha relación se explica en el siguiente diagrama (ver Figura 13).

Discusión de resultados

Según la tesis del arquitecto Cabello, es notable que existió la iniciativa del Estado, junto con la Municipalidad Metropolitana de Lima, para enmarcar al proyecto dentro del fomento de la construcción de vivienda de interés social y el inicio del desarrollo del programa Mi Vivienda. La evolución de los roles de gestión y administrativos descritos durante la investigación se destaca que el PPM constituye el primer proyecto donde se crean normativas para dichas características; por lo tanto, constituye un precedente para que partir



Figura 14. Gráfica radial de desempeño del caso estudiado por actor

Tabla 3. Matriz de resultados sobre el marco de gestión y/o administrativo del PPM

		Fuente de información			
		Resultados obtenidos de la entrevista	Resultados obtenidos del experto Arq. Ortiz De Zevallos	Resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica	Interpretación de resultados
Categoría (componentes gestionarios)	Marco de gestión y/o administrativo	Como bien indicaron la mayoría de los entrevistados que no tenían ningún tipo de conocimientos con respecto a la gestión y administración, pero si señalaron que “Yo les digo a mis hijos está bien que estemos en un barrio de diferentes culturas, pero eso no quiere decir q copiaras lo que hace el otro, tú tienes que tener tus metas. Lamentablemente el gobierno ofrece tanto y hasta ahora no cambia nada”.	“Entonces el acuerdo tenía que ser entre vivienda y transportes, que eran los dos, incluso generadores. Y la Municipalidad, que era la que autorizaba que esto fuera procedente. Entonces ya en la práctica lo que pasó fue lo siguiente. Yo en ese momento presidí una comisión que había nombrado a Andrade para buscar los proyectos prioritarios para Lima en una futura gestión al cierre de su segundo mandato que se llamaba el COAD, y entonces habíamos hecho ya una cantidad de propuestas y esto tenía unas prerrogativas con una comisión nombrada por un calendario, seis meses, creo, para perfilar un poco los proyectos prioritarios. Y Miguel Romero, que ahora es alcalde. En ese momento era el viceministro de Vivienda y entonces él me preguntó. Me pidió si lo que este COAD tenía como alcance podía incluir finalizar este proyecto... Entonces se hizo la obra y la UNI la construyó y la supervisión con el banco de materiales y ya bueno eso quedo ahí y luego si se produjeron en el Perú muchas viviendas a partir de ese modelo porque sumando suelo y casa 8800 con ese subsidio ya resultaba ahorrable”.	Según Cabello (2007, p. 145), El Estado se encarga de promover la construcción de vivienda con inversión del sector privado para una producción industrializada de la tecnología constructiva. La consolidación de esta nueva visión, se requirió el trabajo conjunto entre la generación de nuevas tecnologías, el poder político y los principales actores institucionales que construyen la ciudad: las universidades, los colegios profesionales, trabajadores de construcción civil, empresarios inmobiliarios y el gobierno central, regional y local. Siento el objetivo el de mejorar la calidad de vida de los actuales y futuros pobladores integrando los sectores estatales y privados con la ciudadanía, redefiniendo los roles y funciones de éstos para conseguir una mayor eficiencia y calidad en la vivienda (Cabello, 2007, p. 145).	Medio (3): Bajo la perspectiva técnico urbanístico a el proyecto fue enmarcado dentro del fomento de construcción de la vivienda de interés social que desarrolló la Municipalidad Metropolitana de Lima, en su programa Mi Vivienda, lo cual avizora que el rol del Gobierno central en este periodo de tiempo, es importante en el génesis de proyectos de regeneración urbana integral, por consiguiente, de beneficios sociales para los habitantes del lugar. Bajo la doctrina técnico normativa es el primer proyecto donde se crean normativas para dichas características, el cual, por lo tanto, constituye un precedente para la actualización del Reglamento Nacional de Edificaciones, así como de normativas especiales que favorezcan los factores urbanísticos y arquitectónicos, y se encuentren alineadas a la correcta habitabilidad de las personas. Bajo la doctrina técnico social, fue fundamental que exista el involucramiento de los diversos actores en la concepción y ejecución del proyecto; sin embargo, los pobladores no tenían claro el rol administrativo que las instituciones asumían en este proyecto de vivienda, porque finalmente los nuevos integrantes de este proyecto que vienen a ser los beneficiarios, expresaron inconformidades por el producto final que se les entregó, dado que al inicio tuvieron una concepción del proyecto entregable pero al trasladarse a sus nuevas viviendas sintieron otra percepción del proyecto en cuanto a acabados y dimensiones de los ambientes. Así también, al ser inquilinos que venían de otros sectores de Lima, a instalarse en nuevas construcciones, con respecto a las zonas aledañas existentes, tuvieron discrepancias en cuanto a la identidad vecinal que estos debían asumir, esto se ve reflejado además en la escasa disposición de las autoridades en insertar la vida comunitaria y la participación colaborativa de los beneficiarios involucrados después del proceso de venta de las viviendas.

de ello se empiece a construir viviendas de interés social. De acuerdo con la entrevista con el arquitecto Augusto Ortiz de Zevallos, se evidenció que el proyecto piloto propuso el involucramiento de diversos actores en la concepción y ejecución. El rol de gestión se da gracias a la coordinación de las instituciones, como parte de una alianza estratégica para el cumplimiento de los objetivos planteados por el Estado (ver Figura 14).

Componente gestor financiero

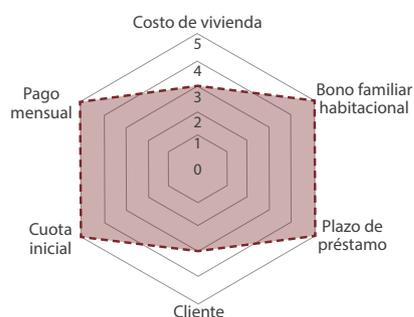


Figura 15. Gráfica radial del desempeño del componente gestor financiero del caso estudiado

Componente gestor legal

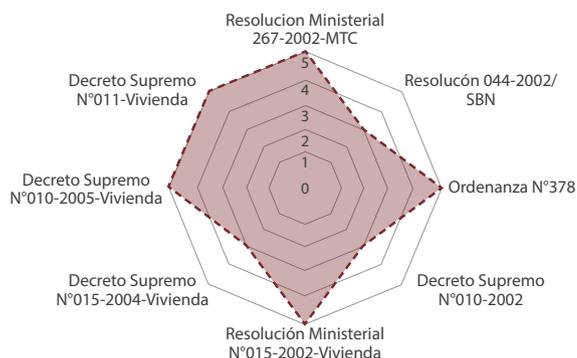


Figura 16. Gráfica radial del desempeño del componente gestor legal del caso estudiado

El ejercicio de la política dio prioridad a la vivienda, restando una suficiente atención a la gestión de producción y sostenimiento de los equipamientos, espacios comunes, factores de riesgo físico y de inseguridad. Es por ello que, durante la relación de información de la zona, se resalta que fue escasa la disposición de las autoridades en insertar la vida comunitaria y la participación colaborativa de los beneficiarios involucrados después del proceso de venta de las viviendas (ver Tabla 3).

Dispositivos financieros y legales

Crterios financieros

Es importante mencionar que este proyecto se encontró financiado por un crédito de 150 millones de dólares del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el valor de cada vivienda, según el expediente técnico emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es de \$ 8.000, de los cuales el monto total que estuvo sujeto al BFH fue de \$ 3,600 y el monto restante comprendió a \$ 4,400 distribuido en una cuota inicial mínima del \$ 790, y a un pago mensual del orden de S/ 145, esto es \$ 41 en un plazo de 20 años, lo cual permitió una cuota mensual más abordable y mucho más cercana a la verdadera realidad de la demanda de vivienda popular que no se cubría. En otras palabras, la oferta está muy lejos de la demanda y, por lo tanto, lo que se buscaba era conseguir que esa vivienda fuese más accesible con un crédito que pudiera ser pagado por muchas personas (ver Figura 15).

Crterios legales

La ejecución del PPM requirió la emisión de otros dispositivos legales tanto por parte del ministerio como de la Municipalidad Metropolitana de Lima con el objetivo de facilitar la ejecución del proyecto, entre estas se puede mencionar la Resolución Ministerial 267-2002-MTC, que autoriza el desarrollo del PPM. La Superintendencia de Bienes Nacionales, mediante la Resolución 044-2002/SBN promulgada el 20 de junio de 2002, aprueba la transferencia del predio Lote 2 Patio Martinete, en la zona denominada Huerta Perdida como aporte de capital del Estado a favor del Banmat, por su valor de tasación comercial de S/ 639,873.36 sobre el cual se realizó el PPM. Se cambia de zonificación al terreno para posibilitar la ejecución del PPM mediante la Ordenanza N.º 378 del 16 de mayo de 2002, por la cual la Municipalidad Metropolitana de Lima califica a la zona del Patio Martinete, en Barrios Altos, como zona de reglamentación especial, el cual se suscribe en el Decreto Supremo N.º 010-2002, con la recomendación de que se verifique la continuidad de la trama vial circundante, así como los lineamientos establecidos en el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (ver Figura 16).

Tabla 4. Matriz de resultados sobre los dispositivos financieros y legales del PPM

	Fuente de información			Interpretación de resultados
	Resultados obtenidos de la entrevista	Resultados obtenidos del experto Arq. Ortiz De Zevallos	Resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica	
Categoría (componentes gestionarios) Dispositivos financieros y legales	<p>“Yo tuve que dar una inicial de 8000 dólares, se daba el 30 % y luego financiabas en 1 año, 5 años o 8 años. El Banco de Materiales fue donde financiamos, aún hay deudas de varios vecinos”. Y con referente al aspecto legal indicaron que las viviendas crecen de una manera descontrolada sin cumplir algún reglamento e invaden las veredas.</p> <p>“Yo hasta el cansancio cuando fui parte de la directiva, fui a la municipalidad a quejarme que mis vecinos construyeron fuera de su casa e hizo dos casas, pero nadie viene. este proyecto es tierra de nadie, a mí me entristece mucho porque yo vi cómo nos dieron el proyecto bonito con su avenida principal ya quedo en nada, todo el mundo hace lo que quiere. Y cada quien ve lo que le conviene”.</p>	<p>“El concepto era que 8,000 dólares fuera el gasto máximo y 4,400 la pagase el que la compraba y 3,600 ponía el Estado, y eso incluía suelo y vivienda. Por lo tanto, por 18,000 soles aprox. Tenías una casa y los 4 sistemas llegaron a unos rangos bastantes parecidos, creo que debí haber un seguimiento más fino de la supervisión que nunca hubo por parte de la UNI, para poder leer con más precisión, pero los 4 sistemas funcionaban bastante bien”.</p>	<p>Este proyecto se encontró financiado por un crédito de 150 millones de dólares del Banco interamericano de Desarrollo (BID) y el valor de cada vivienda según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es de \$ 8,000, del cual el monto total que estuvo sujeto al bono familiar habitacional (BFH) fue de \$ 3.600 y el monto restante comprendió a \$ 4400 distribuido en una cuota inicial mínima del \$ 790, y a un pago mensual del orden de S/ 145 nuevos, esto es \$ 41 dólares en un plazo de 20 años.</p>	<p>Excelente (5): De acuerdo con la doctrina técnico normativo, se verifica que, a partir de la aprobación del PPM, fue antecedente fundamental para la creación de diversos dispositivos legales a través de los diferentes entes públicos involucrados y comprometidos con el desarrollo del proyecto y permitiendo su ejecución, ya que se facilitó la obtención del terreno, el cambio de uso del mismo y la aplicación de nuevas tecnologías constructivas.</p> <p>De acuerdo con la doctrina técnico social, se pudo establecer mecanismos que permitieron el acceso de los sectores populares a una vivienda digna de acuerdo con sus posibilidades económicas, lo cual permitió el financiamiento otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo que fue una pieza clave para el acceso a las viviendas del Proyecto Piloto porque al cubrir más de un 40 % del costo total de la vivienda, hizo así más accesible y tangible el anhelo de los pobladores.</p>

Posteriormente, ante la construcción del PPM se emite las siguientes normas que guardan relación directa con la ejecución, la creación del Proyecto Techo Propio por Resolución Ministerial N.º 054-2002-VIVIENDA, del 13 de septiembre de 2002, para promover y establecer los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna de acuerdo con sus posibilidades económicas. El Reglamento Nacional de Edificaciones se aprueba con el Decreto Supremo N.º 015-2004-VIVIENDA, del 26 de noviembre de 2005, que establece el índice y la norma técnica de edificaciones.

El reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, Texto Único Ordenado, se aprueba por Decreto Supremo N.º 010-2005-VIVIENDA, del 12 de mayo de 2005, que aclaró el procedimiento para el otorgamiento de licencias de habilitaciones urbanas, el reglamento de la ley de regularizaciones de edificaciones y declaratoria de fábrica es aprobado por Decreto Supremo N.º 011-VIVIENDA, del 13 de mayo de 2005, y fija modificaciones sustantivas a la norma que regula el otorgamiento de licencias de construcción, la cual procura su simplificación y flexibilización (Ortega, 2007).

Discusión de resultados

Este resultado se puede comprender a través del análisis convergente del objeto financiero y legal, la encuesta realizada a la población y una entrevista semiestructurada aplicada al experto arquitecto Ortiz De Zevallos, diseñador y proyectista del PPM e investigador, y los resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica; por esta razón se puede comprender que la aprobación del PPM por parte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones permitió la creación de distintos dispositivos legales a través de los diferentes entes públicos involucrados y comprometidos con el desarrollo del proyecto, ayudando así a su ejecución, ya que se facilitó la obtención del terreno, el cambio de uso del mismo, la aplicación de nuevas tecnologías constructivas y establecer los mecanismos que permitan el acceso de los sectores populares a una vivienda digna de acuerdo con sus posibilidades económicas, lo cual permitió que el financiamiento otorgado por el BID fuera una pieza fundamental para el acceso a las viviendas del proyecto piloto, ya que al cubrir más de un 40 % del costo total de la vivienda hizo más accesible y tangible el sueño de los moradores de tener una vivienda digna a bajo costo (ver Tabla 4).

Componente gestorario cooperación interinstitucional

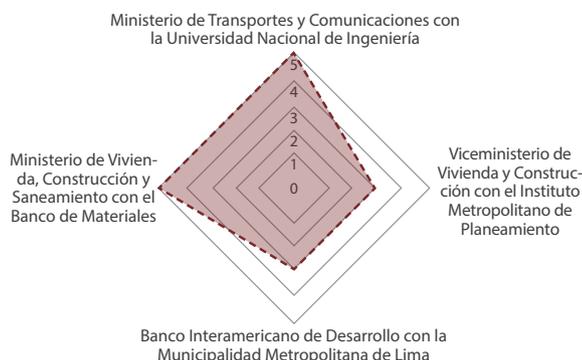


Figura 17. Gráfica radial del desempeño del componente gestorario cooperación interinstitucional del caso estudiado

Cooperación interinstitucional

El Ministerio de Transportes y Comunicaciones entregó el área de concesión para seguir avanzando las obras en el Proyecto Piloto de Martinete, por ende, se firmó el convenio con la Universidad Nacional de Ingeniería para la elaboración del expediente técnico y ejecución del Proyecto Piloto Martinete. La Universidad Nacional de Ingeniería, la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), la Federación de Trabajadores de Construcción Civil, la Asociación Peruana de Consultoría, y la Municipalidad Metropolitana de Lima, como comisión tuvieron como objetivo emitir opinión sobre los instrumentos de la política habitacional, contribuyendo a mejorar y sensibilizar los agentes sociales, económicos y políticos con los objetivos del sector (ver Figura 17).

Del mismo modo se visualizó el convenio con el Viceministerio de Vivienda y Construcción y el Instituto Metropolitano de Planeamiento que ha sido coordinado con el Proyecto de Recuperación del Río Rímac auspiciado por la Municipalidad de Lima Metropolitana y con lineamientos de base de la COAD para ser el inicio de la recuperación urbanística integral del río y del PPM, por ende, estas comisiones permitieron poseer recursos técnicos, sociales y políticos.

Mientras que el convenio entre el BID y la Municipalidad Regional de Lima ofrecería créditos, asistencia técnica y asesoría; las políticas a nivel internacional y a nivel nacional permitirían igualmente alianzas como la realizada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con el Banmat que promoverían la investigación en tecnología y diseño urbano, desarrollándose así nuevos programas como Mi Vivienda, Techo Propio, o Deuda Cero para personas de bajo nivel socioeconómico (ver Tabla 5).

Discusión de resultados

A través del análisis convergente del objeto interinstitucional, la encuesta realizada a la población y una entrevista semiestructurada aplicada al experto arquitecto Ortiz De Zevallos y los resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica, por esta razón se logró comprender que la cooperación de la Universidad Nacional de Ingeniería fue fundamental para el desarrollo y ejecución del proyecto, pero las políticas públicas de la época y la poca colaboración de otras entidades opacaron el esfuerzo realizado. Del mismo modo, la intervención del Banmat y el BID fue de vital importancia, debido a que sin los créditos planteados y las facilidades de pago, los habitantes no hubieran tenido acceso a una vivienda digna. El Ministerio de Transportes y Comunicaciones asume un rol promotor del proyecto piloto gestionando y desarrollando políticas públicas que ayudaron a la ejecución del proyecto piloto.

Tabla 5. Matriz de resultados sobre la cooperación interinstitucional del PPM

		Fuente de información			
		Resultados obtenidos de la entrevista	Resultados obtenidos del experto Arq. Ortiz De Zevallos	Resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica	Interpretación de resultados
Categoría (componentes gestionarios)	Cooperación interinstitucional	“Postulando a una convocatoria de Techo Propio, postularon miles de personas, teníamos que cumplir varios requisitos, tener un sueldo fijo, tener familia hasta dos hijos. No era para solteros. Pero sin embargo todo fue manejado políticamente, porque mi vecino vino a vivir solo y no tenía familia nada, pero esto fue de la época de Toledo esa gente los dirigentes, los q lo apoyaron les dieron sus casas aquí por estar en el centro. Bueno luego fui beneficiada y se dio una inicial para ver si el banco cubría y se pueda aprobar el crédito”.	“Lo primero fue que vivienda y transportes que eran un solo ministerio en ese momento y tenía cómo organizar esa transferencia del Estado al Estado del terreno para que él tuviera ese fin, lo segundo era que la Municipalidad de Lima autorice, y entonces lo que se buscaba era que la Municipalidad de Lima acepte que ese terreno que tenía una determinación de zonificación distinta pudiera reconvertirse para volverse este piloto de vivienda de peso propio. Entonces el acuerdo tenía que ser entre vivienda y transportes, que eran los dos, incluso generadores. Y la Municipalidad, que era la que autorizaba que esto fuera procedente”.	El Ministerio de Transportes y Comunicaciones entregó el área de concesión para seguir avanzando las obras en el Proyecto Piloto de Martinete, por ende, se firmó el convenio con la Universidad Nacional de Ingeniería para la elaboración del expediente técnico y ejecución del Proyecto Piloto Martinete. La Universidad Nacional de Ingeniería, la Cámara Peruana de la Construcción, la Federación de Trabajadores de Construcción Civil, la Asociación Peruana de Consultoría y la Municipalidad Metropolitana de Lima, como comisión tuvieron como objetivo emitir opinión sobre los instrumentos de la política habitacional, contribuyendo a mejorar y sensibilizar los agentes sociales, económicos y políticos con los objetivos del sector.	Medio (3): El Ministerio de Transportes y Comunicaciones asume un rol promotor del proyecto piloto gestionando y desarrollando políticas públicas que ayudaron a la ejecución del proyecto, tal como el convenio que firmó con la Universidad Nacional de Ingeniería para la elaboración del expediente técnico y ejecución del proyecto. Es por ello que se evidencia que las alianzas interinstitucionales son factibles porque afianzan, aceleran y permiten que proyectos de regeneración urbana sean sostenibles y viables para beneficio de la población, dado que logran que el beneficio social no tenga riesgos altos de no efectuarse. Esto demuestra que debería de seguir conformándose comités conformados por instituciones que velen por opinión favorable a proyectos que se encuentren desarrollados para beneficio social sin perder rigurosidad en su evaluación.

Planificación y sus mecanismos

El Plan de Recuperación del Río Rímac 2002 y el PPM se llevaron a cabo bajo un enfoque de planificación estratégica, debido al proceso sistemático normativo que se dio por parte de las entidades competentes que apoyaron al desarrollo y ejecución del proyecto. A la vez, al plantearse como un proyecto piloto cubrió problemáticas y aspectos de carácter macro en el mediano y largo plazo; convirtiéndose así en una herramienta imprescindible para las identificaciones de prioridades y asignación de recursos en un contexto de cambios y altas exigencias en el planteamiento de futuros proyectos de este mismo tipo de intervención. A continuación, se detalla la planificación en tres etapas del proyecto:

Etapas iniciales

- 2002: Se aprueba el PPM (Resolución Ministerial N° 0267-2002).
- 2002: Cambio de zonificación del terreno para la ejecución del PPM (Ordenanza N.º 378 MML).

Desarrollo del proyecto

- 2002: Se promueve la Tecnología Urbana Innovadora (Decreto Supremo N.º 030-2002 MTC)
- 2003: Plan Nacional de Vivienda para todos, lineamientos de política 2003-2007. (Decreto Supremo N.º 006-2003)
- 2003: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Decreto Supremo N.º 027-2003)
- 2004: Reglamento Nacional de Edificaciones (Decreto Supremo N.º 015-2004-Vivienda)
- 2005: Reglamento de la Ley de Habilitaciones Urbanas (Decreto Supremo N.º 010-2005-Vivienda)

Plan de Recuperación del Río Rímac 2002	Etapa inicial	Elaboración del PPM Cambio de zonificación del terreno destinado para el PPM
	Desarrollo del proyecto	Se promueve la tecnología urbana innovadora. Plan Nacional de Vivienda para todos, lineamientos de política 2003-2007
		Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Reglamento Nacional de Edificaciones
		Reglamento de la Ley de Habilitaciones Urbanas Reglamento de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica
		Plan de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Cercado de Lima
	Etapa pos-proyecto	Modificación del RNE Programa Metropolitano de Vivienda Popular de la Municipalidad Metropolitana de Lima Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana

Etapas en la planificación y sus mecanismos

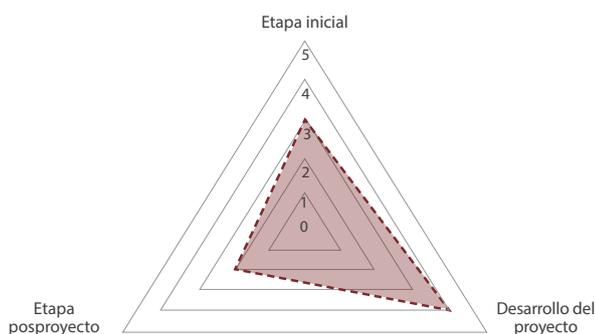


Figura 18. Gráfica radial del desempeño de las etapas en la planificación y sus mecanismos

- 2005: Reglamento de Regularización de Edificaciones y Declaratoria de Fábrica (Decreto Supremo N.º 011-2005-Vivienda)

Etapa pos proyecto (ver Tablas 6 y Figura 18)

- 2006: Plan de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Cercado de Lima (Ordenanza 893-MML)
- 2006: Modificación del R.N.E. (D.S. N.º 011-2006)
- 2010: Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana (Decreto Supremo 011-2010-VIVIENDA)
- 2012: Metropolitano de Vivienda Popular de la Municipalidad Metropolitana de Lima (Ordenanza 1643-MML)

Finalmente se tiene la Tabla 7.

Discusiones

La creación del Plan de Recuperación del Río Rímac es el pilar para la elaboración del PPM que permitió que se trabaje en la modificación de normativas urbanas que faciliten su desarrollo y ejecución. Conuerda también con lo mencionado por el arquitecto Ortiz de Zevallos en la entrevista:

Tabla 7. Matriz de resultados sobre la planificación y sus mecanismos del PPM

		Fuente de información			
		Resultados obtenidos de la entrevista	Resultados obtenidos del experto Arq. Ortiz De Zevallos	Resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica	Interpretación de resultados
Categoría (componentes gestionarios)	Planificación y sus mecanismos	<p>“Mediante la convocatoria de Techo Propio, postularon miles de personas, teníamos que cumplir varios requisitos, tener un sueldo fijo, tener familia hasta dos hijos... Cuando fui parte de la directiva, fui a la municipalidad a quejarme que mis vecinos que construyeron fuera de su casa e hicieron dos casas, pero nadie viene. ESTE PROYECTO ES TIERRA DE NADIE, a mí me entrístece mucho porque yo vi cómo nos dieron el proyecto bonito con su avenida principal ya quedo en nada... todas las viviendas fueron entregadas hasta el 2004, casas en casco... Luego en el distrito de Carabayllo hicieron algo igual, también de Techo Propio, a dos años de Martinete.</p> <p>Martinete fue el primer proyecto de techo propio”.</p>	<p>“Lo que quisieron hacer es un proyecto piloto concepto que sirva precisamente para ensayar y abrir un escenario nuevo, para que de ahí se generen otros que puedan basarse de ese proyecto piloto... Se buscó dónde podía haber terrenos, donde fuera un poco vitrina. Entonces Martinete fue escogido por esto, porque estaba frente al río. En un lugar visible, notorio. Y era una propiedad pública. Eso era un patio de maniobras de ferrocarril, casi no se usaba no tenía mayor aprovechamiento y estaba en un espacio residual”.</p>	<p>La creación del plan de Recuperación del Río Rímac 2002 y el Proyecto Piloto Martinete se llevaron a cabo bajo un enfoque de planificación estratégica, esto debido al proceso sistemático normativo que se dio por parte de las entidades competentes que apoyaron al desarrollo y ejecución del proyecto. Convirtiéndose así en una herramienta imprescindible para las identificaciones de prioridades y asignación de recursos en el planteamiento de futuros proyectos de este mismo tipo de intervención.</p>	<p>Muy bajo (1): Desde la perspectiva técnico urbanístico, el Proyecto Piloto Martinete formaría parte del Plan de Recuperación del Rímac en el 2002, el cual se convertiría en el primer proyecto a modo de “prueba de ensayo” para futuros proyectos; sin embargo, a la fecha se ha dejado de lado el plan y el PPM, convirtiéndose este sector de la ciudad en “tierra de nadie”, perdiendo la esencia principal del proyecto, es decir, que la recuperación urbanística se dio parcialmente, dado que el objetivo de realizar regeneración urbana integral no se cumplió porque al segmentar las acciones de intervención, esta terminó siendo un componente aislado, enrejado y ensimismado, para beneficio solo de los habitantes del lugar y de ser concebido como parte de la solución terminó convirtiéndose en parte del problema de la inseguridad de la zona y la desvinculación con el río y con sus zonas aledañas.</p> <p>Desde la doctrina técnico social, se logró desarrollar parcialmente y desarrollar el proceso de reutilización del terreno, mejorando el ambiente urbano de la zona, mediante la utilización de fondos públicos y en convenio con entidades bancarias, regenerando la zona, volviéndose atractivo para la inversión privada, consecuentemente, estas acciones generaron que este sector de Barrios Altos mejorara sus condiciones de habitabilidad para la calidad de vida de sus habitantes aledaños y los nuevos vecinos que accedieron a un financiamiento óptimo para la obtención de sus viviendas.</p>

Lo que quisieron hacer es un proyecto piloto concepto que sirva precisamente para ensayar y abrir un escenario nuevo, para que de ahí se generen otros que puedan basarse en ese proyecto piloto... Se buscó dónde podía haber terrenos, donde fuera un poco vitrina. Entonces Martinete fue escogido por esto, porque estaba frente al río, como saben ustedes. En un lugar visible, notorio. Y era una propiedad pública. Eso era un patio de maniobras de ferrocarril, casi no se usaba, no tenía mayor aprovechamiento y estaba en un espacio residual.

Por otro lado, se generaron las normativas pertinentes para la ejecución del proyecto que representó la implementación de cuatro nuevas tecnologías constructivas para analizar el costo-tiempo de ellas y utilizarlas en futuros proyectos. El proyecto en general tiene un desempeño medio y alto, debido a que, si bien aportó con la renovación urbana del centro histórico y la destugurización, este no llegó más allá debido al aislamiento que presenta frente a otras comunidades vecinas, además de no contemplar el plan con equipamiento urbano.

Conclusiones

Respecto de la conclusión general, Barrios Altos es uno de los barrios más tradicionales con presencia de predios subdivididos o abandonados, que evidenció intensos procesos de turgurización por hacinamiento y precariedad urbano social. Ante ello se creyó convenien-

te revertir su situación mediante una propuesta de regeneración urbano integral llamada Proyecto Piloto Martinete, que inició a partir de un Plan de Mejora del Río Rímac, donde participó el sector público, el sector privado, organismos no gubernamentales, además de la propia población beneficiada. Se logró como solución cuatro tipologías habitacionales diferentes que cuentan con todos los ambientes terminados desarrollados en dos niveles, generando un impacto positivo a inicios de su creación frente a las residencias anteriores de los beneficiarios (alquiler o allegados) y sobre todo por el acceso a la propiedad inmobiliaria como percepción de ascenso económico y social. No obstante, es evidente que el paso de los años ha relativizado la percepción inicial previendo un crecimiento vertical, incentivando la mayor densidad. Por ende, se recomienda respetar los componentes gestionarios e implementar nuevos acuerdos a las necesidades actuales de Martinete, teniendo en cuenta la nueva realidad por la que atraviesa y no solo que logre la gestión particular sino una integral continuando con el enfoque de la planificación estratégica.

En relación con el objetivo específico 1, se observa que las estrategias planteadas para el PPM principalmente fueron bajo un trabajo interinstitucional importante, en donde resaltó la dimensión de dispositivos legales y financieros, ya que se desarrolló un convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al alinearse con la Municipalidad de Lima y la Universidad Nacional de Ingeniería logrando que el postulante o usuario confíe en este primigenio proyecto, que permitió promover la articulación de distintas entidades y plantear estrategias asequibles para promover el acceso a la vivienda social, teniendo un valor de S/ 28,044.00 del año 2002 equivalente a \$ 8.00 al cambio de la época. El monto total que estuvo sujeto al BFH fue de \$ 3,600 por unidad de vivienda. El monto restante comprendió una cuota inicial mínima del \$ 790, un pago mensual del orden de S/ 145, esto es \$ 41 en un plazo de 20 años, evidenciando una visión multidisciplinar de trabajo, a través de actores de cooperación que se reflejaron en la conceptualización de una regeneración urbana integral. Por tanto, se recomienda proponer políticas públicas con un enfoque más participativo, así como que el gobierno central retome la generación de convenios entre el Estado y la academia, con el fin de incentivar a la unión interinstitucional, dado que, de acuerdo con lo analizado, este tipo de alianzas interinstitucionales son clave para el desarrollo de proyectos de regeneración urbana integral.

En lo concerniente al objetivo específico 2, los indicadores que influyeron en el incumplimiento del plan de destugurización del PPM fundamentalmente serían a través de la dimensión de la planificación y sus mecanismos, ya que si bien el objetivo del gobierno local era que el PPM sea parte del inicio de un plan denominado Recuperación del Río Rímac, este no se cumplió. En el marco de una débil gestión y políticas públicas, con poca oportunidad para el planeamiento prospectivo y de control urbano, pese al avance en instrumentos normativos y legales, no se ha logrado mejorar las condiciones de vida de los residentes y/o disminuir los conflictos por los predios, evidenciando varios problemas como altos índices de hacinamiento y tugurización, medio ambiente contaminado, terrenos situados en zonas de alta vulnerabilidad de la ribera del río, alta percepción de inseguridad ciudadana, problemas de infraestructura de los servicios básicos. En definitiva, los indicadores que influenciaron en el no cumplimiento del PPM, según el estudio de emplazamiento, de contexto y de dinámicas, generaron la falta de planes para lograr la integración del proyecto con su entorno, ocasionando que los factores externos repercutan en la inseguridad de los habitantes; por lo tanto, se convirtió en una zona aislada y resguardada. Se recomienda emplear un abordaje multidisciplinario del tema con la aplicación de diversas materias en economía, derecho, ingeniería, sociología, entre otros, para que, de esta manera, se generen múltiples miradas al desarrollo de la investigación en proyectos de vivienda de interés social.

Los resultados obtenidos en este artículo nos llevan a proponer la creación de planes de regeneración urbana que cuenten previamente con un análisis y opinión de los habitantes mediante encuestas, entrevistas y el análisis del lugar que logren definir las necesida-

des, ya que, según lo analizado, el adquirente del PPM estuvo satisfactoriamente agradecido con los precios y créditos brindados por el gobierno. Es por eso que debería de trabajarse en las mejoras de dispositivos financieros blandos con tasas preferenciales de acuerdo con los estudios realizados. Finalmente, se recomendaría proponer grupos de investigación en temas de regeneración urbana para definir mediante casos reales las falencias de algunos planes, programas y/o proyectos con la finalidad de lograr una mejora de desarrollo para las zonas tugurizadas y así mejorar la calidad de vida de los habitantes y la imagen urbana que lo circunda.

Referencias

- Alcas, J., Pravidich, F., & Rivasplata, L. (2020). *Financiamiento flexible para la obtención de una vivienda económica en la ciudad de Lima-“Tu depa fácil”*. [Tesis de Maestría, Universidad ESAN].
- Balarezo, G. (2019). La Regeneración Urbana Integral desde el componente socio-cultural del patrimonio militar; estudio de casos del Fuerte General de División Rafael Hoyos Rubio en el Rímac desde sus actores locales. *Devenir, Revista de Estudios sobre Patrimonio Edificado*, 7(13), 153-176. <https://doi.org/10.21754/devenir.v7i13.767>
- Cabello, L. (2007). *Urbanismo estatal y vivienda popular en Lima metropolitana el conjunto Martinete y la tradición de la urbanización popular*. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Ingeniería].
- Cabello, L. (2009). Martinete. Proyecto Piloto para sectores socioeconómicos C y D. *Ciudad y arquitectura*, 2(1), 53-60.
- Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional. (2008). Acciones de Renovación Urbana para hacer de Lima un Centro Vivo. Experiencias de Destugurización en el Centro Histórico de Lima.
- Colussi, M. (2018). Influencia del neoliberalismo en las nuevas generaciones. *Educere*, 22(72), 439-446.
- Cueto, J. (2021). *Espacio contemporáneo para el barrio y las artes en el eje monumental de Barrios Altos*. [Tesis de Grado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]
- García, F., Torres, D., & Tugas, N. (2005). PREVI Lima: 35 años después. *ARQ (Santiago)*, (59), 72-76.
- Jiménez, F. (2008). *Reglas y sostenibilidad de la política fiscal: lecciones de la experiencia peruana*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- La Cruz, Z. (2022). *Proyectos de vivienda social en el siglo XXI y sus efectos en las condiciones de vida de la población: caso Martinete en Lima Metropolitana* [Tesis de maestría en Sociología, Pontificia Universidad Católica del Perú].
- Lezama, M. (2021). *Plan Maestro Distrito Carmen: Propuesta Integral para la Renovación Urbana en el Sector Noreste de la Ciudad de San José, Costa Rica*. [Tesis de maestría en Sociología, Universidad de Costa Rica].
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2012). Plan Operativo Institucional. Lima: Plan Estratégico Institucional 2008-2015.
- Movilla, L. (2022). *Lineamientos metodológicos para mitigar la gentrificación ocasionada tras una renovación urbana en barrios vulnerables*.
- Parellada, Á., & Aja, A. (2016). La rehabilitación urbana como integración en la ciudad: Modelo de análisis desde la experiencia española. *Revistarquis*, 5(2).
- Reátegui, A. (2015). *Determinantes de la satisfacción con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: el rol del subsidio del Estado*.
- Rodríguez, A. (2014). *Regeneración urbana, espacio integrador y vivienda social de uso flexible en centro histórico Rímac*. [Tesis de Arquitectura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas].
- Shimabukuro, A. (2015). Barrios Altos: caracterización de un conjunto de barrios tradicionales en el marco del centro histórico de Lima. *Revista de Arquitectura*, 17(1), 6-17.
- Tanaka, M. (2002). *La dinámica de los actores regionales y el proceso de descentralización: ¿el despertar del letargo?*. Instituto de Estudios Peruanos.