

# USO MIXTO VIVIENDA-DEPOSITO Y DETRIMENTO DEL ESPACIO PÚBLICO EN BARRIOS ALTOS. CASO DE ESTUDIO: CINCO ESQUINAS<sup>[\*]</sup>

## MIXED USE HOUSING-STORAGE AND DETRIMENT OF PUBLIC SPACE IN BARRIOS ALTOS. CASE STUDY: FIVE CORNERS

RUTH LUNA CRUZ<sup>[\*\*]</sup>

 <https://orcid.org/0000-0002-2376-8835>

rlunac@uni.edu.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

Fecha de recepción: 2 de noviembre de 2019

Fecha de aprobación: 16 de setiembre de 2020

### RESUMEN

El presente artículo busca dar a conocer el gran riesgo que tiene Barrios Altos de perder completamente su patrimonio edificado por la presencia desproporcionada de depósitos. Al inicio del artículo se dan conocer los proyectos públicos y los resultados de las investigaciones más resaltantes. Así mismo, se presentan dos casos referenciales en Latinoamérica: Quito y La Habana Vieja. Finalmente se hace el estudio de cómo el uso mixto de vivienda-deposito influye en la baja calidad del espacio público en el sector de Cinco Esquinas, Barrios Altos. Para el análisis se hace uso del programa Space Syntax. Depthmap y además se considera las siguientes variables: permeabilidad, tránsito vehicular, percepción visual, depósitos construidos, riqueza visual, uso de los depósitos, identidad y actividades en el espacio público. A modo de colofón, se dan conocer los procesos de fiscalización municipal y la necesidad de tener procesos legales inmediatos para la protección del barrio histórico.

### PALABRAS CLAVE

Espacio público; Space Syntax; Cinco Esquinas de Barrios Altos; Lima

### ABSTRACT

This article seeks to make known of the high-risk that Barrios Altos has of losing its built heritage due to the presence of disproportionate storages. At the start, this article point out public projects and research results in Barrios Altos. In addition, there are two referential cases in Latin America: Quito and Old Havana. Finally, the research shows the study of how the mixed use of housing-storage sway in the low quality of public space in the Cinco Esquinas sector, Barrios Altos. The Space Syntax- Depthmap program is used for the analysis. Besides the following variables are considered: permeability, vehicular traffic, visual perception, storages, visual wealth, identity and activities in the public space. As a colophon, the article makes know the municipal control management and the need to have immediate legal processesare for the protection of the historic district.

### KEYWORDS

Public Space; Space Syntax; Five Corners of Barrios Altos; Lima

---

[\*] El presente artículo es parte del trabajo de investigación desarrollado en el Taller de Investigación de Urbanismo, a cargo de la Dra. Arq. Shirley Chilet Cama y de la tesis de título profesional para optar el grado de Arquitecto, por la Universidad Nacional de Ingeniería, durante el 2016.

[\*\*] Bachiller en Arquitectura de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería. Con estudios de capacitación en la Universidad de Burgos en España y la Universidad Nacional Autónoma de México. Embajador Cade Universitario del Instituto Peruano de Acción Empresarial. Voluntaria y director de proyectos sociales acerca del desarrollo urbano y ciudades sostenibles realizado con distintas organizaciones como Association internationale des étudiants en sciences économiques et commerciales-AIESEC, Voluntarios de la Organización de las Naciones Unidas-ONU, Universidad Nacional de Ingeniería-UNI y la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML.

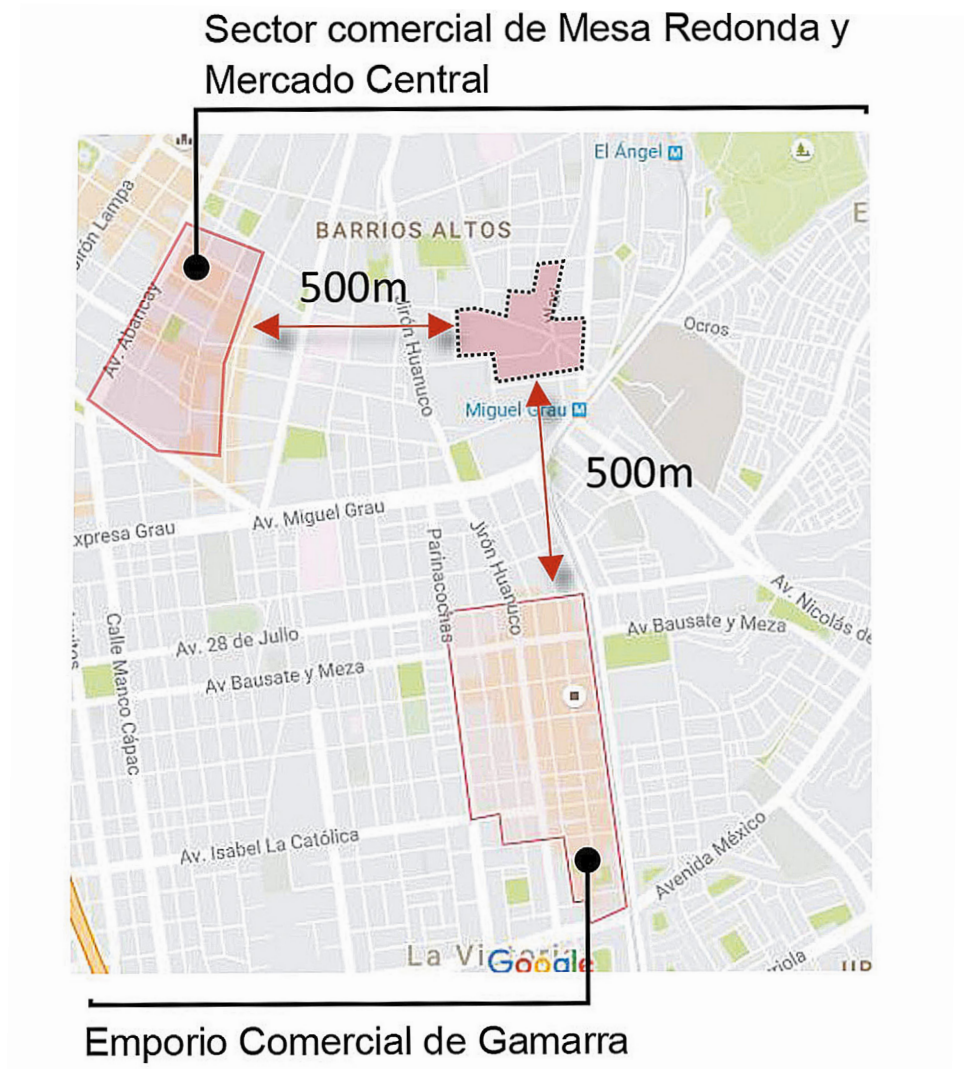


Figura 1. Ubicación del sector de Cinco Esquinas, Barrios Altos y focos comerciales. Google Maps y elaboración propia, 2016.

### Reflexiones iniciales

Desde la fundación de Lima hasta la actualidad el Centro Histórico de Lima ha experimentado una serie de cambios y sus consiguientes problemáticas urbanas, sociales, políticas, económicas, etc. que aún persisten. Barrios Altos no ha sido ajeno a los cambios y a pesar de haber sido el eje de la vida colonial y barrio del criollismo, hoy se encuentra en riesgo de perder su patrimonio por la proliferación de grandes depósitos que deterioran su espacio urbano.

Barrios Altos se ubica al este del Centro Histórico de Lima, rodeado de importantes focos comerciales como Gamarra, Mesa Redonda y el Mercado Central. Dicha proximidad ha tenido como consecuencia el cambio de uso cada vez más frecuente de viviendas a depósitos, situación que se ha extendido hacia el Centro Histórico (ver Figura 1).

Barrios Altos se destaca por su actividad religiosa con celebraciones y procesiones. Tuvo su momento de esplendor desde 1890 hasta 1940. El barrio fue un espacio para el desarrollo de la música criolla y cuna de artistas y personalidades distintivas de este género.

Barrios Altos presenta en su estructura urbana dos ejes articuladores: los jirones Junín y Ancash, que son importantes conexiones con el Centro Histórico de Lima, el cual tiene un área inscrita en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad. En estos dos jirones se encuentran importantes iglesias y monumentos, algunos en estado ruinoso e inhabitable.

Debido al terremoto de 1940 en Lima se deterioraron muchas edificaciones, y fue uno de los factores del desplazamiento de la población de Barrios Altos hacia otros sectores de Lima. A su vez, con la migración masiva a Lima, nuevos residentes se ubicaron en lo que ahora es Barrios Altos.

Muchas viviendas, quintas y callejones están degradándose actualmente e incluso los de valor monumental están siendo usados como depósitos y almacenes. Esta nueva actividad de almacenamiento complementaria al comercio ha causado un deterioro en la calidad del espacio público y pone en riesgo de pérdida al actual patrimonio en Barrios Altos.

### ¿Qué se ha realizado?

Tras la publicación del Plan Maestro en Lima de 1991 en el diario *El Peruano*, se consideró la renovación urbana integral en Barrios Altos enfocada en implementar el corredor turístico monumental sobre los jirones Ancash y Junín en Barrios Altos.

Veintiún años después, en 2012, se inició un plan para la recuperación de Barrios Altos con un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El proyecto para Barrios Altos tuvo un estudio aprobado a nivel de perfil (SNIP PROG-21-2013) titulado *Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del Centro Histórico de Lima en el sector de Barrios Altos comprendido entre la Av. Abancay, Jr. Amazonas, Jr. Maynas, Jr. Junín, Jr. Huanta y Jr. Huallaga- Lima*, omitiendo este estudio la zona comprendida entre la Quinta Heeren hasta la salida de la estación Grau del Metro de Lima.

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano para Lima y Callao (PLAM 2035) realizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) y Programa Municipal para la recuperación del Centro Histórico de Lima (Prolima), publicado en diciembre de 2014 para Barrios Altos, sector ZT-7, propone un "Proyecto de renovación urbana que busque el mejoramiento y la generación de nueva vivienda y el uso mixto de vivienda comercio, sobre los ejes del Jr. Junín y Jr. Huánuco". Este estudio considera el sector de Cinco Esquinas y se enfoca en la nueva vivienda y el uso mixto de vivienda comercio, sin especificar sobre el uso de depósitos y sin implementarse.

La Unidad de Planificación para el Desarrollo (DPU) de Bartlett y la Facultad de Arquitectura de la University College London (UCL) con el apoyo del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP), desarrollaron en 2016 el proyecto de Clima Sin Riesgo. La investigación afirma que existe una pérdida de residencialidad debido a la aparición de almacenes con el drástico cambio de uso de suelo, de uso residencial a comercial, los cuales son en su mayoría ilegales; además identifican como riesgo cotidiano el limitado acceso a los servicios básicos, deterioro de la infraestructura, hacinamiento, tugurización, riesgo de colapso, riesgo de salud e inversiones limitadas en Barrios Altos; así mismo realizaron un mapeo de los lotes con los problemas mencionados (ver Figura 2).

A inicios de 2018 la Municipalidad de Lima realizó un plan de mejoramiento y rehabilitación vial y peatonal, restaurando las deterioradas veredas y pistas en Barrios Altos. El reciente proyecto no se basa en el plan realizado en años anteriores. La ejecución de estos proyectos e iniciativas muestra la intención de apostar por el espacio público, pero no previenen la destrucción del patrimonio a causa de almacenes clandestinos



Figura 2. Ubicación de depósitos. Clima Sin Riesgo, 2015

## INCENDIOS

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 2019.01.05 Jirón Junín- Grau     | 2017.06.17 Jirón Áncash 724         |
| 2018.12.24 Sebastián Lorente 9   | 2016.08.04 Edificio El Buque        |
| 2018.12.19 Jirón Cusco Cuadra 6  | 2016.02.15 Quinta Heeren            |
| 2018.11.30 Jirón Ayacucho 745    | 2015.10.09 Jirón Miroquesada        |
| 2018.10.25 Jirón Ayacucho cdra 7 | 2015.07.20 Jirón Miroquesada        |
| 2018.10.16 Ilave/ Sebastián      | 2015.06.24 Jirón Huamalíes          |
| 2018.09.04 Jirón Cusco Conde     | 2014.12.15 Jirón Huallaga 926       |
| 2018.09.01 Jirón Junín 976       | 2014.12.15 Jirón Lucanas            |
| 2018.05.04 Jirón Huánuco cdra 2  | 2014.08.17 Jirón Conchucos          |
| 2018.04.27 Jirón Andahuaylas     | 2014.01.06 Jirón Áncash cdra 12     |
| 2018.02.07 Jirón Áncash cdra 9   | 2013.12.05 Sebastián Lorente cdra 9 |
| 2018.01.28 Quinta Carbone        | 2013.07.17 Jirón Paruro             |
| 2018.01.11 Jirón Huarí           | 2013.03.04 Manuel Pardo 616         |
| 2018.01.06 Jirón Cusco           | 2012.11.08 Jirón Junín cdra. 12     |
| 2017.12.27 Jirón Huánuco         | 2012.11.04 Edificio El Buque        |
| 2017.11.20 Jirón Miroquesada     | 2011.11.14 Jirón Áncash cdra 13     |
| 2017.08.08 Pasaje Ilave 440      | 2009.09.22 Jirón Junín cdra 12      |

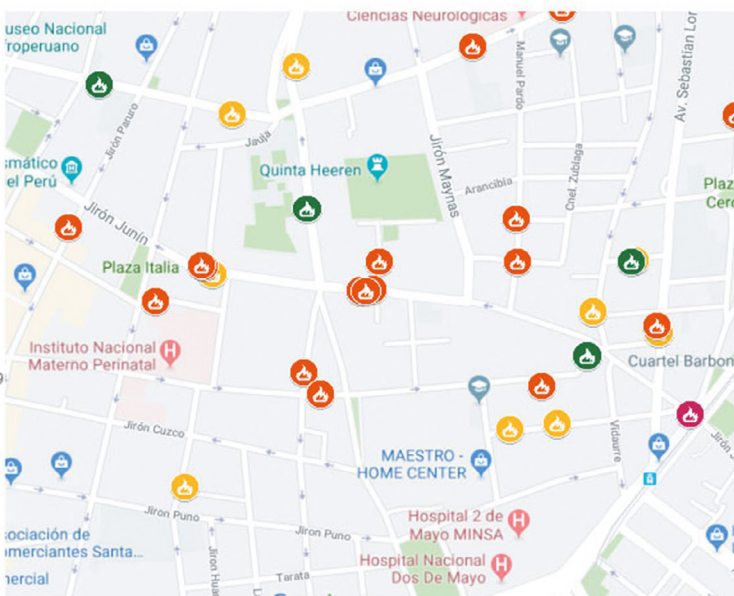


Figura 3. Plano de Ubicación de incendios. Google Maps- Toma de datos colectiva, 2019.

que ponen en riesgo a muchas personas, tal como ha sucedido con los últimos incendios que se han reportado en los medios noticiosos (ver Figura 3).

### Marco teórico

Entender la dinámica del espacio público en centros urbanos es importante para la rehabilitación urbana de la ciudad. Kirschenmann (1985) estudió diversos casos de Europa y sostuvo que la circulación rodada ha transformado el carácter del espacio público del centro urbano en espacios con carácter circulatorio y espacios con carácter comercial. "El imperativo del movimiento de personas y mercancías es el denominador común de la calle circulatoria y la calle comercial" (Kirschenmann, 1985, p.33).

Esto significa que, el centro urbano en cierta forma se ha convertido en un centro de aprovisionamiento y animación, en un distrito de negociación con gran fluctuación. Este aprovisionamiento está ligado a la gran actividad comercial en el centro histórico y a la dinámica que esta actividad produce por la presencia de grandes almacenes y centros comerciales, lo que ha creado en los últimos decenios las condiciones idóneas para incrementar el intercambio de mercancías mediante zonas comerciales y peatonales. (Kirschenmann, 1985, p.33).

Arroyo (1994) investigó sobre el uso social del espacio en algunos sectores de Lima y concluyó que el Centro de Lima es un lugar de comercio. Primero, espacio de mercado; centro de trabajo en segundo lugar y finalmente, lugar de tránsito. Ha dejado de ser el núcleo residencial de la alta sociedad para convertirse en espacio de comercio.

Ludeña, Pfeiffer y Harms (1996) investigaron lo que estaba sucediendo en áreas centrales de las metrópolis de América Latina y sostienen:

Desde fines de los años ochenta se ha empezado a reconocer que esta parte de la ciudad conjuntamente con los barrios que la constituyen, desempeña por cierto un importante y creciente rol como lugar de trabajo y residencia para la población de bajos recursos.

El estudio se enfocó en los centros de Lima, Río de Janeiro y La Habana. Ludeña et al. (1996) entendieron que el centro sufría una transformación de forma y contenido, y señalaron que los barrios céntricos experimentaban una creciente densificación a la vez que un deterioro de sus estructuras físicas, además, estos barrios céntricos estaban siendo reemplazados por nuevos usos y edificaciones que con el pasar del tiempo les harían perder su significación.

Ludeña et al. (1996) citan además que la asociación entre centro histórico y patrimonio monumental ha devenido en muchos casos en una forma de mistificación del pasado y en un modo de eludir los problemas sociales, culturales y ambientales, y concluyen que las áreas centrales fueron vistas más como una suerte de ficción museística pletórica de edificios de gran valor, antes que como un espacio de vida y cultura en permanente cambio. Además mencionan la conclusión de los responsables políticos:

Los centros históricos se habían convertido en una especie de anacronismo urbano, donde las posibilidades de desarrollar alguna actividad económica eran nulas y donde lo único vivo resultaba siendo la precariedad económica de los inquilinos, el incremento de la delincuencia y promiscuidad social. Y además, en donde casi todo el patrimonio inmobiliario (de edificios-monumento y los que no lo son) estaba ad portas de convertirse en ruina virtualmente. (Ludeña et al., 1996, p13)

Es incomprensible que a dos décadas de la publicación estas conclusiones de los políticos sigan observándose en las personas; sin embargo ya no se cree que centrarse en el pasado a través de una ficción museística en el centro histórico sea un modo de eludir problemas sociales, culturales y ambientales. Al contrario, centrarse en recuperar el patrimonio monumental es una posibilidad para la recuperación del espacio público, convirtiéndolo en un espacio de vida y cultura y no un espacio de tránsito y comercio.

Gehl (2004) explica que en Lima uno puede hacer muchas cosas en la calle, incluso si no hay un espacio público de calidad; además acota que si no hay calidad en el Centro de Lima, entonces la gente no va ir. Esta calidad está determinada por la observación de las actividades que las personas realizan en el espacio público y que si se le da calidad al espacio público va haber gente que quiera utilizarlo.

Sánchez (2007) sintetiza el análisis del espacio público en Barrios Altos enfocándose en la actividad comercial informal que se realiza en este. Realiza un análisis de las actividades en el espacio público según la teoría de Gehl y analiza algunas plazas y calles. Además demuestra que debido a las actividades comerciales en el espacio público se aprecia un deterioro de la imagen urbana.

### ***Espacio público***

En 1994, Arroyo precisa que el centro queda así redefinido como un lugar de encuentro de la comunidad limeña que recoja y refleje sus manifestaciones vitales. Ello estará por encima del lugar en el que viva y realice su actividad cotidiana el ciudadano. Será un punto de referencia para todos, un centro para todos los que habitan en esta ciudad, la célula espacial que sintetice la memoria colectiva y produzca identidad. Menciona además que “los espacios urbanos son aquellos intermedios entre los edificios. La relación entre edificaciones y el espacio que hay entre ellos dan la posibilidad de relación mutua entre las personas, producen eventos y despiertan estímulos dentro de la ciudad.”

Para Mesinas (2012) el espacio público nos remite a una imagen, tanto bidimensional como tridimensional, formada por arquitecturas y elementos urbanos, también de tipo estructural (edificios y mobiliario urbano) y formal (ambientes, vegetación, población y actividades). Precisa además que el espacio es un concepto abstracto que desprovisto de carga simbólica adquiere significado sólo cuando se percibe, se usa, se practica y se posiciona con respecto a otros. Ello subraya aún más su carácter relacional, porque significa la conexión con los otros. Es un estar con los otros, y estar significa habitar, poseer o apropiarse de las cosas.

Sobre el espacio público, Vagale (2004) sostiene que son elementos tangibles con algunas cualidades intangibles donde los amigos y desconocidos pueden juntarse, comunicarse, distraerse, trabajar, dar un paseo, divertirse, relajarse, reunirse, o solo disfrutar de la vista y actividades que realizan otras personas en el lugar. Spreiregen, lo define como lugares de amortiguación en una ciudad que crean un punto de encuentro para las personas, humanizándolas por el contacto mutuo, suministrándoles protección contra el tránsito vehicular y liberándolas de la tensión de apresurarse a través de la red de las calles.

Es entendido entonces que para definir el espacio público en Barrios Altos este debe proveer la condición de espacios de encuentros y disfrute. En la Conferencia sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III, que se realizó en Quito, Ecuador, del 17 al 20 de octubre de 2016, se firmó la nueva agenda urbana que a través del documento marco de políticas de espacio público sostiene lo siguiente:

Un espacio público es cada lugar de propiedad pública o de uso público accesible y utilizable por todos de manera gratuita, o sin fines de lucro. Los espacios públicos son un elemento clave del bienestar individual y social, los lugares de la vida individual y la expresión comunitaria de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural, y un fundamento de su identidad. (Carta del Espacio Público, 2015)

La calidad del espacio público está muy relacionada con la identidad y, por ello, se considera como una variable indispensable para medir la calidad del mismo. La identidad del espacio público se vincula a las actividades que las personas realizan en él. Jane Jacobs, teórica del urbanismo y activista sociopolítica canadiense considera que un

espacio en la ciudad tiene sentido si la gente le da vida; si no es así, se convierte en un espacio “vacío” que termina por degradarse.

Jan Gehl, destacado arquitecto danés, y referente mundial sobre diseño urbano divide en tres categorías al referirse a las actividades en el espacio público: las actividades necesarias, las actividades opcionales y las actividades sociales. Las actividades necesarias son, por ejemplo, ir al colegio o al trabajo, salir de compras, esperar el autobús o a una persona. Las actividades opcionales son aquellas en las que se participa si existe el deseo de hacerlo o si lo permite el tiempo y el lugar y las actividades sociales dependen de la presencia de otras personas en los espacios públicos. Gehl explica que la existencia de más actividades necesarias que opcionales y sociales en el espacio público no significa una señal de calidad, y que cuando los ambientes exteriores son de poca calidad, solo se realizan las actividades estrictamente necesarias. Nuestra ciudad y el caso de Cinco Esquinas en Barrios Altos son un claro ejemplo que solo se realizan actividades necesarias entendiéndose que los espacios son de poca calidad.

Además es importante comprender que “Los espacios públicos pueden preservar el patrimonio (material e inmaterial) y ser una referencia para la historia y el sentimiento de pertenencia. (CGLU, 2016).

### ***Calidad del espacio público***

Según Benévolo la calidad espacial se puede medir por la escala, permeabilidad, personalidad, variedad de usos, legibilidad, diversidad arquitectónica, personalización, riqueza visual, materialidad del espacio. De estas variables la investigación enfoca su estudio en la permeabilidad y la riqueza visual.

Según Sánchez (2007) la calidad de la imagen urbana en espacios públicos se mide primero a través del carácter de las actividades que está compuesto por actividades del peatón (tráfico peatonal y actividades predominantes) y usos del suelo y en segundo lugar se mide por la calidad visual de elementos físicos donde se compone por la calidad visual de las fachadas, valor patrimonial y proporción de calles con sus edificios.

La calidad del espacio público se medirá por la permeabilidad, percepción y riqueza visual. Además, los conceptos de espacio público de diversos autores hacen hincapié a la importancia de que el espacio este lleno de vida a través de actividades sociales que se realizan en él y solo así adquiriría significado; es por ello se considera el concepto de identidad con el espacio público que es importante para medir la calidad del mismo.

### ***Depósitos***

El entendimiento del uso de almacenes y depósitos es de vital importancia cuando es causa de la baja calidad del espacio público. Para Wild (1981) un almacén no es algo parecido al cofre de un tesoro, sino más bien un lugar de continuo cambio en el flujo de mercancías, un estrangulamiento que dificulta el proceso de aprovechamiento del capital. Pero el almacenamiento no solo paraliza el capital, sino que además determina costes, como el de conservación, climatización y vigilancia. A ello se añade que la mayor parte de las mercancías se desvalorizan durante su estancia en un almacén, porque se oxidan, se ensucian o simplemente porque pasan de moda así que por regla general, no se producen beneficios; sino más bien pérdidas, las cuales aumentan con el tiempo de almacenaje y con el tamaño del local, que a su vez depende del tipo de industria a que sirva; en el sector industrial corresponde al almacenamiento de un 20 al 30% del balance total y en el sector comercial de un 80 a 90% del mismo. Así mismo Wild (1981) considera que la inalterable limitación de altura de las áreas de almacenamiento o almacenes de una sola planta, obliga a ampliar su base, lo cual acarrea itinerarios más largos, mayor consumo de espacio y mayores costes de construcción y entretenimiento, concluyendo que ello hace aparecer cada vez como más imperiosa la necesidad de almacenes más altos y así más compactos.

En Barrios Altos, que es parte de un centro histórico, se aprecia como los depósitos están destruyendo el patrimonio y la calidad del espacio público. Sobre la actual situación Gamarra (2016) sostiene:

Desde aproximadamente el año 2012 se vienen demoliendo inmuebles coloniales y republicanos, con la finalidad de construir enormes depósitos clandestinos que contrastan tremendamente con el paisaje urbano de Barrios Altos. La presencia de estas verdaderas moles de cemento de varios pisos es incompatible con el carácter residencial o de vivienda que tienen las áreas donde se han construido. (Gamarra, 2016, sección los depósitos que destruyen el Patrimonio Cultural de Barrios Altos, párrafo 3)

## Metodología

El estudio de la influencia del uso mixto de depósito-vivienda en la calidad del espacio público, se aplicará en el Centro Histórico de Lima en el caso del sector de cinco esquinas de Barrios Altos. La investigación será de tipo descriptivo y explicativo. La investigación descriptiva, basada en la percepción nos permitirá entender los hechos y situación de la realidad actual y la investigación explicativa, su objetivo será buscar las relaciones que condiciona los hechos y dará cuenta del porqué de la investigación.

La investigación analizará cómo influye el uso mixto de depósito-vivienda en la calidad del espacio público en el sector de cinco esquinas de Barrios Altos, a través de 4 partes: En la primera parte se dará a conocer la cantidad de flujo peatonal y vehicular en el espacio público, buscando identificar el grado de la problemática. En una segunda parte se evaluarán la riqueza y la percepción visual del espacio público. Además a través de encuestas se evaluarán los criterios de funcionamiento del uso de depósitos en el centro de Lima. Finalmente en una última parte se evaluará el grado de satisfacción e identidad de las personas con el espacio público y las actividades que realizan en ella.

Para el presente estudio se recopiló fuentes principalmente por los siguientes medios: Recolección de fuentes documentales, observación en campo y encuestas. Como fuentes secundarias, se revisó la normatividad e información sobre el adecuado uso de depósitos en el Centro Histórico de Lima como sustento explicativo. Para la recolección de datos se establecen tres unidades de análisis: Población residente, usuarios en el espacio público, población flotante, profesionales involucrados en el área de estudio y expertos en el tema de análisis.

## Casos referenciales de renovación urbana

### Quito

Quito, capital de Ecuador, es un referente por la similar problemática que tuvo en su centro histórico, patrimonio mundial declarado por la Unesco. Se encuentra al norte de Ecuador en la cuenca del Guayllabamba. Está situado en la base del volcán Pichincha y es una ciudad propensa a terremotos debido a su ubicación geográfica. La línea ecuatorial atraviesa la ciudad de Quito y además cuenta con uno de los centros históricos menos alterados de América Latina y el Caribe.

Quito es referente del caso de estudio por que a partir del año 1987, fecha donde hubo un terremoto que afectó muchas viviendas de su centro histórico (CHQ), la ciudad experimentó un cambio de uso de suelo de vivienda a almacenes. Valdivieso (2007) explica que la ciudad experimentó un proceso de transformación en el uso del suelo donde se incrementa en gran medida la actividad comercial; muchos espacios que se utilizaban para vivienda pasaron a ser utilizadas como bodegas y almacenes asumiendo el espacio urbano una función comercial y convirtiendo la ciudad en un mercado popular.



Como respuesta a la problemática se promovió una renovación urbana y el objetivo fue mantener ese carácter comercial y dotar de servicios y bienes. Además de hacer del espacio más amigable para la población turística y la población residente. Finalmente en 1994, Quito puso en marcha el Programa de Rehabilitación del Centro Histórico, programa marco que incluía al Plan de Modernización y Reubicación del Comercio Minorista donde la empresa ejecutora de dicho programa promovía la inversión privada.

La gestión en Quito funcionó con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Plan de Reubicación del Comercio Minorista de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico (ECH). El BID sostuvo además que el plan es el componente que mayor impacto y éxito ha tenido dentro del proceso de recuperación de los espacios públicos del centro histórico de Quito.

### ***La Habana Vieja***

La Habana Vieja se ubica en la región occidental de Cuba. Sus angostas callejuelas de piedra albergan edificios de una arquitectura colonial, barroca y art decó de los cuales se han logrado rehabilitar más de 200 monumentos históricos en el proyecto nacional de rehabilitación de La Habana Vieja.

El proceso de renovación del centro histórico de La Habana Vieja tuvo que ver con la recuperación de lo público en su doble dimensión: del centro histórico como espacio público y del gobierno como parte reguladora de lo público y privado.

La renovación urbana del centro histórico de la Habana Vieja fue posible porque primeramente se creó la Oficina del Historiador, institución que se encargó de conservar el carácter residencial de la zona manteniendo a la población. La oficina creó un sistema empresarial propio con empresas que operaban la actividad turística, las ganancias de las empresas fueron revertidas al centro histórico. En 1994 se realizó el Plan Maestro de Rehabilitación del Centro Histórico de la Habana Vieja.

Ambos casos del centro histórico de Quito (CHQ) y de la Habana Vieja han tenido problemáticas que a través de una renovación urbana han mejorado la calidad del espacio público. En el CHQ muchos almacenes ahora son usados como comercio y en la Habana el haber recuperado el espacio público conservó la residencialidad. En muchos otros centros históricos se encontrará similitudes, sin embargo es de importancia entender nuestra problemática a fondo, a fin de contribuir a mejores conclusiones y/o recomendaciones.

### **Caso de estudio: Cinco Esquinas, en Barrios Altos, Centro Histórico de Lima-CHL**

El Centro Histórico de Lima (CHL), el cual, tiene un área inscrita en la lista del patrimonio cultural de la Humanidad por la UNESCO (1991), es uno de los destinos turísticos más importantes del Perú, situado entre el Cercado de Lima, el distrito del Rímac y otros distritos (ver Figura 4).

Barrios Altos es una zona correspondiente al distrito de El Cercado de Lima en la ciudad de Lima, Perú. Se encuentra al este de dicho distrito y sus calles pertenecen al Centro Histórico.

Debe su nombre en razón de ser topográficamente más alto que el resto del casco antiguo de la ciudad, debido a la elevación del terreno que existe hacia la Cordillera de los Andes.

El creciente uso de depósitos y almacenes ha provocado una baja calidad del espacio público. Grandes camiones contenedores transitan en el Centro Histórico de Lima todos los días, excepto algunos días festivos impedidos por la Municipalidad de Lima. El transporte de mercadería es necesario para la actividad comercial. Los camiones contenedores transitan por las angostas vías e interrumpen el paso del peatón dañando



Figura 4. Vista de Cinco Esquinas. Captura de video Municipalidad Metropolitana de Lima, 2017.

el estado de las pistas y veredas y haciendo del entorno bajo de calidad. Cuatro son las conclusiones que nos muestran cómo se está deteniendo la preservación del patrimonio y reduciendo la calidad del espacio público en Barrios Altos (ver Tabla 1).

### **Permeabilidad**

La permeabilidad del espacio público es la capacidad de permitir el flujo de personas en un espacio público determinado, sin obstrucciones; ello depende de las calles que conectan, del diseño espacial y de las visuales. Si el espacio público puede ser usado por la mayor cantidad de personas el espacio es permeable.

La evaluación de la permeabilidad en Cinco Esquinas dependerá del flujo de personas, de los vehículos estacionados que ocupan un área del espacio público y del tránsito vehicular, que en muchos casos interfiere el paso del peatón.

Permeabilidad (15')= Flujo de personas– Vehículos estacionados– Tránsito de vehículos

Permeabilidad óptima= Cálculo en Depthmap (Space Syntax)

Para el estudio de la permeabilidad en Cinco Esquinas según la investigación "Uso mixto vivienda-depósito como detrimento del espacio público", se registró que al medio día de un miércoles transcurren en promedio 200 personas en un tiempo de 15 minutos. Así mismo, en el mismo intervalo se registró un total de 135 vehículos de carga liviana y pesada en tránsito y 8 vehículos estacionados.

Si calculamos la superficie ocupada por las 200 personas, de los 135 vehículos en movimiento y de los 8 estacionados en el área de 2400 m<sup>2</sup> que se registró en el trabajo de campo según la investigación. Se tendría que para un área de 2400 m<sup>2</sup> las personas sólo ocupan el 9% y los vehículos el 75 % del espacio público (ver Figura 5).

### **Análisis Space Syntax. Depthmap**

El resultado del análisis se realizó a partir del programa Space Syntax Depthmap.

La sintaxis espacial es un enfoque basado en la ciencia, centrado en el ser humano, que investiga las relaciones entre el diseño espacial y una serie de fenómenos sociales, económicos y ambientales. Estos fenómenos incluyen patrones de movimiento, conciencia e interacción; Densidad, uso de la tierra y valor de la tierra; Crecimiento urbano y diferenciación social; Seguridad y distribución del delito (EPUM, 2017, pp. 1-2)

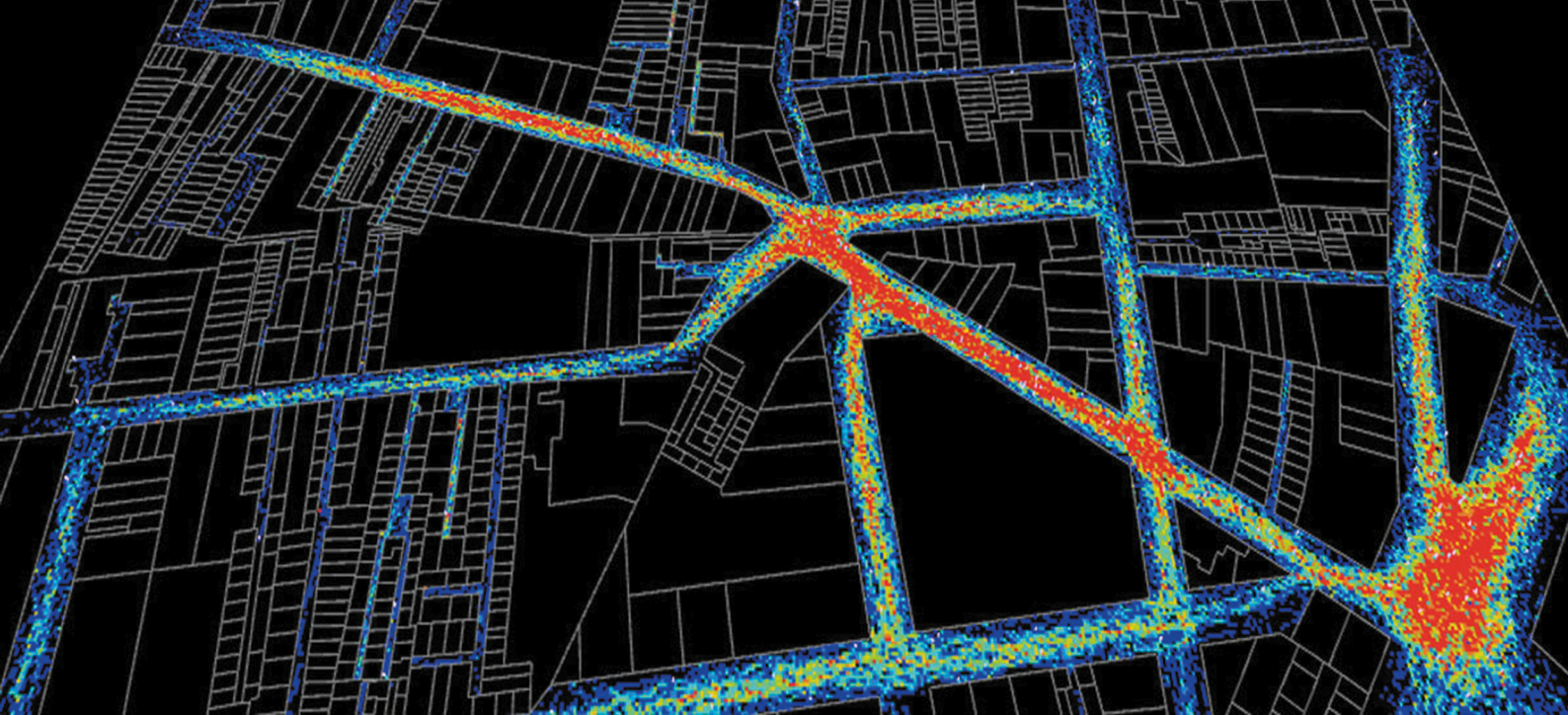
**Tabla 1. Matriz de consistencia simple.**

	<b>Problema</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Hipótesis</b>	<b>Variables</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Principal</b>	Formulación del problema: ¿Cómo el uso mixto de vivienda-depósito influye en la baja calidad del espacio público en el sector de Cinco Esquinas, Barrios Altos del Centro Histórico de Lima?	Objetivo General: Estudiar cómo el uso mixto de vivienda-depósito influye en la baja calidad del espacio público en el sector de Cinco Esquinas, Barrios Altos del Centro Histórico de Lima.	Hipótesis Central: El uso mixto de vivienda y depósito en el sector de Cinco Esquinas en Barrios Altos del Centro Histórico de Lima es una situación que influye de gran manera en la baja calidad del espacio público.	De la hipótesis Central: Variable Independiente: Uso mixto de vivienda-depósito Variable Dependiente: Calidad del espacio público.	
<b>Secundarios</b>	Problemas Específicos: 1. ¿Cómo el tránsito vehicular interrumpe la permeabilidad al sector de Cinco Esquinas en Barrios Altos?	Objetivos Específicos: 1. Evaluar la permeabilidad según el tráfico vehicular y tránsito peatonal en el sector de Cinco Esquinas en Barrios Altos del Centro Histórico de Lima.	Hipótesis de trabajo 1: El tránsito vehicular de camiones de carga que trasladan productos desde Barrios Altos hacia el Mercado Central, Mesa Redonda y Gamarra interrumpe la permeabilidad de los peatones hacia las calles de Barrios Altos.	De la hipótesis de trabajo 1: Variable Independiente 1: Tránsito vehicular Variable Dependiente 1: Permeabilidad en el espacio público	De la variable independiente 1: A) Número de vehículos estacionados en el espacio público. B) Número de vehículos de carga liviana que transitan en Jirón Junín, Jirón Miroquesada, Cinco Esquinas en 1 hora C) Número de vehículos de carga pesada que transitan en Jirón Junín, Jirón Miroquesada, Cinco Esquinas en 1 hora  De la variable dependiente 1: A) Número de personas que transitan en Cinco Esquinas, Jirón Junín, Miroquesada en 1 hora
	2. ¿Cómo las construcciones de depósitos provocan una inadecuada percepción visual del espacio público?	2. Identificar las construcciones de depósitos que provocan un impacto en la percepción visual del espacio público.	Hipótesis de trabajo 2: Las construcciones de depósitos - vivienda de más de cuatro pisos de altura es un factor que provoca un impacto en la percepción visual del espacio público.	Variable Independiente 2: Depósitos construidos (número de pisos)  Variable Dependiente 2: Percepción visual	De la variable independiente 2: A) % de edificios de depósitos, depósitos -vivienda de 4 a más pisos de altura, 3 pisos, 2 pisos, 1 piso.  De la variable dependiente 2: A) Grado de regularidad de los depósitos en el perfil urbano. B) Grado de similitud de viviendas-depósitos. C) Proximidad de los depósitos al punto de observación. D) Nivel de calificación de la simetría en los ejes de estudio.
	3. ¿Cómo el uso de depósitos está ocasionando una reducción de la riqueza visual en Cinco Esquinas, Barrios Altos del Centro Histórico de Lima?	3. Identificar el uso de depósitos que ocasiona la reducción de la riqueza visual.	Hipótesis de trabajo 3: 3. El uso de grandes depósitos ocasiona la reducción de la riqueza visual en las fachadas y en el espacio público.	Variable Independiente 3: Uso de depósitos, depósito-viviendas.  Variable Dependiente 3: Riqueza visual (fachadas y espacio público)	De la variable independiente 3: A) Criterios de localización de depósitos. (dónde) B) Normatividad del uso de depósitos (cómo) C) Opiniones sobre el uso de depósitos (qué)  De la variable dependiente 3: A) Nivel de calificación (atractivo, sin mayor interés, desagradable) de las fachadas y espacio público.
	4. ¿Por qué la reducida cantidad de actividades sociales y opcionales influye en la baja identidad de Barrios Altos con el Centro Histórico de Lima?	4. Observar las actividades necesarias, sociales y opcionales que provocan la baja identidad en Barrios Altos.	Hipótesis de trabajo 4: 4. La inexistencia de actividades sociales y opcionales es un factor que contribuye a la falta de identidad con su espacio exterior por parte de sus residentes.	Variable Independiente 4: Actividades necesarias, actividades sociales y opcionales.  Variable Dependiente 4: Identidad	De la variable independiente 4: A) Número de caminantes, cargadores, ambulantes, jaladores en el espacio público. B) Número de personas sentadas, niños o jóvenes jugando en el espacio público.  De la variable dependiente 4: A) Grado de satisfacción de la población residente, población flotante y población trabajadora en el espacio público.

Elaboración propia, 2016



Figura 5. Contenedores ocupan el espacio público todos los días. Archivo fotográfico personal Rosario Velasquez, 2016.



DepthmapX es una plataforma de software multiplataforma para realizar un conjunto de análisis de redes espaciales diseñados para comprender los procesos sociales dentro del entorno construido. Trabaja en una variedad de escalas de la construcción a través de pequeñas ciudades a ciudades enteras o estados. En cada escala, el objetivo del software es producir un mapa de elementos de espacio abierto, conectarlos a través de alguna relación y luego realizar un análisis gráfico de la red resultante. El objetivo del análisis es derivar variables que pueden tener significación social o experiencial. (UCL, 2019, párrafo 1)

**Figura 6. Análisis de la permeabilidad en Space Syntax-Depthmap en Cinco Esquinas.** Elaboración propia, 2016.

Se hace uso de Depthmap porque se enfoca en el estudio de cómo el diseño espacial y/o entorno construido influye en los patrones de movimiento del ser humano. A través de la plataforma podemos identificar fácilmente espacios más permeables o accesibles que otros. El *software* registra el movimiento de las personas a través de las conexiones libres entre calles. El resultado es un mapa axial que muestra ejes y nodos resultantes en un espacio ideal libre de autos. Para efecto del análisis se consideró los siguientes valores de permeabilidad ideal que serán comparados con los resultados anteriores de la permeabilidad real.

En la Figura 6:

Color rojo: Permeabilidad ideal. Espacio ocupado por personas en un 100%

Color amarillo: Buena permeabilidad. Espacio ocupado por personas en un 50%-80%

Color verde: Permeabilidad media. Espacios ocupado por personas en un 20%-50%

Color azul: Permeabilidad baja. Espacios ocupados por personas en menos del 20%

Según los gráficos resultantes del software DepthmapX en Cinco Esquinas se aprecia un color verde que representa una permeabilidad o accesibilidad media. Por lo tanto el espacio ocupado por personas debería oscilar entre un 20% y 50%, sin embargo para el espacio analizado la ocupación de peatones es solo del 9%, no alcanzando el nivel óptimo. Ello muestra que la permeabilidad y accesibilidad es baja.

### **Percepción visual**

El impacto en la percepción visual del espacio público en el centro histórico se produce por el brusco cambio de escala observado por el peatón entre los edificios patrimoniales y algunos bloques de edificios construidos para uso de almacenes y depósitos de más de cuatro pisos de altura (ver Figura 7).

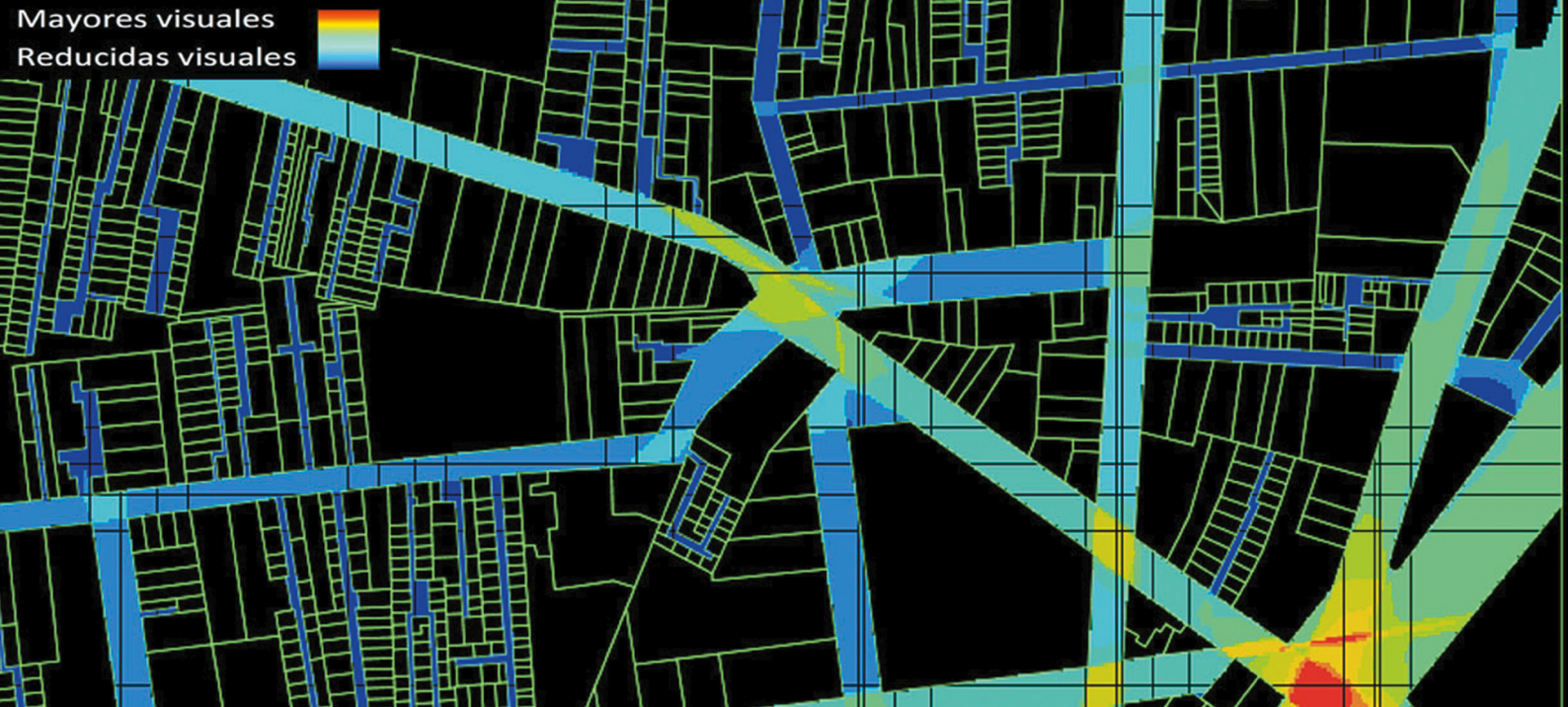


Figura 7. Análisis de visuales según espacio en las calles Space Syntax-Depthmap en Cinco Esquinas. Elaboración propia, 2016.

### 1 JIRÓN MIROQUESADA

1 < D/H < 3: BUENA

Cdra: 13 Lote N° 37  
D: Ancho de la calle: 10  
H: Altura de edificio más alto: 5

D/H < 1: MALA

Cdra: 13 Lote N° 3  
D: Ancho de la calle: 9  
H: Altura de edificio más alto: 15

D/H < 1: MALA

Cdra: 13 Lote N° 3  
D: Ancho de la calle: 9  
H: Altura de edificio más alto: 15

D/H < 1: MALA

Cdra: 13 Lote N° 3  
D: Ancho de la calle: 9  
H: Altura de edificio más alto: 15

### 2 CINCO ESQUINAS

1 < D/H < 2: MUY BUENA

Cdra: 14 Lote N° 49  
D: Ancho de la calle: 17  
H: Altura de edificio más alto: 15

D/H < 1: MALA

Cdra: 15 Lote N° 02  
D: Ancho de la calle: 14  
H: Altura de edificio más alto: 15

1 < D/H < 2: MUY BUENA

Cdra: 14 Lote N° 28  
D: Ancho de la calle: 12  
H: Altura de edificio más alto: 10

CLASIFICACIÓN

SI D/H < 1: MALA  
SI D/H = 1: IDEAL  
SI 1 < D/H < 2: MUY BUENA  
SI 1 < D/H < 3: BUENA  
SI 1 < D/H < 4: REGULAR  
SI D/H > 4: MUY MALA

### 3 JIRÓN JUNÍN

1 < D/H < 3: BUENA

Cdra: 14 Lote N° 17  
D: Ancho de la calle: 11  
H: Altura de edificio más alto: 5

1 < D/H < 2: MUY BUENA

Cdra: 14 Lote N° 26  
D: Ancho de la calle: 11  
H: Altura de edificio más alto: 10

### 4 VIDAURE

1 < D/H < 2: MUY BUENA

Cdra: 1 Lote N° 18  
D: Ancho de la calle: 15  
H: Altura de edificio más alto: 10

5 m. 10 m.

SECCIONES DE CALLES

Figura 8. Análisis de la regularidad en la percepción visual. Elaboración propia, 2016.

#### a. Regularidad

Según Vila la regularidad del perfil urbano se calculará de acuerdo a la altura, tamaño y énfasis; y según Arnheim para la percepción de la forma visual interviene la extensión en la altura, el ancho y la profundidad. Para el caso del sector de Cinco Esquinas analizaremos secciones de calle donde ambos frentes tiene uso de depósito-vivienda. El cálculo se realizará de acuerdo al ancho de la calle y altura del edificio más alto, donde D es el ancho de la calle y H la altura de edificio más alto, siguiendo el siguiente criterio basado en Sánchez (2017) (ver Figura 8).

- Si  $D/H < 1$ : Mala



Figura 9. Análisis ejemplo de la similitud en Jirón Junín. Elaboración propia basado en Google Maps, 2016

- Si  $D/H = 1$ : Ideal
- Si  $1 < D/H < 2$ : Muy buena
- Si  $2 < D/H < 3$ : Buena
- Si  $3 < D/H < 4$ : Regular
- Si  $D/H > 4$ : Muy mala

#### b. Similitud

La similitud es estudiada según Vila (2013) a partir de la caracterización de elementos semejantes en forma, luminosidad, localización, tamaño, dirección y jerarquía. En este caso estudiaremos algunos depósitos similares en forma, localización y tamaño (ver Figura 9).

Depósitos de un piso – Jirón Junín

Lotes exclusivamente usados como depósito

Depósito-vivienda (3 pisos) – Jirón Junín

Uso mixto de depósito-vivienda. Depósito en piso inferior y vivienda en piso superior.

Depósito de un piso – Jirón Miroquesada

Depósitos de un piso con uno o dos portones en la fachada.

#### c. Proximidad

Según las leyes de percepción de la Gestalt, el principio de proximidad define que los objetos se agrupan de acuerdo a la distancia. Vila (2013) además señala que los objetos cercanos en el espacio urbano contribuyen a la percepción de grupos unitarios, en ambos casos se considera implícitamente la localización de dichos objetos o grupos de análisis. Para el caso de estudio se analizó la ubicación exacta de los depósitos (ver Figuras 10 y 11).

El área total de las manzanas del sector de estudio es 115612 m<sup>2</sup>, de la cual los depósitos ocupan el 40520 m<sup>2</sup> en el sector. En resumen el porcentaje de depósitos construidos en Cinco Esquinas representa el 35% (ver Tabla2).

El mayor impacto en la percepción visual según la regularidad, similitud y proximidad se encuentra en el Jirón Miró Quesada. El Jirón Junín y Cinco Esquinas presentan menos impacto en la percepción visual del peatón, sin embargo, podrían llegar a tenerlo si las instituciones no realizan las acciones correspondientes de fiscalización y control.

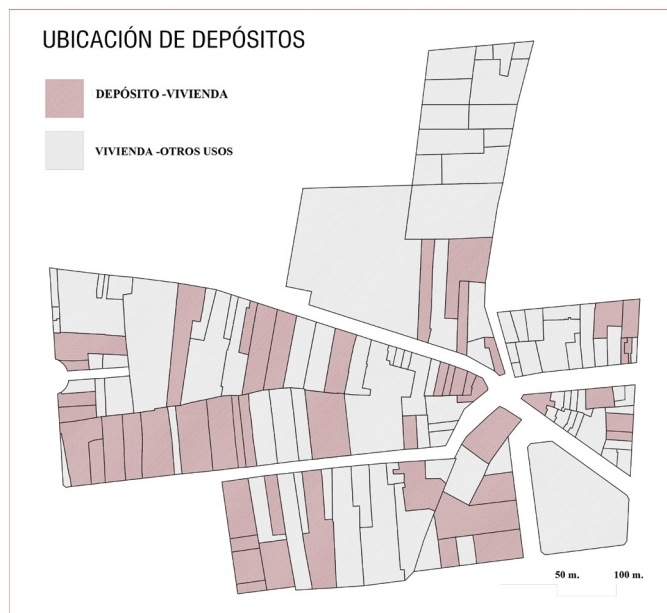


Figura 10. Ubicación de depósitos en Cinco Esquinas. Elaboración propia, 2016.

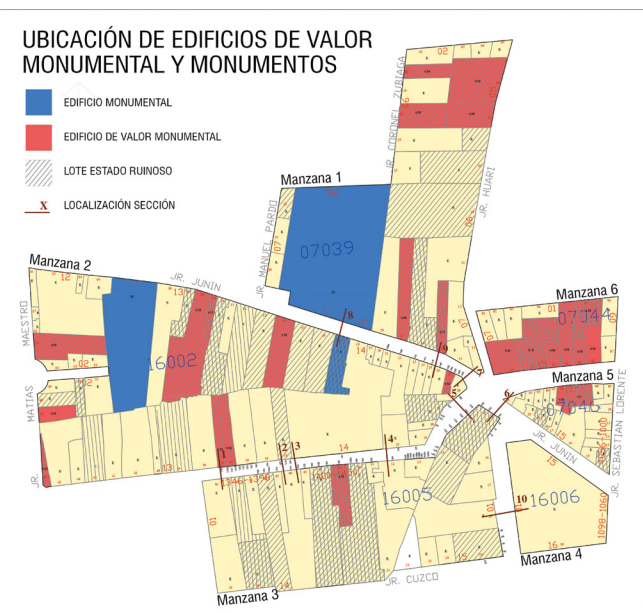


Figura 11. Ubicación de edificios de Valor Monumental y Monumentos en Cinco Esquinas. Elaboración propia, 2016.

Tabla 2. Resumen de áreas de depósitos en el sector de estudio

Resumen de área de depósitos en Cinco Esquinas	
Manzana 1	30305.00 m2
Manzana 2	44865.00 m2
Manzana 3	24712.00 m2
Manzana 4	5791.00 m2
Manzana 5	3857.00 m2
Manzana 6	6082.00 m2
Área total	40520.00 m2
Área total del sector construido.	115612.00 m2
Porcentaje de uso de depósito y depósito vivienda en el sector de Cinco Esquinas	35,05%

Elaboración propia, 2016.

### Uso de depósitos

El Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima y la Ordenanza N° 062 1994 señala:

Que el carácter y estado de conservación del Centro Histórico así como su futuro, dependen de la calidad, intensidad y tipo de uso, al que se destinen los edificios y espacios públicos y privados del área. Es necesario, por tanto, determinar los modos en los que tales usos puedan ser controlados y dirigidos. Esto abarca, tanto los usos definidos por la Zonificación, como los usos que permiten las licencias de funcionamiento de locales, las normas que regulan la circulación vehicular y peatonal y; de manera principal, el control del uso de los espacios públicos por el comercio que allí se ubica.



Cinco Esquinas pertenece a la zona B y a la Microzona B II según la M.M.L. (Ordenanza N°062, 1994), precisa lo siguiente:

En la MICROZONA B-II se deben conservar los Monumentos y Ambientes Urbano Monumentales existentes ya que forman parte de una de las primeras áreas de expansión de la ciudad, y contenida dentro de las murallas, que rodearon Lima entre los años 1684 y 1880. Se ha de reforzar el rol urbano de esta área, incentivando el uso y las actividades urbanas de tipo comercial, recreativas e industriales con un nivel operativo compatible con el uso residencial.

Usos dominantes: Comercio central, comercio interdistrital, comercio local, vivienda multifamiliar, recreación y servicios turísticos.

Usos No Conformes:

Educacional: academias

Transporte: depósitos de carga y terminales terrestres

Industrial: depósitos.

### ***Riqueza visual***

La reducida riqueza visual en el espacio público en Cinco Esquinas se demuestra cuando apreciamos edificios de valor monumental que se encuentran en estado deplorable e inhabitable. Muchos de estos son usados como depósitos, algunos han sido intervenidos en sus fachadas con grandes portones, además existen veredas y pistas en mal estado por el paso de camiones. El abandono de los inmuebles de valor monumental y del espacio público ha producido la baja riqueza visual. Según Gehl (2006) se seguirán los siguientes criterios de calificación para su determinación.

#### ***A Atractivo***

Fachadas con muchos vanos (15 a 20 unidades cada 100 m)

Fachadas con detalles expresivos

Diversidad de funciones

Material de la edificación de buena calidad

Buen estado de conservación y limpieza en el edificio

#### ***C Sin mayor interés***

Mezcla de unidades pequeñas y más grandes (6 a 10 unidades por cada 100 m)

Poca diversidad en las funciones

Diseño de fachadas poco interesante, con pocos detalles

Buen estado de conservación, edificio carente de limpieza

#### ***E Desagradable***

Fachadas con pocos vanos o ausentes de ellos

Ninguna variación visible de las funciones en la fachada

Escasez de detalles, fachadas inexpresivas

Pésimo estado de conservación, edificio carente de limpieza



Figura 12. Análisis de la riqueza visual Jirón Junín Cuadra 14. Elaboración propia, 2016.

De las fachadas analizadas el 97% es desagradable principalmente por el pésimo estado de conservación y la falta de limpieza, además porque no existe variación visible de funciones en la fachada (ver Figura 12).

La Municipalidad de Lima está cumpliendo la función de fiscalización, sin embargo poco trabajo se realiza en el control antes de la construcción de los depósitos.

La población residente en Cinco Esquinas tiene conocimiento que su barrio es parte del CHL y consideran que el paso de camiones contenedores y camiones de carga dañan las veredas, pistas, alumbrado eléctrico y ponen en riesgo su seguridad. Además algunos residentes no conocen que algunos depósitos están localizados en lotes de valor monumental.

Es evidente el estado ruinoso y alto riesgo de colapso de muchas viviendas, viviendas-depósitos y depósitos. El paso de camiones y uso constante de los almacenes daña veredas, cableados, entre otros, pero principalmente le resta riqueza visual a las fachadas. A pesar del testimonio anteriormente mencionado, el desacuerdo con el uso de depósitos por parte de la población es casi unánime, la municipalidad además lo prohíbe. Por ello se reafirma que el uso de depósitos sí ocasiona la reducción de la riqueza visual del barrio histórico.

### ***Actividades e identidad con el espacio público***

Muchos residentes de Cinco Esquinas sienten satisfacción por el pasado de su barrio, pero el barrio actual no les agrada. Además, recuerdan que en Cinco Esquinas habían muchas tiendas comerciales, ahí se reunían y realizaban actividades. Además mencionan que había árboles en Cinco Esquinas. Asimismo muchos consideran que no existen áreas para recreación. La mayor parte de la población residente no se siente identificada con su entorno inmediato. Solo una de cada cuatro personas se siente identificada con su entorno, especialmente con Cinco Esquinas (ver Figura 13).



Figura 13. Comparación de cambios en Cinco Esquinas. Elaboración propia, 2016.



Figura 14. Ejemplo de actividades en las calles en un barrio deteriorado. Edificio de Valor Monumental en Jirón Junín. Archivo fotográfico personal, 2017.

Esta reducida identidad de la población con el espacio público y su patrimonio es la causa de que actualmente los habitantes no participen de la vida social como sentarse a leer, conversar con amigos, pasear y apreciar la arquitectura. Además existe escaso interés con el entorno y solo realizan actividades necesarias como traslado de productos, el transporte hacia el trabajo o estudio y actividades religiosas. Esto es producto de la inexistencia de actividades sociales y opcionales de los residentes de Barrios Altos. Como no se permite el disfrute del espacio no se sienten cómodos con él ni se identifican con su entorno (ver Figura 14).

“El potencial de las actividades culturales e infraestructuras convenientemente diseñadas contribuye a la regeneración urbana. La diversidad, la creatividad e innovación que favorecen la configuración de ciudades y pueblos con entornos e identidades urbanos distintivos son algunas de las oportunidades que las ciudades pueden aprovechar a través del desarrollo y de las estrategias culturales de espacios públicos”. (CGLU, 2016, p. 31)

## Gestión en la fiscalización

La Gerencia de Fiscalización y Control de la Municipalidad Metropolitana de Lima (GFC-MML) tiene un proceso fiscalizador-sancionador. Los inmuebles que siguen ese proceso son aquellos que la población lo da a conocer, porque generalmente atentan contra su bienestar y calidad de vida. Además los procesos se inician también con iniciativas independientes como fue con el proyecto: *Conservemos juntos el Centro Histórico de Lima* para que se pueda dar respuesta, a los archivos pasivos que existen en gran cantidad y que no se dieron respuesta con anterioridad.

El proceso pasa por un diagnóstico previo donde se recopila información referente al inmueble y se plantea recomendaciones de prioridad en la atención. Un equipo técnico de arquitectos y/o ingenieros realiza la inspección para finalmente emitir un informe técnico que se clasifica según los siguientes casos: Destrucción de los monumentos e inmuebles de Valor Monumental, cuartos precarios, demolición, alteración o modificación de inmuebles, deterioro de fachadas, modificación de infraestructura a fincas ruinosas, construcción sin licencia. Si después de la primera inspección en campo no hay una ejecución voluntaria de los trabajos para la reposición del inmueble se emite una Notificación de Cargo, que representa un aviso o comunicado que dejará asentada el hecho que se tomará en cuenta en un futuro para la resolución de sanción. Sin necesidad de imponer una medida complementaria el administrado deberá realizar los trabajos de reposición nuevamente de forma voluntaria. Si la infracción continúa y existe una denuncia y/o nuevamente los inspectores y profesionales realizan la verificación se impondrá una resolución de sanción que es el acto de imponer al infractor una multa y las medidas complementarias que correspondan: Clausura, retiro, ejecución, paralización y demolición.

A través de la Subgerencia de Control de Sanciones, órgano responsable de realizar las acciones de registro, ejecución, seguimiento, control de sanciones, y resolver en primera instancia las impugnaciones vinculadas con la imposición de sanciones administrativas. Según sea el caso el proceso administrativo pasa a coactivos, la vía de ejecución forzosa. Finalmente la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) solicita la demolición al poder judicial para que tengan una autorización y se pueda demoler un inmueble irregular (ver Figura 15).

Alvaro Anicama, Ex Gerente de la Gerencia de Fiscalización y Control GFC-MML dijo en una entrevista en el 2010. Que los depósitos y almacenes no están permitidos en el centro histórico de Lima, existe una zonificación y uso y que el Centro Histórico que se ha delimitado es de valor cultural. Los almacenes no tienen certificación ni seguridad.

El documento de respuesta OFICIO N ° /394-2016-MML-PMRCHL sostiene: “lamentablemente las normas vigentes no son contundentes, ni simplificadoras que permitan la demolición y/o paralización inmediata, por lo que los comerciantes y/o personas que desconocen o toman a menos la conservación del patrimonio, ejecutan las obras con total desacato de la autoridad municipal”.

Sr. Christian Rosental, ex Gerente de la Gerencia de Fiscalización y Control de la Municipalidad Metropolitana de Lima (GFC-MML) dijo en diciembre del 2017 que tomó 10 años tener la autorización para demolición. Por otro lado el Arq. Luis Martín Bogdanovich dice que 8 años es lo que ha demorado a la MML en obtener una sentencia judicial para demoler dos pisos de depósitos. Así mismo mencionó que la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación contempla que toda construcción que vulnere o atente contra el patrimonio cultural y que haya sido construida sin parámetros y sin licencia debe tender a la demolición, sin embargo para demoler un inmueble debe pasar un largo proceso legal.

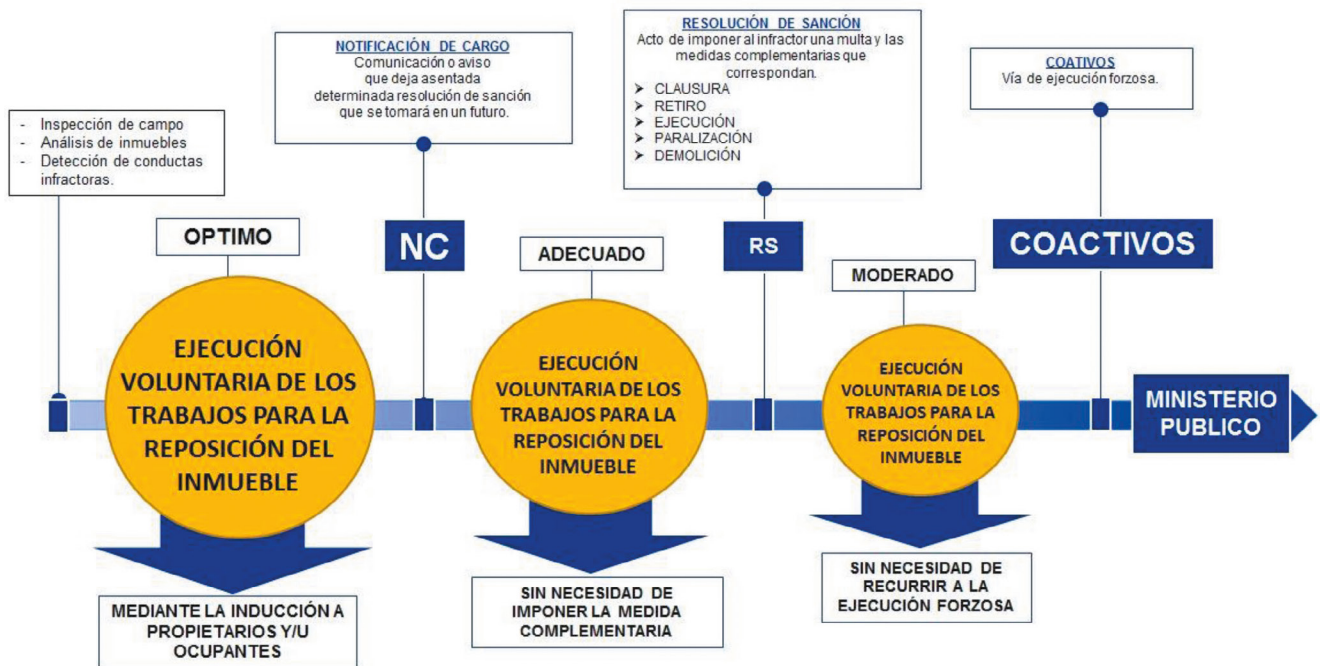


Figura 15. Proceso Sancionador. Proyecto presentado como buena práctica "Conservemos juntos el Centro Histórico de Lima. ¡Conoce y valora tu ciudad!". Gerencia de Fiscalización y Control de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 2017.

## Conclusiones generales

El uso de depósitos en el sector de Barrios Altos es una situación que influye de gran manera en la baja calidad del espacio público y en el alto riesgo de pérdida del patrimonio. Esta situación disminuye la calidad de vida de los habitantes, deteriora el espacio público y provoca la pérdida del carácter residencial. Además aumenta el riesgo de incendios y destruye el patrimonio monumental. Ante ello es necesario recuperar la calidad espacial del sector de Cinco Esquinas con una Renovación Urbana o aplicar políticas del espacio público desde los gobiernos locales.

En Cinco Esquinas las personas ocupan solo el 9% del espacio público y los vehículos el 75 %, mostrando una reducida permeabilidad de los peatones hacia las calles de Barrios Altos lo que interrumpe el flujo normal de las personas por la presencia de grandes contenedores. Así mismo, por el análisis con el programa de estudio Space Syntax se observa el gran potencial de conexión que tiene Cinco Esquinas en la ciudad y la posibilidad de ser un espacio permeable y un punto de atracción turística por el patrimonio y valor histórico.

El Jirón Miró Quesada tiene la mayor cantidad de depósitos y mayores alturas que no respetan el perfil urbano de la zona histórica provocando impacto en la percepción visual del espacio público y dañando el paisaje urbano del sector. Además las fachadas de la calle son grandes portones para los depósitos lo que genera cada vez más la baja residencialidad e inseguridad en las calles.

El porcentaje de uso de depósito y depósito vivienda en el sector de Cinco Esquinas es de 35%, lo que se muestra el gran riesgo de perder en la totalidad el patrimonio edificado. El desacuerdo del uso de depósitos de la población es casi en su totalidad, la municipalidad además lo prohíbe, por ello se reafirma que el uso de depósitos ocasiona la reducción de la riqueza visual en un barrio histórico. Además, la mayor parte de

la población residente no se siente identificada con su entorno inmediato. Solo uno de cada 4 personas se siente identificado con su entorno, especialmente Cinco Esquinas.

Las ordenanzas de la MML y la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación de la nación están enfocados en conservar los Monumentos y Ambientes Urbano Monumentales existentes. El caso de Cinco Esquinas, Barrios Altos forma parte de una de las primeras áreas de expansión de la ciudad, y contenida dentro de las murallas, que rodearon Lima entre los años 1684 y 1880. Sin embargo los procesos administrativos son largos y las instituciones deberían ser fortalecidas y tener el apoyo directo de otras organizaciones para frenar la proliferación de desproporcionados depósitos que dañan el paisaje histórico de los Barrios Altos.

Los gobiernos locales tienen la tarea de hacer prevalecer el interés común sobre el interés privado y deben empezar procesos para la demolición de depósitos. Además de gestionar y dar seguimiento algún proyecto o iniciativa de simplificación de procesos administrativos para que finalmente se respete el patrimonio según la ley.

## Referencias

- Arroyo, E. (1994). *El centro de Lima, uso social del espacio*. Fundación Frederick Ebert.
- Benévolo L. (1979). *El arte y la ciudad contemporánea*. Ediciones Gustavo Gili.
- Ciudades y Gobiernos Locales Unidos. (2016, octubre). *Documento marco de políticas de espacio público*. [https://www.uclg.org/sites/default/files/documento\\_marco\\_de\\_politicas\\_de\\_espacio\\_publico.pdf](https://www.uclg.org/sites/default/files/documento_marco_de_politicas_de_espacio_publico.pdf)
- Delgadillo, V. (2013). *Patrimonio urbano 1990-2010, teoría y tendencias y desafíos en el siglo XXI*. Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México.
- Emerging Perspective on Urban Morphology (2017). *Space Syntax Approach to Urban Morphology*. [https://skuor.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/EPUM\\_BF3\\_SpaceSyntax.pdf](https://skuor.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/EPUM_BF3_SpaceSyntax.pdf)
- Gamarra, G. (2016, 28 de diciembre). *Los depósitos que destruyen el Patrimonio Cultural de Barrios Altos*. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/labibliotecamarquense/2016/12/>
- Gastelumendi, E. (1968). *Carácter urbano de dos jirones de Lima tradicional*. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.
- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano*. Barcelona reverté.
- Jacobs, J. (2013). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (3.a ed.). Capitan Swin.
- Mesinas S. (2012). *Arte y espacio público*. Facultad de Arquitectura Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sánchez J. (2007). *Espacio público en Barrios Altos. Deterioro de la imagen urbana, nuevas actividades y cambios de uso en el espacio urbano de un barrio histórico*. [Tesis de pregrado]. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Uribe, M. (s. f.). *Descartes y la percepción visual del espacio público*. [Tesis postgrado]. Universidad Nacional Autónoma de México. [www.postgrado.unam.mx/filosofia/publica/12\\_uribemotta.pdf](http://www.postgrado.unam.mx/filosofia/publica/12_uribemotta.pdf)
- UCL. Space Syntax. (2019). <http://otp.spacesyntax.net/software-and-manuals/depthmap/>
- Valdivieso, N. (2007). *Modernización del Comercio Informal en el Centro Histórico de Quito*. <https://estudiosmetropolitanos.files.wordpress.com/2011/04/urb-1-valdivieso.pdf>
- Vila, Z. (2013). *Evolución y transformación del espacio público*. [Tesis de maestría]. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería. .
- Wild, F. (1981). *Edificios para almacenamiento y distribución de mercancías* (3.a ed.). Ediciones Gustavo Gili.