

GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA. ESTUDIO DE CASO: GESTIÓN DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA 2011-2014, EN EL SECTOR DE BARRIOS ALTOS QUE PERTENECE AL ÁREA INSCRITA EN LA LISTA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD^[*]

GENTRIFICATION IN THE HISTORICAL CENTER OF LIMA. CASE STUDY: MANAGEMENT OF THE METROPOLITAN MUNICIPALITY OF LIMA 2011-2014, IN THE SECTOR OF BARRIOS ALTOS THAT BELONGS TO THE AREA INSCRIBED IN THE LIST OF THE CULTURAL HERITAGE OF HUMANITY

OMAR ROLDÁN VILLANUEVA ^[**]

 <https://orcid.org/0000-0001-5251-8379>

omar.roldan1@unmsm.edu.pe

Universidad Nacional Mayor de San Marcos (Perú)

Fecha de recepción: 17 de abril de 2020

Fecha de aprobación: 25 de diciembre de 2020

RESUMEN

La investigación se propone mostrar las evidencias del proceso de gentrificación que se dio en un momento específico de la Gestión municipal metropolitana de Lima 2011-2014. Como el estudio de la gestión en sí es parte de un estudio mayor, una tesis de maestría, el objetivo del presente artículo se circunscribe a señalar las evidencias de gentrificación en un sector del Centro Histórico de Lima, ubicado en el área monumental de Barrios Altos, y analizar la data presentada contrastando los postulados teóricos sobre gentrificación con la realidad social, económica y arquitectónica del área de estudio.

La pesquisa se basa en el postulado de que en Barrios Altos (sector delimitado de estudio), a partir del desarrollo económico metropolitano, se está produciendo un proceso urbano con elementos visibles que afectan a la población y al patrimonio inmueble.

PALABRAS CLAVE

Gentrificación; Centro Histórico de Lima; Gestión municipal metropolitana de Lima 2011-2014

ABSTRACT

The proposed research focuses on showing the evidence of the gentrification process, within a specific moment: Metropolitan municipal management of Lima 2011-2014, although it does not focus on studying management itself, as this article is part of a larger study - a master's thesis-, what the article seeks is to show the evidence of gentrification within a sector of the Historical Center of Lima, located in the monumental area of Barrios Altos, as well as analyze the data presented contrasting theoretical postulates on gentrification with reality social, economic and architectural study area. The research focuses on the postulate that in Barrios Altos (delimited sector of study), an urban process is taking place that has visible elements, which are based on a metropolitan economic development that affects the population and real estate.

KEYWORDS

Gentrification; Historical Center of Lima; Metropolitan municipal management of Lima 2011-2014

(*) El presente artículo se basa en los resultados de la tesis sustentada (2020) para optar el grado de maestro en Gestión del Patrimonio Cultural por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, la cual contó con la asesoría del Prof. Dr. José Hayakawa Casas.

(**) Licenciado en Antropología y Maestro en Gestión del Patrimonio Cultural por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Siguió estudios de posgrado en la Universidad Lyon 2. Investigador en temas urbanos y patrimoniales, especializado en el Centro Histórico de Lima. Ha trabajado en el proyecto de investigación sobre patrimonio edificado por parte del Instituto Seminario de Historia Rural Andina ISHRA-UNMSM, Asimismo, ha colaborado en el proyecto "Patios culturales de Barrios Altos" del programa Defensores del Patrimonio cultural del Ministerio de Cultura del Perú. Además de consultor dentro de Or Consulting & Academic Solutions.

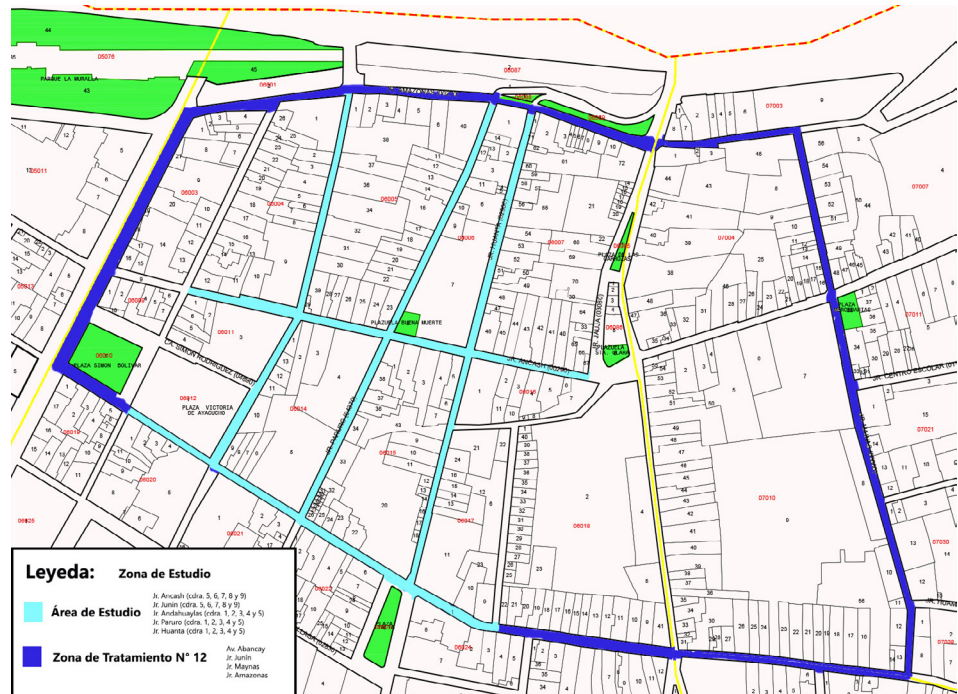


Figura 1. Zona de estudio. Elaboración propia en base al Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, 2020.

Introducción

Argumentar un estudio sobre el proceso de gentrificación en Barrios Altos, no solo necesita que se aborden los postulados teóricos de ese tipo de proceso urbano, también hay que profundizar en la información que la zona de estudio pueda proveer. Entonces, si se quieren tener las evidencias que ayuden a comprobar el proceso de gentrificación en Barrios Altos es necesario centrar el análisis en los datos que puedan ser comprobados por la población, la economía local ciudadana, la situación edilicia del área de estudio y la economía metropolitana que se ha desarrollado.

Por ser Barrios Altos un amplio sector del Cercado de Lima, hay que delimitar su ámbito de estudio en el espacio y el tiempo, centrarnos en una zona específica desde la variable Centro Histórico de Lima. Para dicho fin, la investigación toma del ya anterior Plan Maestro del Centro de Lima Ordenanza N° 201, lo que se llamó zona de tratamiento N° 12 Santa Clara, y en dicha zona los siguientes jirones: Ancash (cuadras 5, 6, 7, 8 y 9), Junín (cuadras 5, 6, 7, 8 y 9), Huanta (cuadras 1, 2, 3, 4 y 5), Paruro (cuadras 1, 2, 3, 4 y 5) y Andahuaylas (cuadras 1, 2, 3, y 5) (ver Figura 1). Se tomará un momento preciso del ámbito temporal y municipal, la gestión 2011-2014 ya que en dicho periodo se hizo un esbozo para actualizar el plan maestro, que no llegó a ser oficial, debido a que sufrió un proceso de reestructuración validado el 2019 como un plan distinto.

Evidencias de gentrificación en la zona de estudio.

Para entender las evidencias es necesario ver la gentrificación desde la perspectiva de que “una vivienda gentrificable es una construcción deteriorada y devaluada en una localización central, ocupada por inquilinos vulnerables” (Díaz Parra (2009) En: De Urbina, 2012, pp. 64-66). Partiendo de esa premisa es de suma importancia comenzar por tener dos definiciones elementales del proceso de gentrificación en dos ámbitos geográficos: países anglosajones y latinoamericanos.

Desde el ámbito anglosajón, se puede entender como gentrificación aquel proceso urbano que se produce en las áreas centrales, barrios pobres en situación de deterioro y condiciones de vida difícil para sus pobladores, pertenecientes en su mayoría a minorías étnicas, que son sustituidos por poblaciones de clase media y alta en base al desarrollo de estrategias inmobiliarias de grupos de poder económico. (Smith, 2012, pp. 74).

Por gentrificación en el contexto latinoamericano se refiere a un proceso de recambio de uso funcional (Vargas y Santillan, 2015, pp. 30) que sucede en áreas centrales o periféricas consolidadas, más relacionada a la rentabilidad de la inversión inmobiliaria desde el comercio y servicios (Janoschka y Salinas J., 2014, pp. 25), produciendo un nivel de exclusión social diferente y de impacto directo y variado sobre la población. (Delgadillo, 2015, pp. 119).

Evidencias de gestión.

En relación a la gentrificación en Barrios Altos, hay evidencias de haber sido planteada o planificada y si bien se está trabajando desde los últimos 10 años sobre la gestión de Villarán, lo que actualmente se da en Barrios Altos tiene relación directa con lo acontecido desde que se crearon los instrumentos de gestión para el área monumental, declarada así el año 1991, según el Plan Maestro del Centro de Lima (Municipalidad Metropolitana de Lima [MML], 1998). De acuerdo con los lineamientos de este instrumento de planificación se inició el ordenamiento comercial y se pudo gestar la recuperación del Centro de Lima.

Ese primer plan que abordara el Centro Histórico de Lima como instrumento de gestión tuvo un rango de años para aplicarse, entre 1998 al 2010 y una clara visión de lo que se buscaba hacer con el Centro Histórico, en donde en el sector correspondiente al damero se promovería una visión turística (Janoschka y Salinas J., 2014, pp. 23) y la otra área urbana colindante con El Mercado Central, se iba a promover un ordenamiento del comercio que en esa zona ya estaba instalado –visiblemente el comercio ambulatorio–, por ello se propiciaron galerías comerciales y ferias. Este ordenamiento luego del 2010 tuvo la necesidad de una actualización, la gestión edil 2011-2014 llegó con la propuesta del “Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025 (Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima [Prolima], 2014), la misma que no fue refrendada.

Ahora bien, más allá reflexionar lo que se propuso en planificación –líneas arriba desarrollado–, lo que hay que tener presente al discutir las evidencias desde aspectos de gestión, que en el caso de Barrios Altos tiene una particularidad basada en el modelo comercial que se respaldó décadas atrás, lo que las acciones municipales hicieron y no hicieron generaron una nueva realidad social y edilicia. Por ello en tanto recabo de información que se tiene que proveer debe estar la realidad poblacional, la calidad de vida (social y edilicia), los usos, la propiedad y finalmente lo que en materia de renovación urbana se ha hecho.

Realidad poblacional y edilicia de Barrios Altos.

La población que vive en Barrios Altos es heterogénea puesto que hay dos tipos de pobladores: aquellos que tienen más de 30 años residiendo y aquellos con menos de 9 años (Alegre, 2014, pp. 50). Esta tipología base permite a su vez desarrollar los aspectos en la que los pobladores de Barrios Altos tienen dos fuentes de origen: migrante y origen limeño (Alegre, 2014, pp. 19), con ello se comprende que hay una suerte de diversidad cultural interna en ese sector del Cercado de Lima donde convergen distintas tradiciones. Sin embargo, cuando se va más allá de la realidad poblacional se tiene que observar que demográficamente la población del Centro Histórico de Lima, que para el año 2014, cuando se publicó el Plan Maestro por parte de Prolima, se tenía calculado que toda la población sumaba alrededor de 146,126 habitantes y que el 66.90%, unos 97,752 vivían en el Cercado de Lima, pero contrastando con la data que Prolima maneja en el último Plan Maestro, unos 125,265 habitantes, revela que ha habido una disminución poblacional.

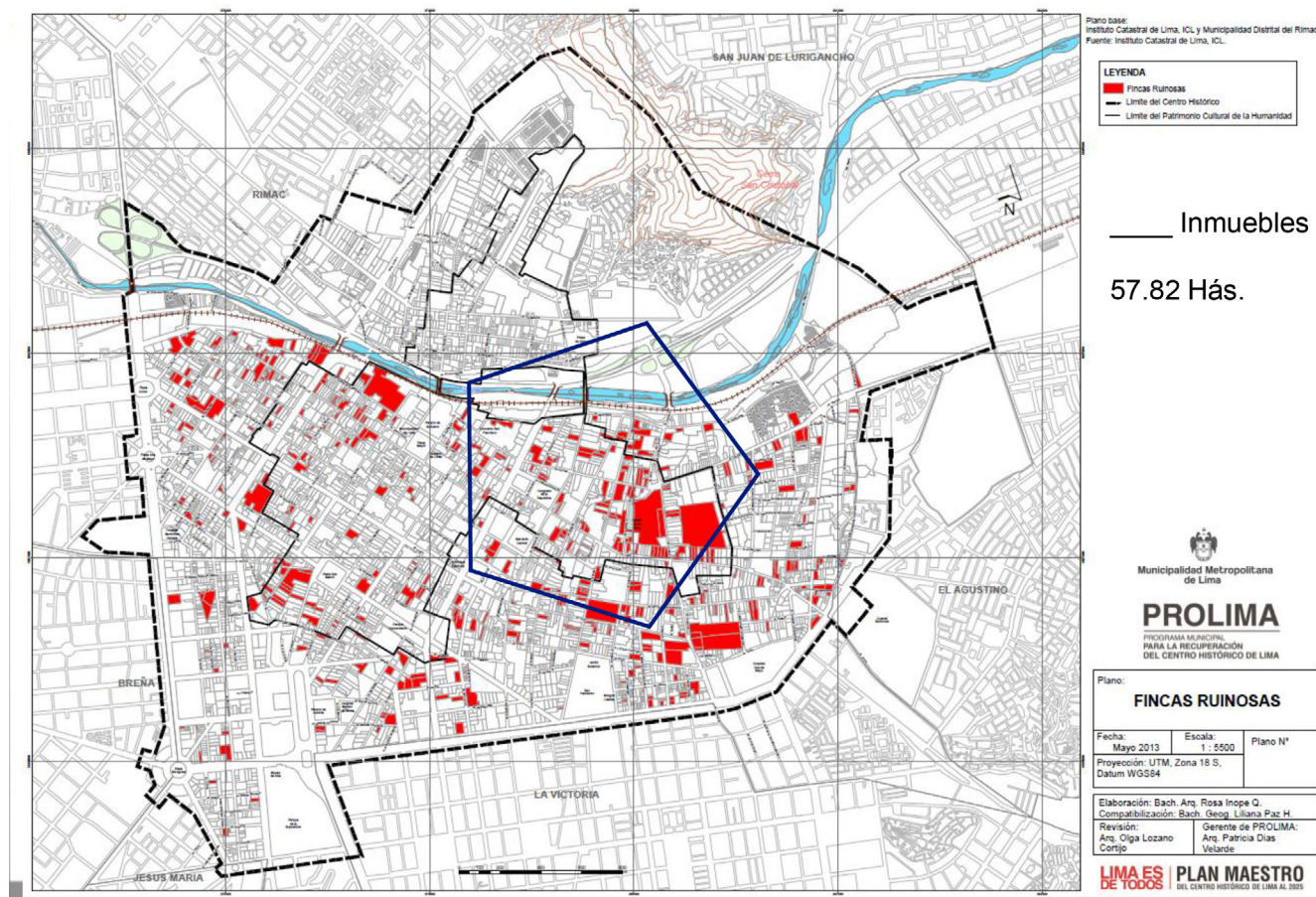


Figura 2. Fincas Ruinosas. Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima., 2014.

De acuerdo con los diagnósticos desarrollados para la planificación, es posible concluir que ha habido una disminución poblacional moderada y que para el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao (2014), ya se había proyectado un descenso poblacional que no deja de ser constante para los años que vienen (Instituto Metropolitano de Planificación [IMP], 2014, pp. 62, 63) debido a los déficits de habitabilidad que el área patrimonial del Centro Histórico de Lima tiene. Y en estos déficits tenemos los de índole social y aquellos de falta de infraestructura y equipamiento urbano.

Desde lo social hay una realidad demográfica compleja puesto que en la zona de estudio se encuentran muchas personas en niveles de vulnerabilidad: personas mayores de 65 años, niñas menores y personas con discapacidad (Prolima, 2014a, pp. 80-81); los cuales se mantienen en una agravado nivel de pobreza monetaria que se expresa en un bajo ahorro por unidad doméstica y así mismo un nulo acceso al crédito (Alegre, 2014, pp. 73-74), que pone al habitante de Barrios Altos fuera del alcance de propuestas inmobiliarias. A ello, se suma que el tema edilicio en el sector de estudio no es algo que cambie para bien, si se analiza la data suministrada en la propuesta del plan maestro, lo que corresponde al estado de conservación (bueno, regular y malo) no cambiado sino que en ciertos casos se ha agravado, este estado de conservación en deterioro se le suma la realidad de que muchos de esos inmuebles catalogados de regular y malos se encuentran declaradas Fincas Ruinosas (ver Figura 2), que ya visibilizan el constante deterioro agravado como una realidad urbana en la zona de estudio. Y si se añaden los inmuebles declarados inhabitables y los usos predominantes de

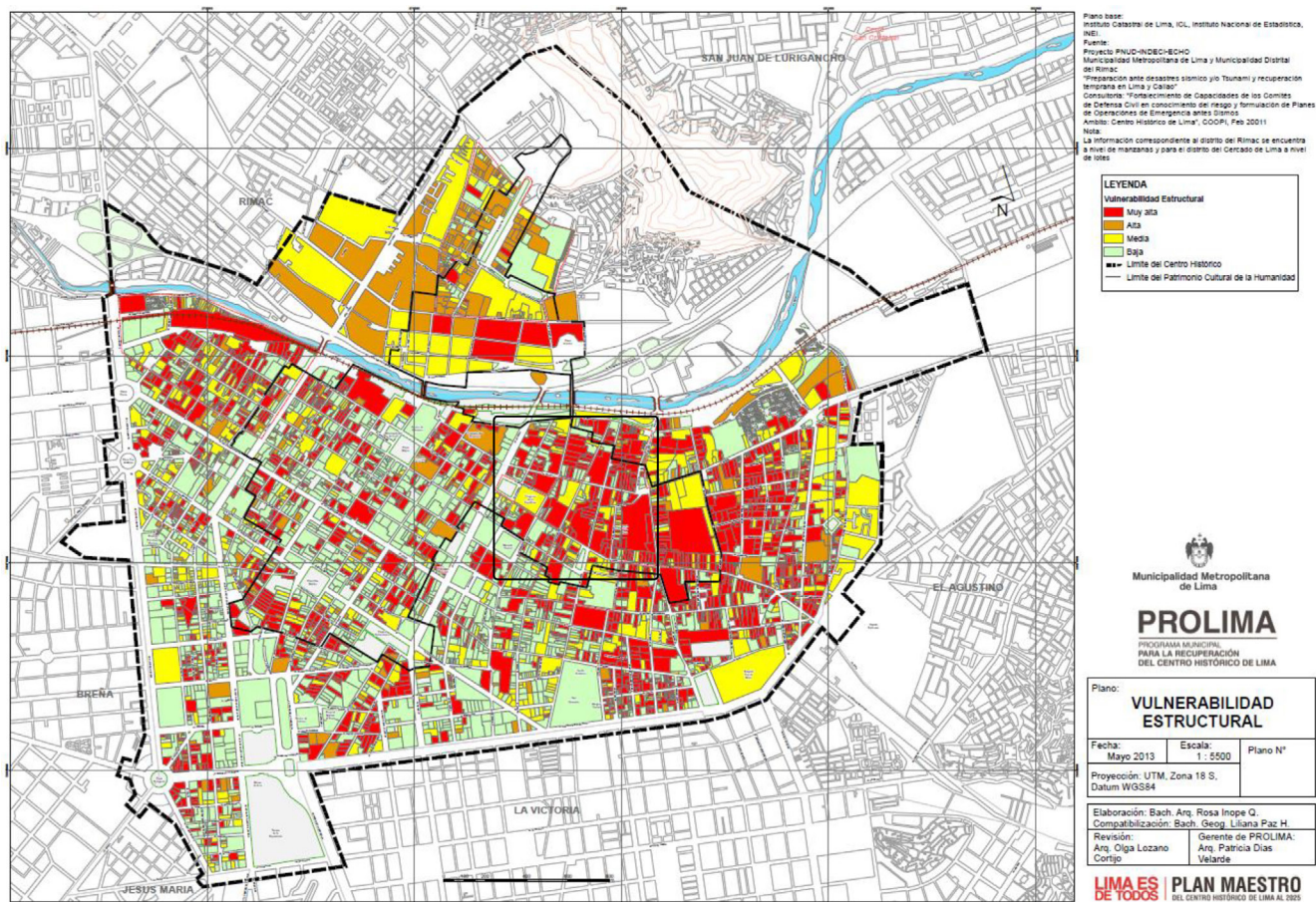


Figura 3. Vulnerabilidad Estructural. Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, 2014.

los mismos (ver Figura 3), se aprecia que por su deterioro pueden terminar abandonados pero predominantemente pasan a tener usos variados. En el área de estudio estos inmuebles se encuentran dentro de la constante de precariedad, de vulnerabilidad estructural, alternando entre los siguientes usos: vivienda, vivienda-comercio y comercio, de esta manera se puede decir que conjuntamente a las problemáticas sociales, de servicios básicos, esos usos que se les da a los inmuebles añade el riesgo: antrópico y debido a sucesos naturales que ponen en una un alto nivel de riesgo a los habitantes y de por ende en riesgo de desaparecer al patrimonio inmueble.

Uso, propiedad y renovación urbana

En las evidencias de gestión se percibe que los usos del área urbana que se analiza en la actualidad transita de lo residencial hacia lo comercial (ver Figura 4), puesto que de los usos referenciados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, lo que es vivienda, vivienda-comercio y comercio (Prolima, 2014, pp. 60), ya desde el 2014 se hacía evidente esa realidad urbana, que en 2018, año que se da la nueva propuesta de Plan Maestro, la vivienda-comercio se consolida como un uso que convive directamente con la población (ver Figura 5). Es esta realidad ya consolidada la que permite comprender como así los usos desde lo comercial han venido produciendo una serie de afectaciones sobre la población y el patrimonio inmueble, puesto que en los últimos años han estado sucediendo una serie de incendios, los mismos que han visibilizado la realidad donde las unidades habitacionales comparten espacios directamente con depósitos comerciales informales y los riesgos que esa realidad trae consigo.

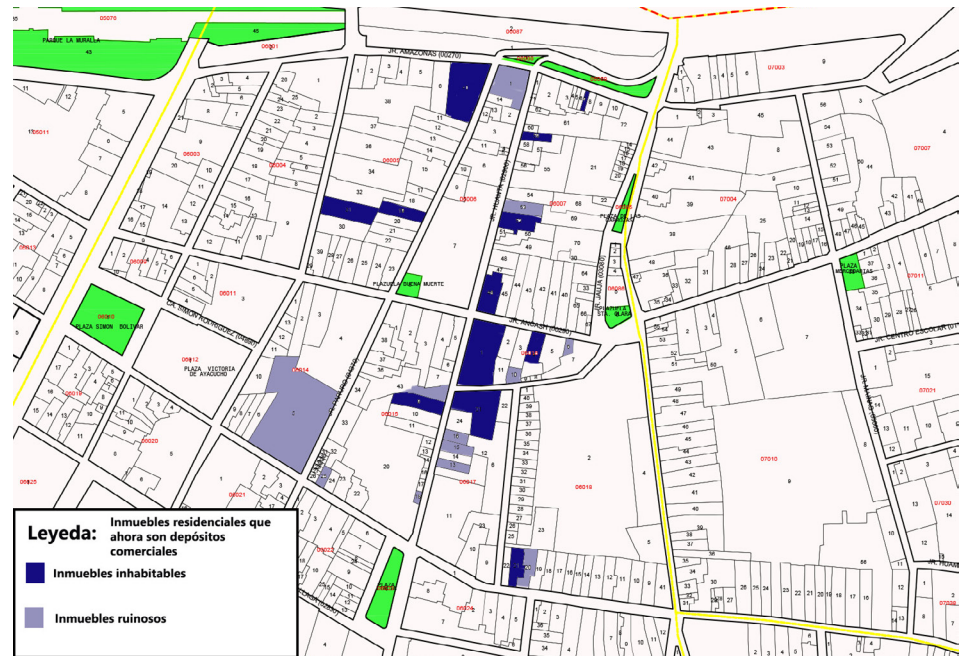


Figura 4. Inmuebles residenciales que ahora son depósitos comerciales. Instituto Catastral de Lima, 2020 y Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional, 2020

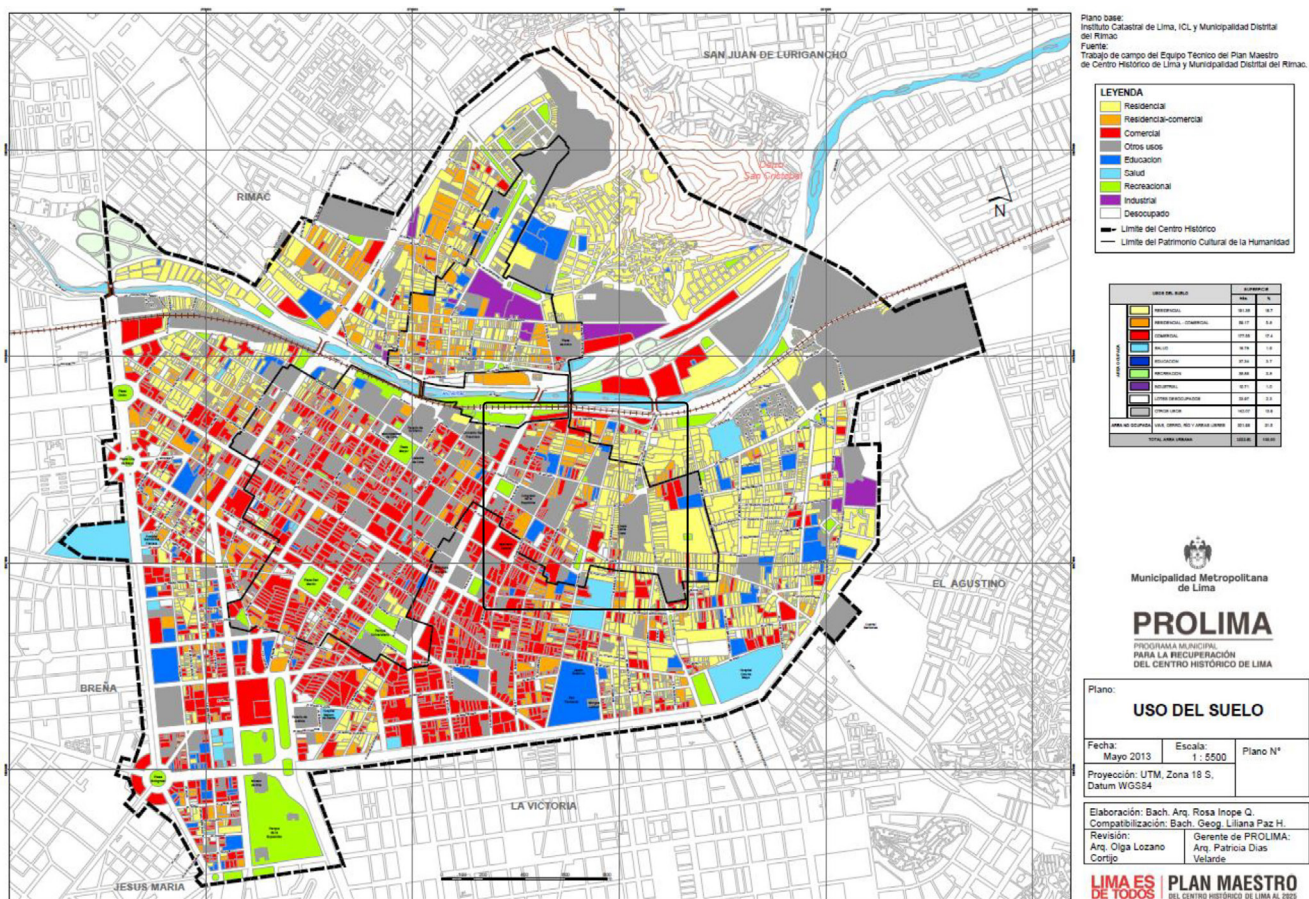


Figura 5. Uso del suelo. Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, 2014.

Lo relacionado a la *propiedad*, es parte muy importante de la problemática de Barrios Altos y, como veremos en las siguientes líneas, la heterogeneidad de la propiedad es una de las complicaciones, añadiendo que en este sector del Centro Histórico no hay realmente identificación de la propiedad. Ahora bien, entrando en detalles sobre la propiedad existen tres grandes grupos de propietarios en Barrios Altos: Estado, órdenes religiosas y privados. Desagregando dicha clasificación, las propiedades del *Estado* se componen no de una entidad centralizada sino que son distintas entidades e instituciones de carácter estatal que son propietarios, desde universidades (ejemplo [código catastral: 0106005018, status: ruinoso tugurizado e inhabitable]), la sociedad de Beneficencia de Lima (ejemplo [código catastral: 0106007042, status: ruinoso, tugurizado e inhabitable]) y otros muchos estamentos del Estado. Al respecto de las órdenes religiosas, estas son distintas desde monasterios (ejemplo [código catastral: 01060118002, status: inhabitable parcial]), fundaciones (ejemplo [código catastral: 0106015003, status: ruinoso parcial y tugurizado]), congregaciones (ejemplo [código catastral: 0106006009, status: tugurizado e inhabitable total]) y otras, que así mismo no necesariamente todas las propiedades cumplen una funcionabilidad religiosa, ya que ciertos inmuebles son inmuebles de alquiler, hogares para desprotegidos y también espacios comerciales. Finalizando la clasificación en relación a la propiedad, el último grupo es de por sí el más heterogéneo ya que se tratan de los inmuebles de propiedad privada; el universo de actores que tienen propiedad en Barrios Altos es muy variado pues son desde: personas naturales (ejemplo [código catastral: 0106005013, status: tugurizado e inhabitable]), asociaciones (ejemplo [código catastral: 0106015044, status: ruinoso y tugurizado]), conglomerados comerciales (ejemplo [código catastral: 0106005031, status: ruinoso e inhabitable]), entidades bancarias y etc.

La propiedad es demasiado heterogénea en Barrios Altos pero la problemática no parte de que haya múltiples propietarios, lo que realmente sucede es que hay muchos vacíos administrativos sobre la asignación de la propiedad por los mismo y, al haber una suerte de déficit de saneamiento legal, en la zona de Barrios Altos se da con mucha frecuencia una suerte de especulación inmobiliaria basada en maniobras informales donde ciertos capitales económicos se atribuyen la propiedad y dan lugar a litigios, apropiación de inmuebles y hasta desahucios de los que habitan dichos inmuebles, también ya desde el ámbito de la inversión en recuperación patrimonial, los entramamientos están relacionados al impedimento de inversión pública en inmuebles de propiedad privada. Lo respectivo a la propiedad conduce forzosamente a otro punto de reflexión que es el alquiler, Barrios Altos a nivel de población es marcadamente un espacio donde la vivienda de alquiler es una amplia realidad (ver Figura 6). Los alquileres de propietarios privados, órdenes religiosas y hasta de estamentos del Estado, ilustran la modalidad de vivienda más extendido en la zona de Barrios Altos pero también, tomando en cuenta los déficits de habitabilidad de los inmuebles, que muchos de los propietarios hacen poca o nula acción por detener el deterioro. Si bien no se puede generalizar es parte de la realidad cotidiana de Barrios Altos.

Al respecto de Renovación Urbana, habría que señalar que dicho proceso no es reciente dentro de la retórica municipal, que en el contexto del Centro Histórico de Lima, se utiliza en base a la realidad urbana desde la década de los 80. Ya para el Plan Maestro (1998) se argumentaba sobre la necesidad de lograr la Renovación Urbana, la misma que durante las décadas que le siguieron se llevaron a cabo no como una política unificada sino más bien como una constante de pilotos entre distintos estamentos del estado, ejemplos de ello se tiene Martinete (Ministerio de Vivienda) y el conjunto Habitacional La Muralla (Municipalidad Metropolitana de Lima).

Estos ejemplos permiten ilustrar que las entidades públicas han tenido presente por décadas la real necesidad de renovación urbana en materia de vivienda puesto que hay un grueso poblacional en una constante de riesgo y de déficits de habitabilidad, sin embargo lo que también ilustran esos ejemplos es que no se han podido replicar

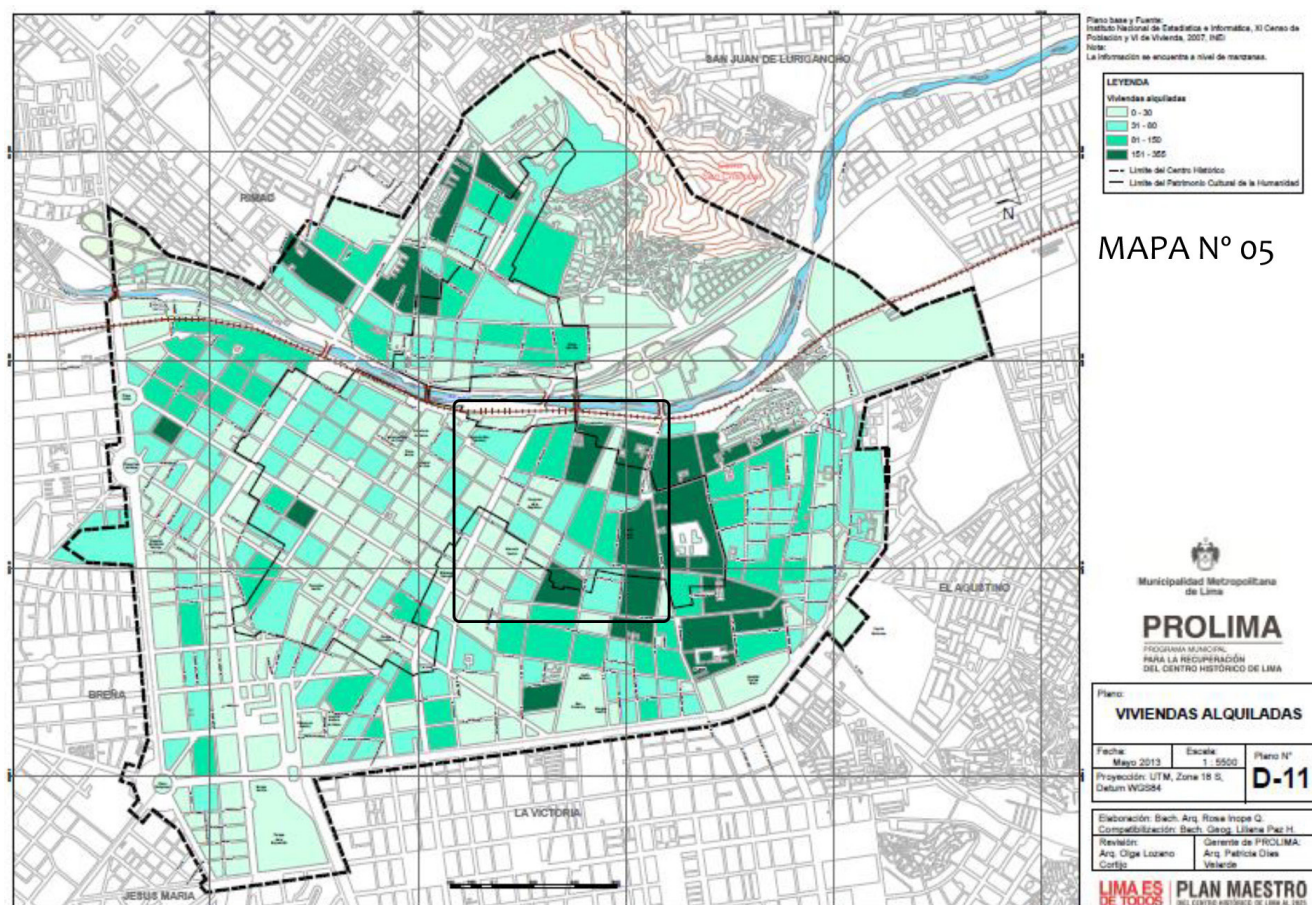


Figura 6. Viviendas alquiladas. Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, 2014.

de manera sostenible proyectos habitacionales de ese tipo; si se analizan los realizados tenemos que finalmente han sido ejecutados bajo partidas de inversión pública pero esta no estaba anclada en una política de vivienda social, por lo tanto son proyectos poco replicables ya que realmente no logran cambiar la realidad de habitabilidad ruinososa de Barrios Altos (ver Figura 7).

Más allá de dichos proyectos, desde la MML se tomaron acciones significativas puesto que en 2012 se “declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico-legal de predios turgurizados con fines de renovación urbana en la jurisdicción de Lima Metropolitana” (Ordenanza 1590-MML), que viene a ser el darle marco legal metropolitano a la ley N° 29415 (Ministerio de vivienda) del año 2009 y a su reglamento Decreto Supremo N° 011-2011-Vivienda, como también la creación de la Sub-Gerencia de Renovación Urbana. Todo ello indica que la municipalidad dentro de los últimos 10 años ha visto por relevante la renovación urbana en vivienda, no obstante la MML ha venido tomando acciones de renovación urbana centradas en los espacios públicos del Centro Histórico de Lima, los mismos que se han traducido en intervenciones de distintas gestiones municipales que han ido recuperando el ornato de sectores del Centro Histórico de Lima, de los espacios públicos y en cierta medida promoviendo la peatonalización de vías para lograr impactos positivos en las economías locales; sin embargo se ha dejado de lado la problemática de la vivienda, los proyectos pilotos aplicados no han podido pasar a constituir una línea de política pública de vivienda.



Figura 7. Habitabilidad ruínosa. Archivo fotográfico del autor, 2019.

Evidencias desde lo económico.

Cuando se analiza la gentrificación en tanto proceso urbano, hay que reparar en que las evidencias del mismo no solo provendrán de proyecciones estatales, sino que más bien de los agentes económicos. Por ello, si se está analizando la realidad de Barrios Altos, es necesario que se desarrollen los aspectos económicos del sector de estudio, puesto que no se puede versar sobre el Centro Histórico sin aproximarse a entender las pulsiones económicas de los conglomerados comerciales sobre Barrios Altos.

Tipos de comercio, inversión inmobiliaria y costo del suelo

Es una realidad que el Centro Histórico de Lima, en el sector de Barrios Altos, la dinámica económica se centra en el *comercio*, puesto que en el área urbana adyacente a Barrios Altos se encuentran nódulos comerciales relevantes de la ciudad: Amazonas, Mercado Central, Mesa Redonda y Grau. En base a esta realidad económica es que se debe de empezar a entender Barrios Altos, otrora sector urbano diverso pero sobre todo con una vocación residencial; la misma que en la actualidad en base a los influjos económicos está dentro de una constante que no se detiene que es el cambio de lo residencial hacia lo comercial.

Ahora bien, habría que remarcar que en el área de estudio hay hitos comerciales desde mercados locales como Las Mercedaria hasta lo que fue y es el Mercado Central; habría que recordar que también por mucho tiempo hubo una fuerte vocación residencial y un sin número de espacios comerciales que abastecían a lo que era la ciudad de Lima, y que por muchas décadas después del inicio del siglo XX, la génesis urbana de Lima no mutaba en metrópolis. Al crecer la ciudad, aquella área que tenía una lógica de comercio local pasó a ser metropolitana, y es en ese contexto que lo que ahora son: Amazonas, Mercado Central, Mesa Redonda y Grau, se inician a partir una diversificación de productos de venta. La actual diversidad de giros comerciales (ver Tabla 1).

Tabla 1. Giros comerciales

Giro Comercial	Unidades	Porcentaje
Bazar	981	29,60%
Comercio de productos de cuero	370	11,20%
Librería y escritorio	226	6,80%
Giro Servicios	Unidades	Porcentaje
Depósitos y almacenamiento	483	27,20%
Taller de modas	263	14,80%
Otros servicios de vestimenta	240	13,50%
Restauración	72	4,00%
Giro Producción	Unidades	Porcentaje
Fabricación de prendas de vestir	83	64,30%
Fabricación productos de cuero	25	19,40%

Municipalidad Metropolitana de Lima, 2013.

A lo referido sobre los tipos de comercio se podría detallar que hay ciertos giros comerciales que son relevantes dentro de la zona de estudio y que tienen una contraparte en la zona comercial de Mesa Redonda, esos giros comerciales son los siguientes: calzado, maletas, artículos de importación, joyería, menaje, ropa, artículos para fiesta, venta de libros, muebles de melanina, artículos para artes plásticas y plástico (MML, 2013). Estos tipos de giro comerciales que son de ventas minoristas y mayoristas, permiten reafirmar el actual rol metropolitano del comercio en la zona, y que hacen de esta área, un sector de constante interés.

En relación a las inversiones inmobiliarias, ese asunto es complejo ya que en la actualidad la heterogeneidad territorial que vive el Centro Histórico de Lima produce distintos tipos de estímulos y modos de inversión. Por un lado se tiene el área de El Damero de Pizarro, que ha seguido un camino para la inversión recuperando el espacio público a partir del ornato y la peatonalización, ejemplo de ello es el tramo Ica-Ucayali que al peatonalizarse permitió que se gestó todo un conjunto de inversiones comerciales y un distinto tipo de proyecto inmobiliario que dinamizaron dicho sector del Centro Histórico. Otra manera de casuística dentro de lo que corresponde a El Damero, es lo que sucede con los inmuebles de *Arte Express*, aquellos inmuebles que son proyectos completos de recuperación edilicia y puesta en uso, ha permitido que tiendas, departamentos y oficinas retomen una dinámica económica dentro del Centro Histórico de Lima.

Ahora bien, en el sector urbanístico donde se centra la investigación sobre Barrios Altos, hay otro tipo de comercio diametralmente diferente al que se da en El Damero donde las inversiones inmobiliarias respetan la *ordenanza N° 062* (MML, 1994) que fija claramente la altura, las volumetrías, el ornato, etc. Es este reglamento como las propuestas específicas que los planes maestros manejan y dictaminan la modalidad de intervención; donde el comercio que se posicionó sobre un sector que era de economía local e inicialmente de economía de ciudad –retomando la idea de que ese comercio abastecía a lo que era Lima antes del crecimiento urbanístico-, en Barrios Altos distintos comercios y galerías comienzan a establecerse. Posterior al reordenamiento del comercio ambulatorio que el Alcalde Andrade emprendió, algunos comerciantes pasaron a ocupar tiendas, galerías y los campos feriales. Es este universo comercial ya instalado el que en los últimos años ante la demanda de espacio puesto que la actividad comercial está en constante crecimiento por el



Comercio, depósitos y valor patrimonial, Jirón Paruro, 2019
Fuente: Archivo fotográfico Omar Roldán 2019

Vista de almacén comercial, jirón Paruro, 2019
Fuente: archivo fotográfico Omar Roldán

Comercio y vivienda, plaza la Buena Muerte, 2019
Fuente: Archivo fotográfico Omar Roldán 2019

Plaza Buena Muerte, año 2015
Fuente: archivo fotográfico Omar Roldán 2015

Almacén, jirón Ancash, 20149
Fuente: Achivo Fotográfico omar roldan

Almacén y negocio, jirón Paruro, 2019
Fuente: archivo fotográfico omar roldan

alcance metropolitano del comercio, es que han ido apareciendo construcciones de vocación de almacenaje (ver Figura 8), las mismas que muchas veces se construyen rápidamente sin respetar la zonificación ni el reglamento que rige el área monumental y que ciertamente no hay claridad, sobre sus características constructivas. En la actualidad es esta la característica central de la inversión inmobiliaria de Barrios Altos, evidenciando que no se ha podido consolidar propuestas claras desde lo inmobiliario en vivienda.

El costo del suelo es una de las evidencias que nos permite entender la dimensión relevante de la gentrificación en Barrios Altos y la importancia de su vocación urbanística por la cantidad de monumentos y ambientes urbanos monumentales, además de lo residencial, que posee. Al relacionar esa vocación con los costos del suelo es relevante tener en cuenta que el área de estudio (ver Figura 9), en la actualidad ligada a entes gubernamentales pero sobre todo a un nódulo comercial muy importante para la ciudad de Lima: el Mercado Central y Mesa Redonda, donde los costos del suelo según la data de Prolima (Prolima, 2018), indican que el costo está alrededor de los \$ 2500-3000 el m², el más alto en una zona comercial pero con un gran déficit edilicio. Si se lo compara con el área de estudio donde el valor del suelo oscila entre \$ 500-1000 m² su menor costo convierte esta zona en un espacio de sumo interés para el área contigua donde se desarrolla el comercio, y que tiene una fuerte necesidad de espacio.

Figura 8. Depósitos comerciales.
Archivo fotográfico del autor, 2019.

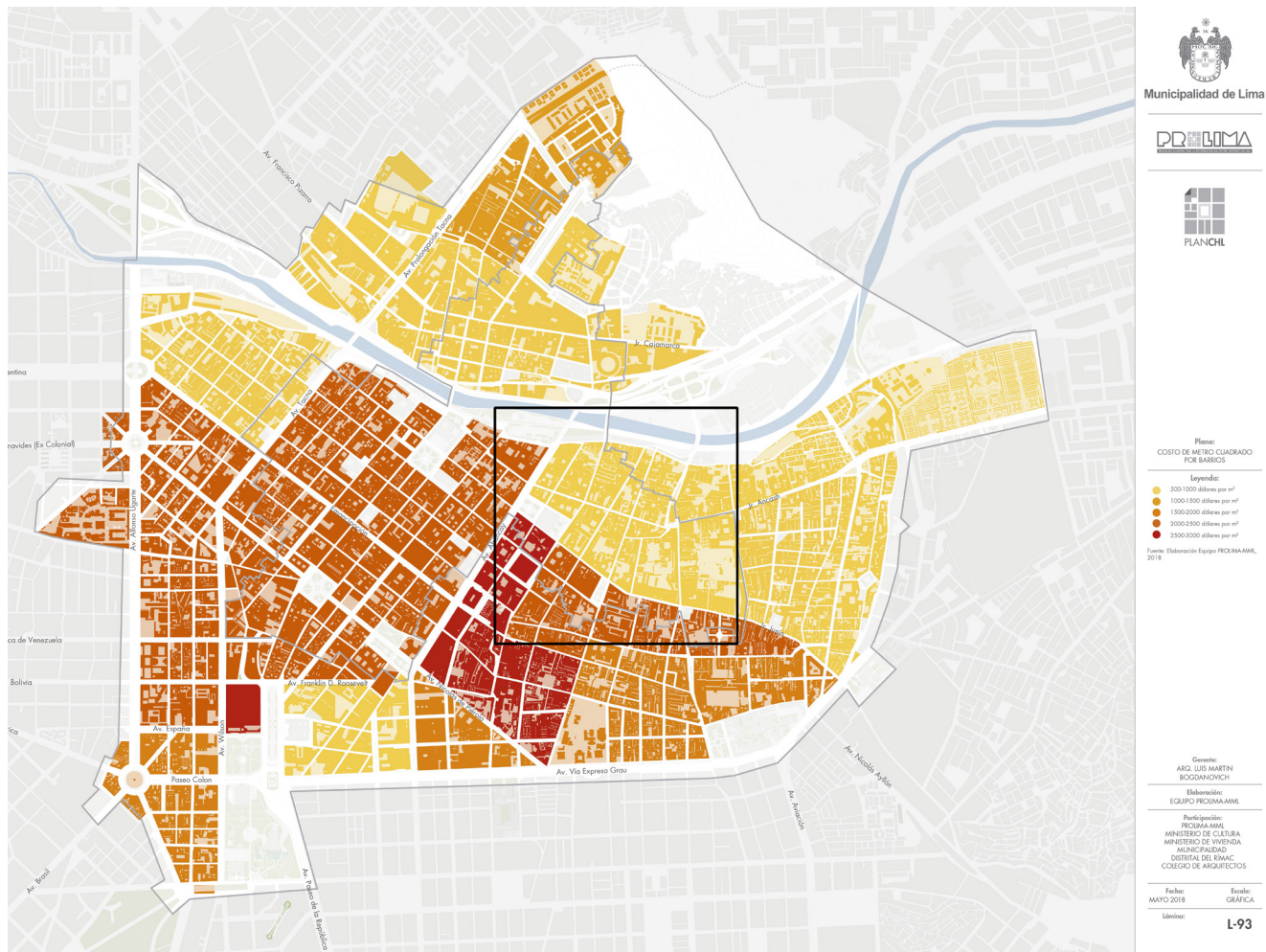


Figura 9. Costo del metro cuadrado por barrios. Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, 2018.

Depósitos comerciales y comercio instalado

Los *depósitos* son el síntoma de una realidad que se concretiza cada vez más en Barrios Altos, puesto que si analizamos la zona de estudio dentro de una territorialidad mayor, se observa los conglomerados comerciales adyacentes y en esa misma línea los comercios instalados en los jirones Ancash y Junín, se puede comprender del porque han ido creciendo y posicionándose los *depósitos*. Puesto que ese comercio metropolitano abastece a toda la metrópolis y en ciertos casos a todo el Perú, ante la realidad que muchas de las unidades comerciales se pueden ver sobrepasadas en sus capacidades para almacenar mercadería, es que han irrumpido una nueva tipología constructiva en el área.

Se tratan de inmuebles que en ciertos casos mantienen volumetrías o buscan guardar una lógica estética externa con el área donde se encuentran pero en otros casos, son edificaciones que rompen absolutamente con el área monumental y residencial, son construcciones que sobre pasan las alturas permitidas por el reglamento (MML, 1994) y que por lo tanto se construyen con ciertos vacíos constructivos, que son propios de la informalidad.

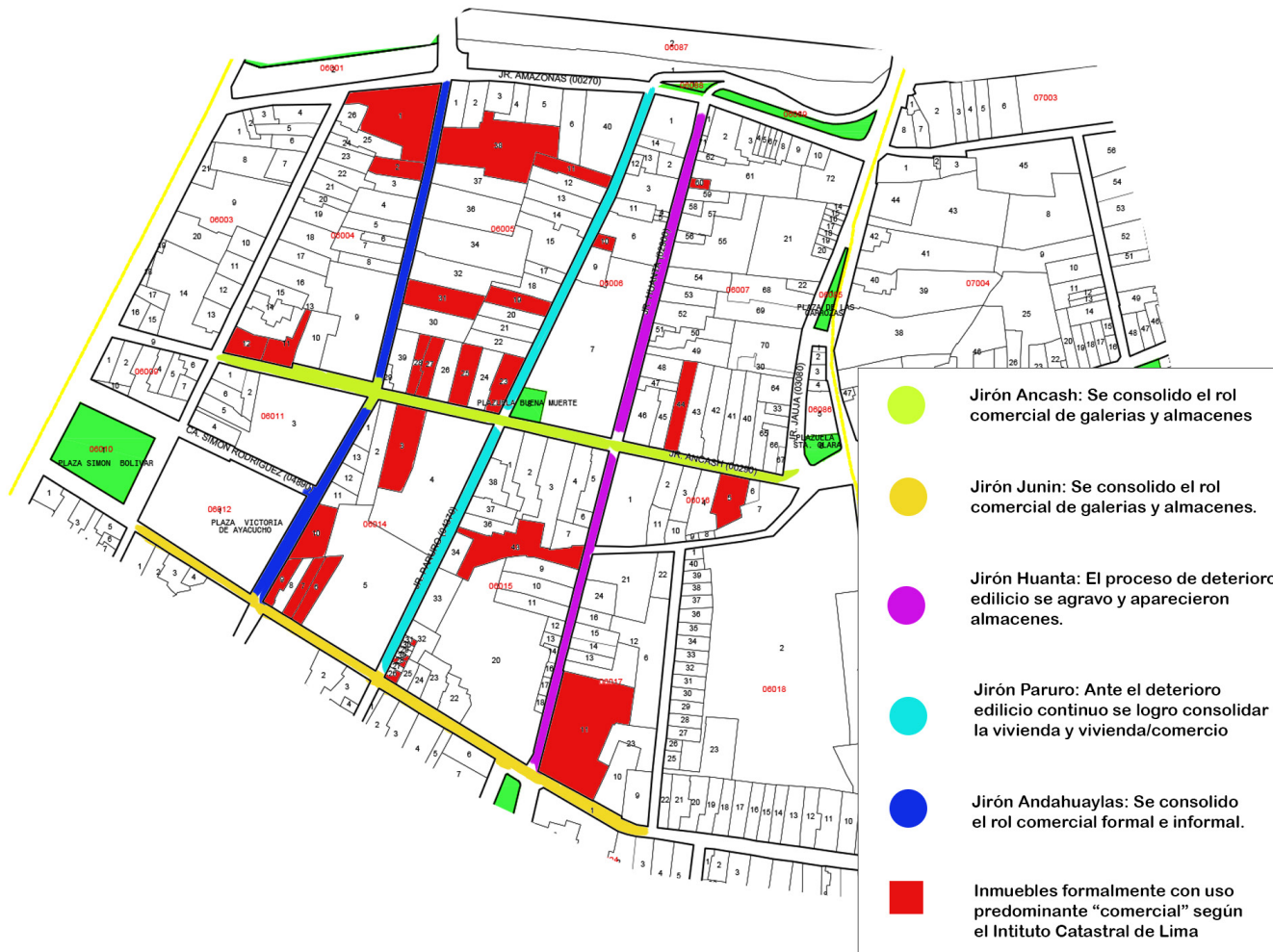


Figura 10. Ubicación de depósitos comerciales en la zona. Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional, 2020.

Ahora bien, hay que observar esos inmuebles no solo como una evidencia de la transgresión de normas sino que al ser una constante en replica, se tiene que el patrimonio inmueble y la población se encuentran en una dura encrucijada. Pues, dichas edificaciones no se construyen solamente en áreas vacías o subutilizadas, sino que los distintos tipos de *depósitos* que se construyen también afectan a población que vivió allí antes, si se contrasta inmuebles declarados inhabitables con la localización actual de depósitos, es visible que los mismos tienen allí un área de expansión (ver Figura 10); en esa línea de contrastación si se entiende que el área urbana monumental de Barrios Altos está compuesta de: monumentos y valores monumentales, se podría inferir que el constante crecimiento de *depósitos*, también está afectando al patrimonio inmueble.

En cuanto al *comercio instalado*, ya se ha ido ilustrando desde las evidencias que el comercio en su dimensión metropolitana es un factor gentrificador a partir los impactos que producen para el patrimonio y para la población. Ahora bien, con la data es necesario visibilizar el comercio en la zona de estudio, si analizamos los jirones que forman parte del área (MML, 2013, pp. 15), se tiene que Ancash, Junín y Andahuaylas, albergan una gran densidad de negocios de giro comercial y que en una menor cantidad los jirones Paruro y Huanta, si ello se contrapone con los depósitos

Tabla 2. Datos generales

Concepto	Detalle	Descripción
Descripción del fenómeno	La edificación de vocación residencial, que al ser declarada ruinoso y posteriormente inhabitable, termina siendo una construcción anexa al comercio	Interpretación de la gentrificación en Barrio Altos.
Costo del suelo	\$ 500-1000 m ²	Es el menor costo (m ²) en el CHL.
Agentes gentrificadores	Inversionistas comerciales Funcionarios públicos.	Son los actores que permiten y motivan el proceso.
Tipo de edificación en la zona	Quintas Callejones Casa patio Depósitos comerciales	Son los tipos de inmuebles que se encuentran en la zona de estudio.
Propiedad	Privado Órdenes religiosas Entidades públicas	Se tratan de los propietarios en líneas generales de la zona de estudio.
Uso del suelo	Vivienda Vivienda-comercio Instituciones educativas Comercio Espacios religiosos	Son aquellos usos del suelo que se están produciendo en Barrios Altos.

Elaboración propia en base a al Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, 2014.

Reflexión final

Hay una necesidad de profundizar los conceptos para poder concluir sobre este caso, para dialogar directamente sobre gentrificación es primordial conocer que la misma categoría va más allá de la noción acuñada en los años 60 por Ruth Glass donde hay un recambio poblacional a base del ingreso de Gentrys [clases altas] sobre la clase obrera que habitan en áreas centrales pero deterioradas de Londres (Glass, 1964, pp. XVIII), sino que a partir la innovación del aporte de Neil Smith, al introducir el concepto *rent-gant* permitiendo el entendimiento de que el proceso urbano no es simplemente la salida de población y un recambio poblacional sino que se ancla en bases de exclusión, apropiación, deterioro sistematizado todo ello en base a la especulación del suelo, donde inversionistas compran a costo bajo los inmuebles y luego lo capitalizan (Smith, 1979, pp. 545).

Aquel aporte de Smith permite que la gentrificación se vea no necesariamente desde una arista de choque de clases, sino más bien desde la capitalización de renta del suelo por parte de agentes inmobiliarios (Casgrain y Janoschka, 2013, pp. 21), pasando a ser ya un análisis del espacio urbano en base a los agentes y acciones de inversión. Ahora bien, hay que añadir que si bien el proceso urbano estudiado nace y produce una amplia casuística basada en la realidad anglosajona y europea, el proceso no es aislado de otras latitudes donde sus ciudades manejan particularidades urbanísticas propias, el "término gentrificación no puede ser lineal, sino que es necesario tener en cuenta las

especificidades locales, regionales y nacionales que determinan cómo se desarrollan los procesos de gentrificación en lugares con condiciones sociales, políticas y económicas que varían marcadamente" (Casgrain y Janoschka, 2013, pp. 20). Entonces, se tiene que el proceso se particulariza en base a la realidad de cada situación urbana donde los modelos urbanísticos importados, se adecuan a realidades locales (Hiernaux, 2013, pp. 15), de las cuales producen desarrollos particulares.

Además, se tiene que pensar la gentrificación más allá de los contextos geográficos, el proceso se bifurca en base a los tipos de área de la ciudad (Janoschka, Sequera y E., 2014; Rodríguez & Córdova, 2014; Vega Centeno, 2013), agentes promotores (De Urbina y Lulle, 2015; Delgadillo, 2015; Hiernaux y González, 2014), sectores económicos que lo desencadenan (Dot, Casellas, y Pallares-Barbera, 2010; Janoschka y Salinas J., 2014; Janoschka et al., 2014); todo ello permite que se pueda desarrollar una aproximación del proceso urbano, que sirva para entender las casuísticas particulares de cada espacio que se busque investigar.

Ahora bien, la gentrificación no es un proceso que suceda o se realice de la nada, pues lo que se necesita es que el área urbana contenga ciertas características urbanas propias que permitan no solo se realice el proceso, sino que se produzca en determinado lugar. Como ya los autores mencionados han aludido, la gentrificación se decanta sobre todo en áreas centrales por aquellas zonas con un marcado deterioro edilicio, por ello si se analiza la gentrificación desde un centro histórico es posible llegar al entendimiento de porque es un proceso tan difundido en esas áreas.

Los centro históricos latinoamericanos han pasado por procesos sociales diversos, pero en suma "la decadencia o el deterioro del centro es un problema urbano y también lo es la vivienda" (Garzón y Córdova, 2013, pp. 27), puesto que se tiene la idea de un centro histórico como un área urbana de vitalidad urbana, por lo tanto la decadencia constante afecta directamente aspectos de la habitabilidad del residente. Es por ello, que al hacer referencia a un proceso tal como la gentrificación, el deterioro termina asumiendo un rol principal en volver propenso un área urbana gentrificable, ya que las condiciones que hablaba Neil Smith terminan volviéndose concretas.

Sin embargo, hay que ir en mayor profundidad cuando se relaciona gentrificación y centro histórico, desde la casuística latinoamericana y en especial en el caso del Centro Histórico de Lima. Puesto que un centro histórico no es un ámbito urbano cualquiera, investigadores como Gutman (2001) definen el centro histórico:

Centro histórico se constituye no solamente por la herencia material y física -edificios, calles, plazas, fuentes, esculturas y una gran cantidad de detalles y texturas- como tampoco por lo que se conserva de su entorno natural, sino también por la población que lo habita, sus trabajos, costumbres y actividades, las relaciones económicas y sociales, las instituciones y organizaciones civiles, las creencias y rituales (Gutman, 2001, pp. 95).

Desde la perspectiva de la autora, se puede entender que el espacio llamado centro histórico, no solo contiene una arquitectura histórica monumental, pues desde su visión hay que pensar que los sitios históricos se componen de muchos elementos y donde uno primordial es la población y la vitalidad de ciudad. Por lo tanto, si se habla de gentrificación hay que remarcar que el deterioro que sufre el sector urbano condiciona la calidad de vida de las personas que habitan allí, por lo tanto este proceso actúa sobre la población agudizando vulnerabilidades. Este aspecto de la población lleva a que se tenga también que profundizar en la exclusión, puesto que la población de un área historia tiende a ser clasificado e invisibilizado, desde esta arista Valdivieso y Martínez (2014) tiene una reflexión sobre la exclusión del habitante de Barrios Altos:

La Exclusión se manifiesta a través del racismo y el etnocentrismo, de la amplificación de estereotipos, en especial, los imaginarios de peligrosidad contruidos en torno a los pobladores del Centro de Lima y Barrios Altos, pero además, a través del visto bueno a la invisibilización de estos vecinos como propuesta de solución para la problemática en torno al deterioro del Patrimonio Monumental (Valdivieso y Martínez, 2014, pp. 69).

Lo postulado por el autor desde su caso de estudio, permite llegar al entendimiento de que el poblador del centro histórico sometido a las etiquetas y a la poca acción para remediar las problemáticas (sociales y edilicias), es destinado a una vulnerabilidad de la que no puede escapar; por ello es que en muchos centro históricos de la región la gentrificación que se produce se la puede identificar en base a aquellos factores relacionados a la afectación inmobiliaria y sobre las condiciones de precariedad que es la que viven los habitantes, que terminan ciertamente excluidos de acciones que tengan como objetivo la recuperación del área patrimonial.

Por ello, si transponemos la exclusión a las acciones de recuperación de un área monumental, se tiene que “la renovación vendría a constituirse cómo un estímulo para cambiar el uso de barrios degradados y aumentar la inversión privada en ellos” (Vergara, 2013, pp. 222), a partir esa referencia se puede entender que hay un rol real de las acciones públicas en materia de recuperación de áreas patrimoniales que se relaciona con casuísticas de gentrificación (Carrión, 2001; De Urbina y Lulle, 2015; Janoschka y Salinas J., 2014; Monterrubio, 2012). A manera de cierre de esta argumentación es importante tener en cuenta que al mencionar gentrificación en áreas centrales históricas, se está estudiando un espacio que desde sus potenciales turísticos como a partir la situación de deterioro en que se encuentra, resulta ser atractivo para los intereses de inversión y es también un espacio urbano donde su población normalmente –dentro de la casuística latinoamericana-, se encuentra sometida a vulnerabilidades, es aquella área donde por los cambios urbanos que han sucedido en esas sociedades habitan los que menos tienen y que terminan siendo los afectados directos de un proceso que ve las ventajas en la decadencia de un casco urbano que contiene monumentalidad pero también precariedad.

Por lo tanto, volviendo a la casuística que ocupa la presente investigación, el Centro Histórico de Lima, en especial atención el sector que es parte del área monumental UNESCO, que según los preceptos conceptuales del proceso aludido, líneas antes, a partir la revisión de los mismos, es posible llegar a inferir que el *sector comercial* ejerce realmente un rol de agente gentrificador, volviendo la zona de Barrios Altos en un potencial espacio para el desarrollo del proceso, no obstante el proceso de gentrificación no es necesariamente un proceso unilineal, por lo tanto el Estado tiene en la recuperación del Centro Histórico el rol “catalizador del proceso, a partir del cual, se destaca el papel del Estado en la gestión urbana “empresarialista” (Harvey, 2001)” (Castillo, 2015, pp. 136), es por ello que cuando se estudia dicho proceso se debe de investigar el tipo de políticas de gestión urbana que los entes públicos desarrollan para el área posible a gentrificar.

Desde esa arista, la gestión Villarán (2011-2014) que buscaba cumplir de acuerdo con la actualización del Plan Maestro del Centro Histórico y poder propiciar una dinámica económica que no necesariamente afectara a la población que reside allí, si se evalúa los resultados de sus propósitos y/o intervenciones, se puede encontrar que tuvo aciertos: la ordenanza N° 1590 MML que llevaba al ámbito municipal la Ley N° 29415 renovación urbana en contexto de tugurización, la creación de la subgerencia de renovación urbana, recuperación del espacio público en Barrios Altos (plazas y plazuelas), peatonalización y el desarrollo de las propuestas del PLAM2035/Plan Maestro de Centro Histórico. Sin embargo, tuvo una serie de desaciertos sobre todo basados en: comunicación (mediatización de los proyectos y programas), déficit en gestión integrada, que no logro propiciar

en un corto y mediano plazo las acciones que propia de ordenamiento del comercio en Barrios Altos, renovación urbana ni concretamente acciones que evitarán el deterioro de inmuebles de valor monumental en la zona de Barrios Altos.

Es por ello, que si en la actualidad se está viviendo una situación que no ha cambiado en los últimos 10 años, donde el capital económico consolidado en la zona sigue en un constante crecimiento, lo que se ha ido dando es un “cambio en el uso funcional de los inmuebles, pasando de ser entornos habitacionales a reproducciones comerciales” (Vargas y Santillan, 2015, pp. 27), el mismo que más allá de intencionalidades de recuperación por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, no se han detenido, esto ilustra que hubo durante esa gestión edil –y anteriores también- una deficiencia de gestión, la misma que se ha perpetuado en la zona de estudio, ya que siendo un área monumental adscrita al Centro Histórico de Lima, lo que se ha venido produciendo es una constante falta a los reglamentos de construcción, un aumento en el riesgo (vulnerabilidad edilicia) en base a la progresión de viviendas-comercio que terminan siendo bombas de tiempo en forma de depósitos comerciales informales que en el transcurso de los años han venido produciendo incendios o derrumbes.

Se puede concluir entonces, que en base a evidencias es posible determinar que Barrios Altos (la zona de estudio) se ve envuelta en gentrificación, siendo esta no una gentrificación típica basada en intercambio poblacional y en base a vivienda; la casuística particular de este segmento del Centro Histórico de Lima, permite que se reflexione en base a tipologías de gentrificación específicas: comercial y productiva (Colodro, 2017, pp. 50; Dot et al., 2010, pp. 2), puesto que de la acción pública por atraer la inversión inmobiliaria, la inversión que se ha consolidado en la zona de estudio es la misma de aquella que se desarrolla en los conglomerados comerciales de: Mesa Redonda, Mercado Central y Grau; siendo distinto el caso de aquella que se está afianzando en El Dameron que tiene a Arte Express como representante de esa postura de recuperación patrimonial.

Lo que Barrios Altos vive en la actualidad está en base a la poca o escasa acción real de recuperación edilicia en vivienda, se vive mucho riesgo, deterioro, conflictividad social y vulnerabilidad, todo aquello que es factor propiciador de gentrificación donde los afectados terminan siendo la población y el patrimonio condenado a desaparecer.

Referencias

- Alegre, M. (2014). *Informe Final: Estudio socio-económico para conocer la capacidad y disposición de pago de los hogares de Barrios Altos – centro histórico de Lima, con fines de renovación urbana*. Lima, Perú: Elis (Eficiencia legal para la inclusión social).
- Carrión, F. (2001). Medio siglo en camino al tercer milenio. En F. Carrión (ed.), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe 29–95*. Quito, Ecuador: FLACSO - UNESCO.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10 (22), 19–44.
- Castillo, C. (2015). ¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013. En V. Delgadillo & I. & L. Díaz Salinas (eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina 133–153*. México D. F.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (2019, 20 de agosto). Mapa de obras que expulsan la residencialidad. <https://cidap.org.pe/observatorios>
- Colodro, U. (2017). La gentrificación comercial, ¿un proceso de activación del espacio urbano? Los casos de Santiago (Chile) y Seúl (Corea del Sur). *Entretextos*, 26 (9), 47–57.
- De Urbina, A. (2012). El centro histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: El deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación. En *Cuadernos de vivienda y urbanismo 5 (9)*, 46–69. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

- De Urbina, A. y Lulle, T. (2015). ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* 153–175. México D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turístico y gentrificación. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* 113–133. México D. F.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Dot, E., Casellas, A. y Pallares-Barbera, M. (2010). Gentrificación productiva en Barcelona: efectos del nuevo espacio económico (G. de G. E. Asociación de Geógrafos Españoles, Ed.). *IV Jornada de geografía económica*. León: Asociación de Geógrafos Españoles, Grupo de Geografía Económica.
- Garzón, N. y Córdova, M. (2013). Pérdida de población en el centro histórico de Quito: Un análisis desde la incidencia de las políticas de vivienda (2003-2012). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En *London: Aspects of Change*. UK: London : MacGibbon & Kee.
- Gutman, M. (2001). Del monumento aislado a la multidimensionalidad. En F. Carrión (ed.), *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* 95–107. Quito, Ecuador: FLACSO - UNESCO.
- Hiernaux, D. (2013). Die historischen Stadtzentren in Lateinamerika: das kreolische Modell einer Gentrifizierung? En Huffsmidt, Anne, & Wilder (Eds.), *Lo urbano. Positionen aktueller Stadtforschung aus Lateinamerika* (pp. 376–395). http://fcps.uaq.mx/descargas/pnpc/3_personal_academico/nucleo_basico/daniel_hiernaux/produccion_academica/1.pdf
- Hiernaux, D. y González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55–70.
- Instituto Catastral de Lima (2020, 8 de julio). Sistema de Información Territorial. http://sit.icl.gob.pe/sit_app/
- Instituto Metropolitano de Planificación (2014). *Proyecciones poblacionales para Lima Metropolitana a los años horizonte 2018-2021-2025 y 2035 a nivel distrital* 66. Lima, Perú: Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 7–40.
- Janoschka, M., Sequera, J., y Grier, E. (2014). Gentrificación, resistencia y desplazamiento en España. *Working Paper Series Contested_Cites*, 1–10.
- Municipalidad Metropolitana de Lima (1994). Ordenanza No 062 "Reglamento de la administración del Centro Histórico de Lima". 062. Lima: MML.
- Municipalidad Metropolitana de Lima (1998). Ordenanza No 201 "Plan Maestro del Centro de Lima". 201. Lima: MML.
- Municipalidad Metropolitana de Lima (2013). *Proyecto de recuperación del Centro Histórico de Lima (CHL) - Consultoría individual para el dimensionamiento y conceptualización de las actividades de desarrollo económico de Barrios Altos* 87. Lima, Perú: Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Monterrubio, A. (2012). El papel de las políticas de renovación urbana en la permanencia o movilidad residencial en el hábitat popular de los barrios céntricos de la ciudad de México. En R. Coulomb & M. & G. Esquivel Ponce (eds.), *Hábitat y Centralidad en México: un desafío sustentable* 85–127. México D. F.: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (2014a). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2035*. Lima: Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (2014b). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2025* (P. M. para la R. del C. H. de Lima, Ed.). Lima, Perú: Municipalidad Metropolitana de Lima.

- Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (2018). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2028 con visión al 2035*. Lima, Perú: Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Rodríguez, H. y Córdova, M. (2014). Producción social del espacio: El caso de renovación urbana en el barrio patrimonial de La Ronda del centro histórico de Quito. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538–548.
- Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación (T. de Sueños, ed.). Madrid: Traficantes de Sueños.
- Valdivieso, J. y Martínez, W. (2014). ¡Esa gente existe! Posiciones en conflicto sobre Barrios Altos, sus viviendas y su gente. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Vargas, J. C. y Santillan, A. (2015). El centro histórico en resistencia. Acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D.C. - Colombia. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador.
- Vega Centeno, P. (2013). La densification récente de Lima et ses défis en matière de logement et de transport. *Problèmes d'Amérique latine*, 3 (90), 39–56. Recuperado de: <https://doi.org/10.3917/pal.090.0039>
- Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, 33 (1), 219–234.