

# PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA DE EL PORVENIR. 1972-1975(\*)

## URBAN RENEWAL PROGRAMME EL PORVENIR 1972-1975

CARMEN ROSA UCEDA BRIGNOLE(\*\*)

Fecha de recepción: 15 de julio de 2014  
Fecha de aprobación: 30 de octubre de 2014

### Resumen

Son pocos los procesos de renovación urbana que se han implementado en el Perú. Destacan entre ellos las intervenciones llevadas a cabo en Arequipa y Cusco, iniciativas del gobierno local y de la sociedad civil, respectivamente. En Lima, en una etapa histórica determinante, el gobierno militar de Juan Velasco Alvarado decide intervenir un barrio cuya característica de tugurio y hacinamiento proviene desde su construcción. Con un equipo técnico de primer nivel, que estableció normas claras y las ejecutó, con la visión de priorizar la mejora de las condiciones de vida de la población adecuando los reglamentos si fuera necesario a las propuestas técnicas innovadoras, el programa de Renovación Urbana de El Porvenir ha dejado enseñanzas interesantes que rescatar. La experiencia de la intervención ha sido pobremente documentada y no existe bibliografía específica al respecto. La información para este trabajo fue conseguida a través de entrevistas y testimonios de actores que participaron en el proceso.

### Palabras Clave

Tugurio, hacinamiento, renovación urbana.

### Abstract

*Very few urban renovation projects have been implemented in Peru. Most notable among these have been interventions in Arequipa and Cusco, carried out by local government and civil society, respectively. In Lima, in a decisive historical period, the military government of Juan Velasco Alvarado decides to intervene, a neighborhood whose characteristic dump and overcrowding was originally edificated. With a technical team of first level, based on clear regulations and a vision to improve de lives of its inhabitants, adapting the rules if necessary, to innovative technical proposals, the program urban renovation El Porvenir represents several interesting lessons. The experience of this intervention has been poorly documented and there is no existing bibliography. The information of this article has been achieved through interviews with actors who participated in the process.*

### Key Words

*Slum, overcrowding, urban renewal.*

(\*) Este artículo está basado en el trabajo académico realizado por la autora con el arquitecto. Francisco Blanco el año 2005 para un curso de la Maestría de Vivienda, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, Universidad Nacional de Ingeniería.

(\*\*) Arquitecta por la Universidad Nacional Federico Villarreal, con estudios en la Maestría de Vivienda, Universidad Nacional de Ingeniería. Ha trabajado veinte años en la ONG Cepromur en proyectos de renovación urbana ubicados en los centros antiguos de El Cercado y de los distritos de La Victoria, Breña y Jesús María. (cruceda7@hotmail.com)

## 1. Antecedentes

Hacia 1850, setenta años antes de la creación oficial del distrito, ya era conocida como La Victoria la zona más antigua y central conformada por los terrenos de la huerta Nuestra Señora de las Victorias de doña Victoria Tristán de Echenique, esposa del ex presidente Gral. Rufino Echenique. Prácticamente, Ricardo Palma le da el nombre, al reseñar en sus *Tradiciones peruanas* el Baile de la Victoria, realizado en los predios de la señora Echenique el cual por su derroche y lujo generó posteriormente el inicio de la guerra civil.

Fundado el distrito en febrero de 1920, durante el gobierno del presidente Leguía, data, sin embargo, de 1865 la Escuela de Artes y Oficios como uno de los primeros edificios construidos en los terrenos de La Victoria. Prevalecerá en su crecimiento urbano el perfil industrial de la zona que la caracterizaría hasta el siglo XX: la presencia de importantes empresas madereras y especialmente textiles, entre las que destacan las fábricas Tejidos San Jacinto, Tejidos Santa Catalina y Tejidos La Victoria.

En la segunda mitad del siglo XIX, surgió la Compañía Urbana La Victoria, empresa que en 1876 urbanizó una zona (Ludeña, 2004, p. 143) marcando así el desarrollo futuro del nuevo barrio.

A principios del siglo XX, con la consolidación del proceso de urbanización de la capital, se desarrollaron en La Victoria múltiples pequeñas industrias dedicadas a brindar servicio a la actividad de la construcción. Surgieron así fundiciones, talleres de metal mecánica, de fabricación de pisos de madera y de cañerías. Pronto, surgieron también establecimientos dedicados primero a la venta y luego a la fabricación de pinturas. Asimismo, La Victoria acogió el comercio resultante de la introducción del automóvil en la capital (venta de autos, de repuestos y servicios de mantenimiento).

Santa Catalina se convirtió pronto en pivote del naciente grupo Prado. Mariano Ignacio Prado Ugarteche lideró este grupo desde fines del siglo XIX hasta mediados de los años cuarenta del siglo pasado. La génesis del grupo y su florecimiento estuvo asociada al barrio de La Victoria, hasta la construcción de El Porvenir. Para muchos, después de esta obra se pierde la iniciativa, y en los años sesenta empieza la etapa de decadencia del grupo.

En el segundo periodo del gobierno de Oscar R. Benavides (1933-1939), se construyó el barrio obrero de La Victoria, que incluía campo de fútbol y piscina como equipamiento complementario del conjunto habitacional. Esta construcción reforzó el perfil industrial de la zona, contribuyendo a dotar de vivienda a la población obrera de las fábricas afincadas

en los alrededores y propiciando un impulso al sector de construcción y servicios.

Fue la época de una importante urbanización de los terrenos que circundaban el Hospital Dos de Mayo en Barrios Altos, hasta la zona donde luego se construiría el Hospital Obrero, con lo que se logró un continuo urbano entre estos dos hitos.

En los inicios del primer gobierno de Manuel Prado (1939-1945), el grupo Prado compró una parte de la hacienda El Pino en 1941, con cuyo propietario, Pablo Cánepa, se asoció. Pronto, la nueva sociedad inició la construcción de los edificios de El Porvenir.

Existieron razones suficientes para que estos inversionistas inmobiliarios apostaran por este proyecto: el proceso migratorio se había acentuado desde años atrás, más aún siendo La Victoria el sitio de ingreso de provincianos a la ciudad. La presión poblacional en busca de alojamiento era alta y el barrio obrero estaba agotado en su capacidad. Por otro lado, la reciente creación del Mercado Mayorista generó posibilidades de trabajo y consecuentemente un rápido poblamiento de sus entornos, por lo que se constituyó así una muy buena oportunidad de inversión inmobiliaria.

La creación del barrio obrero de La Victoria (inversión estatal) y la construcción del barrio El Porvenir (iniciativa privada) otorgaron al distrito un cierto perfil de identidad y una cierta conciencia sobre el derecho a la vivienda de los sectores populares. Los gobiernos que sucedieron en las siguientes décadas intentaron responder a la presión poblacional con la construcción de conjuntos habitacionales.<sup>1</sup>

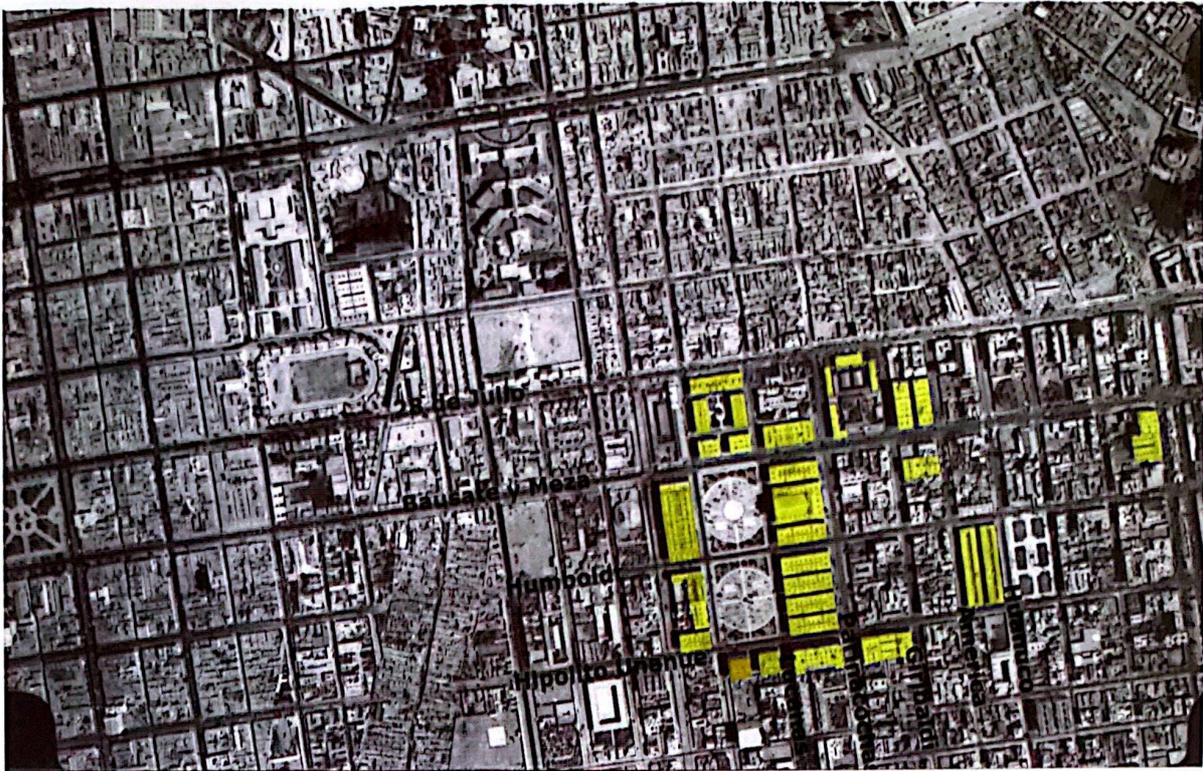
### *Construcción de El Porvenir*

Durante el gobierno de Manuel Prado, en los primeros meses de 1943, se inició la construcción del conjunto El Porvenir en condiciones ventajosas para la familia Prado, propietaria de los terrenos y del Banco Popular del Perú + Seguros Popular y Porvenir, promotores de la construcción.

La ubicación estratégica de los terrenos, cercana al paradero final de los migrantes andinos a Lima, por ello el nombre de *La Parada*, posibilitó la acogida al proyecto por parte de un público de bajos recursos, conformada principalmente por trabajadores eventuales.

La familia Prado, dueña además de la empresa de cementos Portland, inicia la construcción del conjunto con un sistema de multifamiliares en cuatro o cinco pisos para trabajadores solteros o a parejas de traba-

1. Ramón Ponce: *Gamarra, formación, estructura y perspectiva*. 1995.



**Figura 1. Ubicación de los edificios construidos: todos guardan la tipología que caracterizó a El Porvenir.**

Fuente. Foto aérea N° 281, zona La Victoria-Lima, escala 1/10,000. Servicio Aerofotográfico Nacional. Proyecto 6512-57-5 (emitida 17/11/2005)

jadores. A ello se debe la noción de vivienda - dormitorio dotada de espacios mínimos. Este concepto es traído por el señor Castagnola, socio de El Cóndor una de sus empresas constructoras, quien luego de un viaje a Europa retorna con los conceptos de la vivienda de post-guerra y los aplica, en una realidad distinta, a viviendas de alquiler de bajo costo.<sup>2</sup>

La edificación del conjunto El Porvenir estuvo a cargo de tres empresas constructoras: Inmobiliaria El Cóndor, Constructora La Abeja e Inmobiliaria Manco Cápac, entidades que respondieron con éxito a la acogida.

#### *Características de la obra ejecutada*

Se construyeron 16 bloques de departamentos, cuyo financiamiento estuvo a cargo del Banco Popular y Porvenir. Estos multifamiliares estaban ordenados alrededor de tres plazas, dos de ellas de mayores dimensiones. Frente a una de estas se edificó un cine

como único equipamiento comunal para el conjunto.

Los edificios eran de 4 y 5 pisos, con planteamiento de diseño diferentes, y básicamente constaban de ambientes y áreas semejantes.

El concepto general de distribución en la mayoría de los edificios fue de largos corredores interiores que distribuían a las reducidas viviendas, forma similar a la tipología del callejón, salvo que cada una contaba con servicios higiénicos independientes, pero carecía del pequeño patio trasero. En algunos bloques, se evitaron los corredores interiores, lo que multiplicaba cajas de escaleras que conducían a dos departamentos por piso.

Los principales problemas desde el origen del diseño, fueron la insuficiente ventilación e iluminación de cuartos y circulaciones por pequeños pozos de luz en 4 pisos, que además propiciaban promiscuidad, y las pésimas condiciones de evacuación. Así, lo relata el arquitecto Adolfo Córdova, quien siendo estudiante realizó prácticas en la constructora La Abeja, que tuvo a su cargo algunos de los edificios del conjunto. Las propuestas de diseño para evitar tales fallas eran rechazadas por los propietarios o sus representantes, en pro de la no interrupción o demora del proceso.

2. Entrevista realizada al ex regidor Manuel Castagnola, hijo y mano derecha del Sr. Castagnola, socio y amigo de Prado, dueño de la empresa El Cóndor, primera constructora de El Porvenir.

Cuadro 1- Tipo de departamentos y viviendas.

N° Edificio	Tipologías	Áreas
6-7-8	Cuarto con baño	Mín. 9.5 m <sup>2</sup>
9-13-14-15	Con baño	Máx. 40 m <sup>2</sup>
1-2-3-4-5	Departamentos: Sala, comedor, 2 dormitorios, baño y cocina	Mín. 50 m <sup>2</sup> Máx. 93.5 m <sup>2</sup> .
10-11-12	Vivienda en quinta <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 piso, 2 ambientes, baño, cocina</li> <li>• Duplex</li> </ul> Sala-comedor, 1 dormitorio, baño Cocina (1° nivel), terraza, tendal, 3 dormitorios (2° nivel)	3.912 fam. de 4 pers.

Elaboración y concepto. Carmen Uceda.

Fuente. Cuadro resumen extraído de Informes de la Dirección de Renovación Urbana y Mejoramiento Urbano del Ministerio de Vivienda, 1973. Documentos proporcionados por el Ing. Rodolfo Salinas, en esa fecha director

Esta experiencia de El Porvenir gestó su interés en la vivienda como problema.<sup>3</sup>

#### *Tipología de departamentos en los diferentes multifamiliares<sup>4</sup>*

La construcción de El Porvenir en La Victoria fue desde el comienzo una decisión muy controvertida. Pensado como un conjunto habitacional para sectores populares, se diseñaron edificios que desde el momento de su inauguración estaban destinados a convertirse en viviendas deficientes. Fueron departamentos mal concebidos, sin la debida iluminación y conectados por estrechos corredores. Pronto se convirtieron en focos de violencia urbana, la que se acentuó al aumentar dramáticamente la densidad de ese conjunto residencial.

El Porvenir fue pensado para ser ocupado por personas solas, en departamentos de una sola habitación, que en la práctica fueron ocupados por familias enteras lo que elevó dramáticamente la densidad y las tensiones urbanas (Zapata, 1900).

El barrio El Porvenir a lo largo de los años se convirtió a pesar de su modernidad -según el informe realizado por el arquitecto Adolfo Córdova por encargo de la Comisión para la Reforma Agraria y

la Vivienda-CRAV- en el mayor atentado que en materia de vivienda se había producido en Lima. El informe señala:

El excesivo afán de lucro de los propietarios y necesidad imperiosa de sus actuales ocupantes han producido en Lima, en el barrio "El Porvenir" y zonas vecinas, un género de vivienda que supera todo lo que se podía imaginar en materia de aglomeración humana. Las últimas encuestas realizadas, tanto la que se efectuó por encargo de la Comisión, como la ejecución con fines experimentales por la Oficina Ejecutiva del Censo Nacional, han revelado densidades de 2,300 a 4,000 habitantes por hectárea en lotes de terreno construidos al 100 % y con edificaciones de cuatro pisos. Estas cifras bastan para dar idea de lo que sucede en estos grupos de vivienda, en que hasta las azoteas han sido llenadas de construcciones ligeras de departamentos generalmente con un solo cuarto (Córdova, 1958). (Figuras 2, 3 y 4).

El informe prosigue señalando que el problema se agrava porque las viviendas a pesar de ser relativamente nuevas -con respecto al año del informe- presentan serios problemas de mantenimiento y la tenencia de la propiedad, a través del alquiler-venta, proporciona a los ocupantes la falsa ilusión de la vivienda propia.

## **2. Contexto político de la intervención de El Porvenir**

En 1968, la Junta Militar de Gobierno Revolucionario asume el poder al mando del Gral. Juan Velasco Alvarado. Uno de sus principales objetivos fue com-

3. Testimonio del Arq. Adolfo Córdova en el curso Seminario de Vivienda de Interés Social de la Maestría de Vivienda. SP-GFAUA-UNI, 2005.

4. Cuadro resumen extraído de Informes de la Dirección de Renovación Urbana y Mejoramiento Urbano del Ministerio de Vivienda, 1973. Documentos proporcionados por el Ing. Rodolfo Salinas, en esa fecha director.

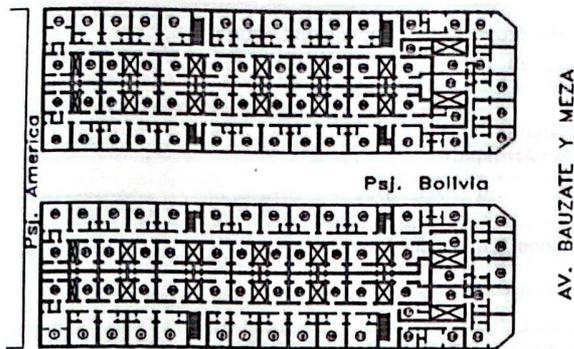


Figura 2. Planta típica de los 2 edificios intervenidos.  
Fuente. Patricia Iriarte, Roberto Lecca. 2011.

batir a la oligarquía y a los monopolios por lo que una de sus medidas consistió en la expropiación del Banco Popular del Perú y de la Inmobiliaria Popular y Porvenir propiedades de la familia Prado, empresas que administraban el conjunto habitacional El Porvenir.

Al tomar el control de los activos y pasivos de estas empresas, el Estado evidenció el problema del hacinamiento y tugurización en el que se encontraban los ocupantes de las viviendas de El Porvenir y decide darle solución. Desde el inicio se enfrenta al reto de intervenir de una forma multidisciplinaria, ya que si bien habría que plantear alternativas técnicas, el tema social rebasaba cualquier solución.

Como primeras acciones, el gobierno emite una serie de normas<sup>5</sup> para la intervención y mejoramiento de las condiciones de vivienda de El Porvenir. Glosamos a continuación 5 de esas normas:

a) *El Decreto Ley N° 18904, del 6 de julio de 1971*

Dispone la expropiación de 16 edificios de viviendas con fines de renovación y rehabilitación. Encarga al Ministerio de Vivienda a ejecutar la renovación y rehabilitación de los inmuebles expropiados así como la construcción de nuevas viviendas para las familias excedentes a ser reubicadas. Total de familias afectadas: 3,300, aproximadamente unas 16 mil personas. En resumen, este DL plantea lo siguiente:

5. Relación de normas dadas en la época, tomadas del archivo personal del Arq. Felipe Satler, ex funcionario de ENACE y continuador del proyecto de renovación urbana de El Porvenir a partir de 1980 en el gobierno de Fernando Belaúnde Terry.

1. Declara de necesidad pública la expropiación y renovación de los 16 edificios que conforman El Porvenir
2. La Empresa de Administración de Inmuebles, Emadi, facilitará el proceso de expropiación y traslación de dominio
3. Adjudicación de los departamentos remodelados por sistema de alquiler venta a los residentes que permanezcan en los inmuebles remodelados.
4. Reubicación de las familias excedentes de los edificios remodelados a otras urbanizaciones en lotes de 120 m<sup>2</sup> que incluye un núcleo básico de 45 m<sup>2</sup>, a cancelarse en 20 años (sistema de alquiler venta)
5. El Ministerio de Vivienda determinará los programas y ejecutará los trabajos de renovación - rehabilitación y ejecutará las viviendas para reubicación.
6. La Emadi solventará gastos de operaciones y se encargará de la adjudicación
7. El Banco de la Vivienda concederá un crédito a Emadi para realizar el encargo que será reembolsado con fondos de la venta de los inmuebles y de la partida complementaria del Ministerio de Economía.
8. La transferencia del dominio será exonerada de tributos y del impuesto a la renta. La exoneración alcanza a tributos pendientes.

Quando el Estado dicta el Decreto Ley N° 18904 y decide intervenir para remodelar y rehabilitar 16 de estos edificios por intermedio del Ministerio de Vivienda, crea una oficina *ad hoc* encargada de estos estudios que toman la denominación de Proyecto de Renovación Urbana El Porvenir, Pruep. (Ver cuadro N° 2).

El proceso significaría necesariamente el desplazamiento de cierto número de familias ocupantes para cuya atención se organizó programas de traslado y adjudicación de viviendas en otras urbanizaciones, que serían complementados con la construcción de otros alojamientos en terrenos ubicados en el mismo distrito.

El arquitecto Ricardo Pérez León propuso los terrenos aparentes para ese fin, (Pérez León, 1972), cuya selección se rigió por los siguientes criterios:

1. Delimitación del sector urbano, teniendo en cuenta el Plan de desarrollo del distrito de La Victoria (IUPP), el Lineamiento del Plan de desarrollo Local de La Victoria (IUPP), el Plan de Lima Metropolitana (OPDU) y el estudio de Transporte masivo Metropolitano (MTC)

**Cuadro 2.- Cuadro de funciones jerarquizadas del proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir.**



Fuente. Cuadro realizado a partir de las entrevistas al Ing. Rodolfo Salinas y al Arq. Hugo Ruibal

2. Se precisaron los límites del sector urbano a estudiar comprendido entre las avenidas Grau, México, Manco Cápac y Aviación. Dentro de estos límites, se encontraban comprendidos los 16 edificios del Proyecto El Porvenir. Se percibe con claridad la política que se asume desde el principio que el desplazamiento de familias sería en el sector de origen para un impacto mínimo en la distancia a centros laborales, a locales de estudios y a círculos vecinales.
3. Consolidación de áreas cuya extensión permita desarrollar proyectos que complementen el Pruep y otros del entorno (Mendocita y Matute) para posibilitar un programa de renovación urbana integral a escala del sector que cree un nuevo patrón urbano que signifique la revalorización de las inversiones de cada programa de rehabilitación y contribuya a impedir la repetición de los procesos de turgurización.
4. Complementación de los proyectos de rehabilitación del Pruep mediante la disponibilidad de terrenos inmediatos para permitir la ejecución de programas mixtos de renovación y construcciones nuevas que ofrezcan mayores posibilidades, incluyendo las de utilización de las áreas públicas comprendidas entre ellos.
5. Organización de programas de reserva de las áreas más significativas para programas de construcción a mayor plazo y que prestarían de in-

mediato servicios para los programas de vivienda temporal para las familias desplazadas.

En correspondencia con los criterios 2, 3 y 4, se seleccionaron 105 322.15 m<sup>2</sup> de terrenos de propiedad privada (incluidas propiedades de universidades nacionales, asociaciones y cooperativas) disponibles para la implementación del PRUEP. Algunos de ellos fueron expropiados.

*b) Resolución Ministerial N° 1592-71-VI-DE, del 17 de agosto de 1971*

Aprueba la tasación oficial directa de los edificios de El Porvenir por la suma de S/. 149 174 241.00

*c) Resolución Suprema N° 1914-71-VI-DS, del 31 de agosto de 1971*

Estableció que la escritura de traslación de dominio de cada edificio obtenida por Emadi procedería a convalidar la titulación de los propietarios.

*d) Resolución Ministerial N° 2165-71-VI-DS, del 18 de octubre de 1971*

Estableció que los propietarios de viviendas en el término de 10 días optarían por acogerse o no al programa. Los inquilinos y ocupantes procederían en idéntica forma debiendo abonar a la Emadi la merced conductiva y aceptar su realojo cuando lo solicite el

Ministerio de Vivienda para ejecutar los trabajos de remodelación.

*e) Resolución Ministerial. N° 519-72-VI-DS del 16 de agosto de 1972*

Los ocupantes de locales comerciales deberían aceptar la desocupación según sea requerido por el Ministerio de Vivienda para ejecutar las obras y ejercitar ante la Emadi en el plazo de 10 días, su opción de acogerse al programa para adjudicación de un local concluida su remodelación.

En cuanto al financiamiento, se autorizó al Banco de la Vivienda del Perú a conceder a la Empresa de Administración de Inmuebles (Emadi) un crédito para cubrir la ejecución de obras, remodelación y rehabilitación, crédito que sería reembolsado con los fondos provenientes de la venta de los inmuebles y con fondos que el Ministerio de Economía y Finanzas consignaría del presupuesto de la República. En realidad, se trataba de un subsidio oculto, que no le dio posteriormente sostenibilidad a la intervención.

### 3. Instancias de conducción del proyecto de renovación urbana de El Porvenir

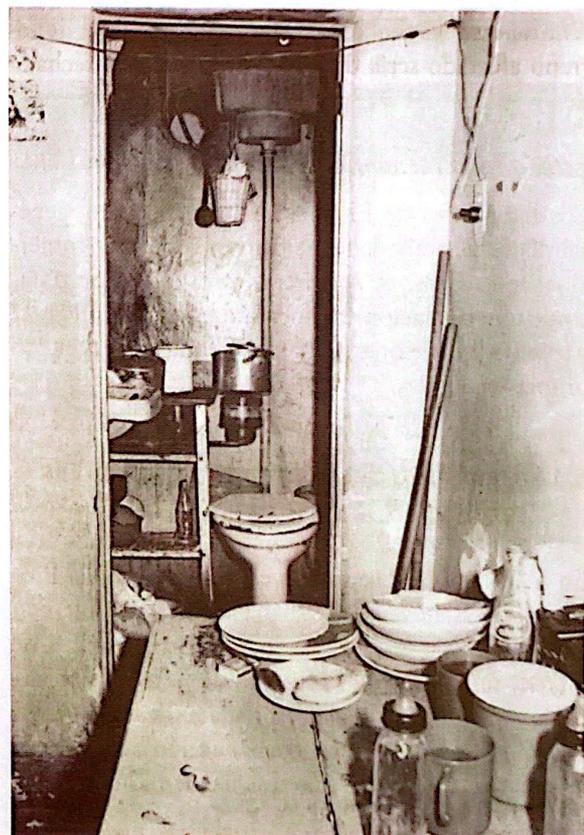
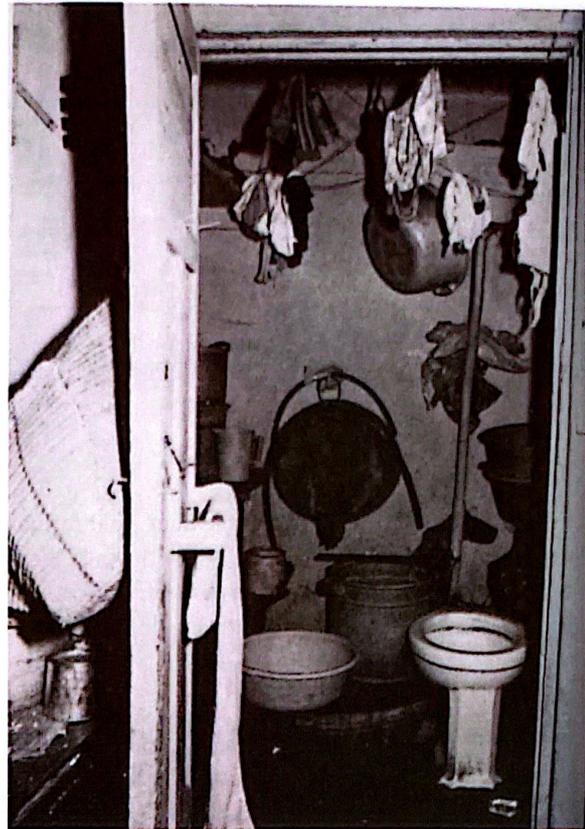
En cuanto al órgano interventor, se creó una oficina especial que dependía directamente del Ministro de Vivienda a través de la Dirección General de Edificaciones conducida por el Arq. Javier Cayo.

La oficina especial del Proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir fue dirigida por el Ing. Rodolfo Salinas, profesional de amplia trayectoria, quien con un equipo multidisciplinario formuló los lineamientos del plan de intervención.

Cabe destacar la figura del Arq. Miguel Alvaríño, quien condujo la Unidad de Proyectos Urbano-arquitectónicos, donde se gestaron las propuestas técnicas de la renovación. Asimismo, la unidad de promoción y estudios sociales, que estuvo a cargo de la socióloga Elsa Zuloaga,

En resumen, los factores que permitieron la puesta en marcha de la renovación urbana en esta zona de La Victoria fueron:

- Decisión política y autoridad para abordar y solucionar pésimas condiciones de vivienda.
- Clara definición del problema.
- Marco legal *ad hoc* para el desarrollo del proyecto.
- Asignación financiera para su ejecución.
- Equipo técnico independiente y de alto nivel.



**Figura 3: Situación de las condiciones físicas, 1972.**

Fuente. Revista L'Architecture d'aujourd'hui. Nro. 173, 1974.

**Figura 4: Inodoro y cocina comparten espacio sin ventilación.**

Fuente. PREVI: Vivienda, investigación y experiencias. Perú. 1971

#### 4. Estado físico de las viviendas y situación socio-económica de sus ocupantes<sup>6</sup>

Como primera actividad, se realizó un censo poblacional que dio como resultado la presencia de 3,313 familias viviendo en los edificios expropiados. Además, el estudio de la situación reveló lo siguiente:

##### *Problemas sociales:*

Tugurización, hacinamiento, niveles socio económicos muy bajos, prostitución y promiscuidad. Familias numerosas (de hasta 12 personas). (Figura 5).

##### *Problemas físicos:*

Áreas insuficientes (de 9 a 36m<sup>2</sup>), falta de iluminación y ventilación en viviendas, corredores y escaleras de acceso; deficiencias en las estructuras, así como en las instalaciones sanitarias y eléctricas

##### *Problemas urbanos:*

Densidad estimada de 8,000 hab./ha, déficit de áreas verdes para esa densidad habitacional. La intervención afectaría al número total de familias, que al remodelar, se reducirían a la mitad (la otra mitad tendría que ser reubicada). La superficie total de terreno afectado sería de 38 204 m<sup>2</sup> y el área techada de viviendas 141 978 m<sup>2</sup>.

##### *Estado socio económico legal:*

Los habitantes de El Porvenir se ocupaban generalmente de actividades terciarias: choferes, comerciantes, mecánicos, costureras, prostitutas. Se trataba de una población económicamente deprimida. El 31 % de las personas trabajaban en la zona o en sus propias viviendas.

#### 5. Lanzamiento del programa y estrategias de intervención

En mayo de 1972 se realizó el lanzamiento del Programa de Renovación Urbana de El Porvenir con gran apoyo de la prensa. En diferentes medios de prensa, se anunció el Programa de Renovación Urbana cuyo objetivo era la eliminación de los tugurios a nivel nacional y como primera acción se referían a la remodelación de los 16 edificios de El Porvenir.

Como estrategia de la intervención, se consideró establecer prioridades para una población de 16 000 personas en base a la baja capacidad económica y el



Figura 5: Familias numerosas en un cuarto.

Fuente. PREVI: Vivienda, investigación y experiencias. Perú. 1971

arraigo por la zona. De ello, se desprendieron las siguientes directivas para propuestas de intervención:

1. Mantener en la zona al mayor número de personas.
2. Diseñar soluciones a la medida de la capacidad económica de los diversos niveles hallados.
3. Búsqueda constante de nuevos paradigmas para plantear soluciones acorde a la realidad encontrada.
4. Trabajo de logística riguroso.
5. Coordinación precisa entre las acciones elegidas para la intervención.

Se determinaron así diferentes soluciones de acuerdo a la escala económica de los pobladores:

- REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN, modificación de tugurios a viviendas adecuadas y dignas.
- OBRA NUEVA, Multifamiliares en la zona a modo de núcleos básicos, pero en altura.
- OBRA NUEVA, núcleos básicos en zonas periféricas.
- LOTES CON SERVICIOS, en la periferia.

Este conjunto de alternativas estaba en un plan de desarrollo urbanístico elaborado por la Unidad de Proyectos que conducía el arquitecto Miguel Alvaríno. (Figura 6a)

##### *El Proyecto Piloto*

Se proponía en primera instancia desarrollar una propuesta piloto de renovación que sirviera de ejemplo e impacto en la zona para la réplica en los otros edificios. Para ello, se había diseñado un conjunto de proyectos, anteproyectos y esquemas de solución para cada uno de los 16 edificios a renovar. De estos, para la experiencia piloto, se seleccionaron los bloques 8 y 9 (figura 6b). Desafortunadamente, el alto costo de la intervención piloto, en estos dos edifi-

6. Basado en la publicación de Previ, *Vivienda, investigación y experiencias*, Perú. 1971

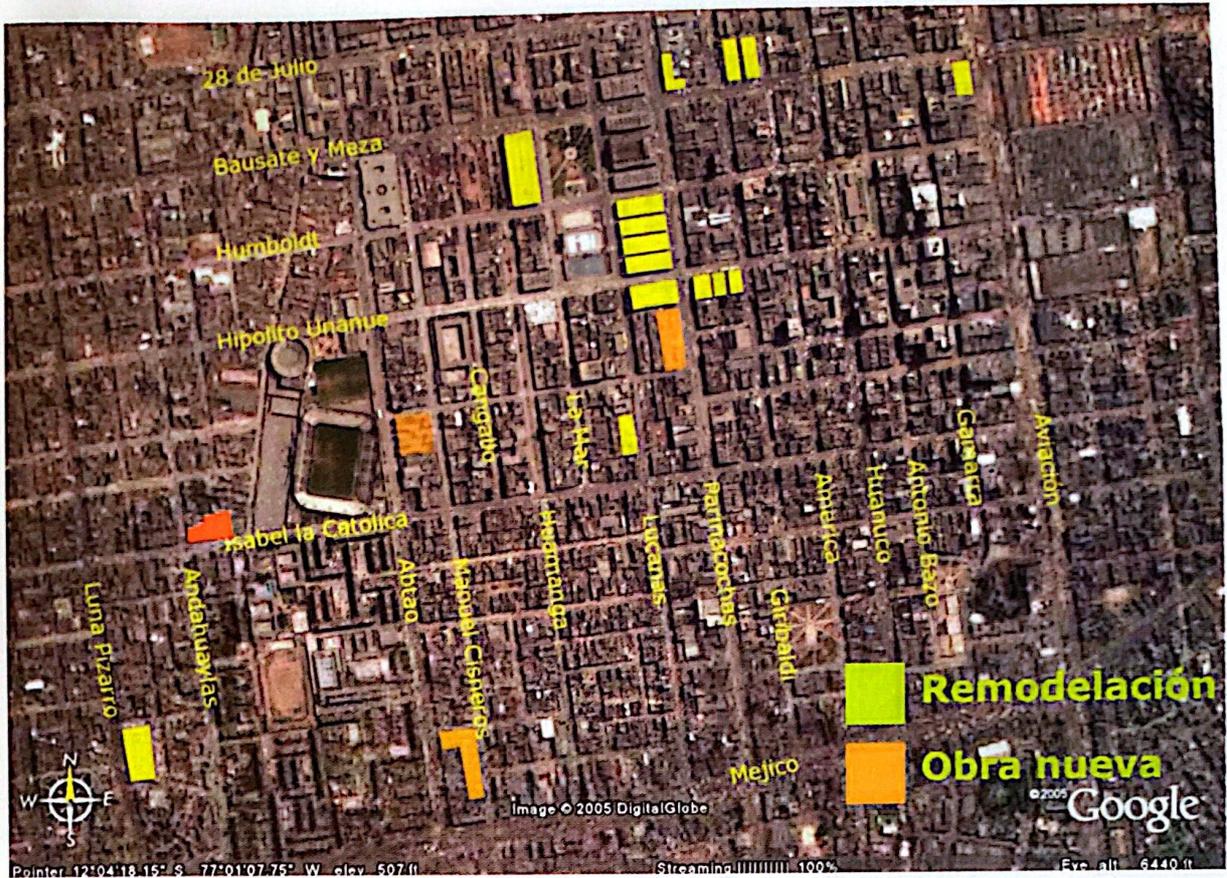
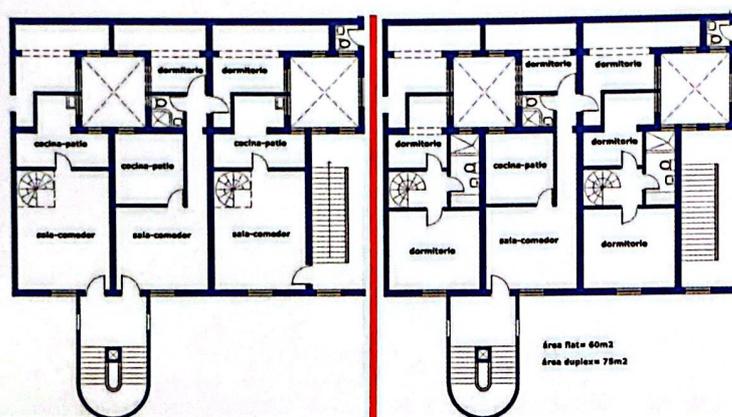
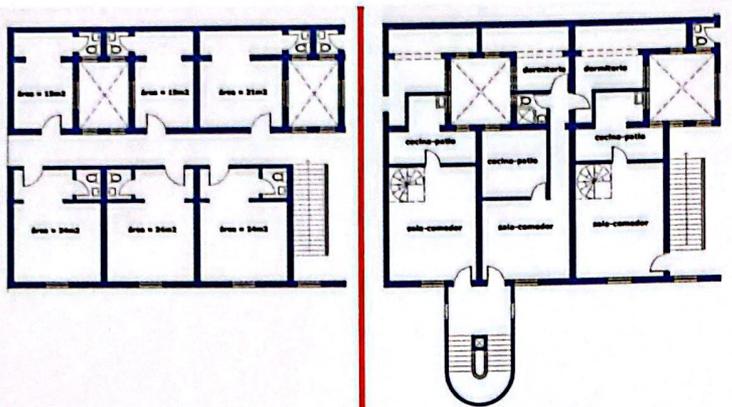


Figura 6a. Ubicación de los proyectos de remodelación planteados y obra nueva ejecutados.

Figura 6b. Ubicación de los edificios 8 y 9 después de la remodelación. Nótese los puentes que los unen y las escaleras exteriores.

Elaboración propia. Fuente, Google Earth.



De arriba a abajo

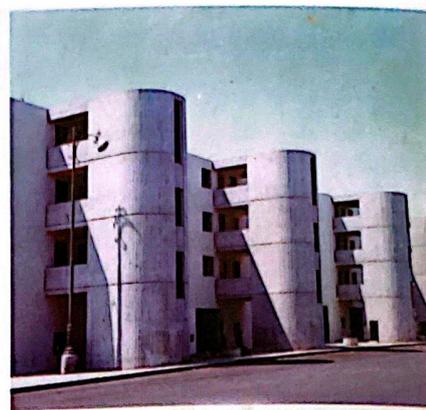
**Figura 7a y 7b- Plantas que muestran el antes y después de los edificios 8 y 9.**

Fuente: "Proyecto Renovación Urbana de El Porvenir", Blanco, Uceda 2005.

cios, si bien cumplió con causar impacto en la zona, no permitió su réplica.

Para la obra nueva, multifamiliares en altura, desde la Unidad que dirigía Alvaríño se realizó un concurso para seleccionar terrenos en la zona aledaña a El Porvenir. El ganador, el Arq. Ricardo Pérez León,<sup>7</sup> para cumplir con el encargo se vio obligado a "construir", con fotos aéreas, el plano catastral de la zona, que no existía en la municipalidad de entonces. El estudio (Pérez León, 1972), realizado según los criterios antes expuestos, permitió la expropiación de los terrenos elegidos y la realización de tres conjuntos de vivienda económica para el alojamiento de las familias reubicadas, pero en su zona de origen.

7. Entrevista realizada al Arq. Ricardo Pérez León en el mes de noviembre del 2005.



De arriba a abajo

**Figura 8- Vista del día de la inauguración.**

Foto. Arq. Miguel Alvaríño.

**Figura 9- Vista actual.**

Foto. Blanco, Uceda 2005.

La construcción de núcleos básicos se realizó en San Juan de Miraflores, sector C-2, y en Villa El Salvador, Sector II, Grupo Residencial, GR, N° 25 y 20.

Los lotes con servicios, para las familias reubicadas sin recursos económicos, se concentraron en Villa El Salvador, asentamiento planificado por el Gobierno Revolucionario.

### *Forma de financiamiento*

El plan de financiamiento se diseñó con las siguientes instituciones participantes:

- El Banco de Vivienda del Perú (BVP), como fuente de captación y financiamiento
- La Empresa de Administración de Inmuebles del Perú (Emadi Perú) controlador, calificador y administrador de las inversiones.
- El financiamiento fue para el Programa de Alquiler-Venta, la tasa de interés era diferenciada y oscilaba entre el 7 y 12 % anual.

- Los préstamos eran otorgados por Emadi a un plazo de 20 años
- Las mensualidades fueron establecidas en función del préstamo.
- Los préstamos se adecuaron al nivel de ingreso familiar.

## 6. Los proyectos de remodelación y ampliación

*Remodelación de los edificios 8 y 9. Esquina calle Bausate y Meza con calle Giribaldi.*

*Proyecto: Arq. Miguel Alvarino*

Fue la primera intervención en llevarse a cabo y pretendía que se constituyera en el piloto de la zona. La remodelación consideró las medidas siguientes:

- Ampliación de las viviendas por medio de la reestructuración completa de la planta, reagrupando las habitaciones y suprimiendo los corredores interiores ciegos. (Figuras 7a y 7b).
- Ello implicó la necesidad de construir escaleras de acceso exteriores, lo que contribuyó a darle un carácter formal al edificio además de tomar estratégicamente la vía pública para su solución.
- Mejoramiento de la iluminación y de la ventilación a través de la ampliación de los ductos y la demolición del último piso.
- Reposición completa de las instalaciones eléctricas y sanitarias y de los acabados de pisos, techos y muros interiores y exteriores.

Se unieron los dos edificios en un solo conjunto, por medio de puentes, creando entre ellos espacios semi-privados y cambiando el escenario original de frentes a la vía pública. Número total de departamentos finales: 176 unidades (figura 8).

## 7. Proyectos de obras nuevas en la zona

*Vivienda multifamiliar nueva*

El concepto fue crear "Núcleos básicos en altura" dándoles a las familias un gran espacio para subdividir más un núcleo de servicios básicos. Predominó la planta flexible y la imposibilidad de utilización de la azotea para evitar la tugurización de azotea, una de las características del hacinamiento en los edificios de El Porvenir.

Se plantearon todas las soluciones respondieron a criterios de ahorro y máximo beneficio acorde a las posibilidades de las familias objetivo. Se construyeron 3 proyectos:

### 1. Edificio de **Parinacochas**

Arquitecto Ricardo Pérez León.

135 departamentos

### 2. Multifamiliar de **Jr. Abtao y Cisneros**

Arquitectos Oswaldo Núñez y Carlos Williams

144 departamentos

### 3. Multifamiliar **Rumiwasi**

Arquitecto Hugo Ruibal

132 departamentos

Fue el proyecto desarrollado más alejado del área de influencia lo que originó que los beneficiarios no fueran en su mayoría residentes de los edificios de El Porvenir. Se ubica frente a la Av. Nicolás Arriola, en el óvalo del distrito de La Victoria

## 8. Proyectos de reubicación

El Programa de Renovación Urbana de El Porvenir, Proyecto Piloto, consideró la realización de módulos básicos en lotes de 120 m<sup>2</sup> en dos zonas de Lima: Villa El Salvador y San Juan de Miraflores, en la zona conocida hoy como San Juanito.

*Villa El Salvador (VES)*

Se realizaron dos tipos de ocupación: lotes con servicios, concentrados en el Sector 3 y módulos básicos ubicados en el sector 2, grupos residenciales 20 y 25.

Los módulos básicos tenían un área de 36 m<sup>2</sup> cuyos ambientes eran: sala comedor, un dormitorio, cocina y baño. Eran de ladrillo sin columnas, el piso de cemento muy pobre, según el decir de los usuarios.<sup>8</sup>

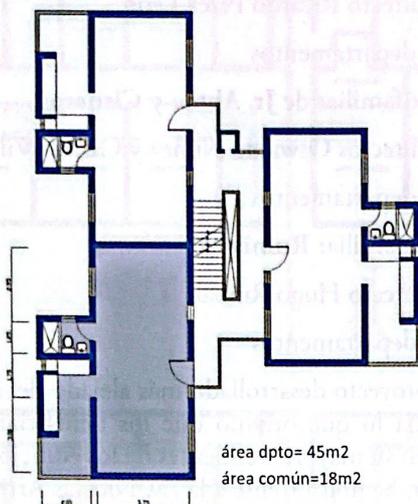
Las viviendas de un piso no estaban preparadas para crecer, lo que obligó a las familias propietarias a reforzarlas con columnas y vigas para ampliarlas. En algunos casos, han demolido lo encontrado para iniciar la construcción "desde cero".

Pagaron, en 1973, una cuota inicial de S/. 25 y mensual durante 20 años de S/. 5. Estos pagos se realizaban directamente a EmadiPerú y cuando fue desactivada, a Enace.

*La reubicación*

Los pobladores de El Porvenir fueron trasladados en conjunto con los de la zona conocida como Mendo-

8. Información obtenida en una visita a la zona y entrevistas a familias reubicadas de El Porvenir en Villa El Salvador, beneficiadas con los módulos básicos. Esta gestión se pudo realizar gracias al apoyo del ex dirigente del Grupo Residencial N° 25, señor Juan Arbañil.



De arriba a abajo

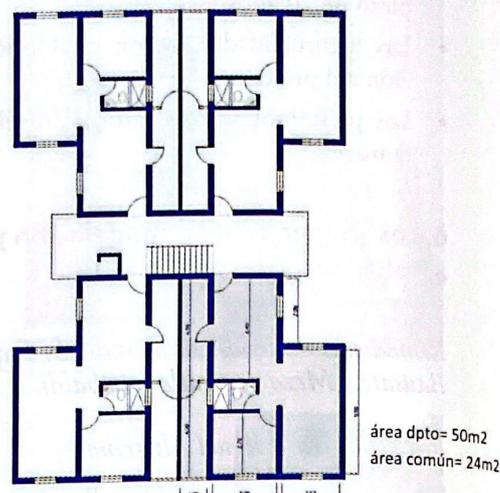
**Figura 10. Edificio Parinacochas. Planta típica.** Fuente: Blanco, Uceda, 2005

**Figura 11. Edificio Parinacochas. Vista actual del proyecto.** Foto: Blanco, Uceda 2005

cita, quienes fueron reubicados por la construcción del Estadio de Alianza Lima. Constituyeron un grupo de reubicación bastante grande procedente de La Victoria.

Según los informes oficiales consultados, eran 893 familias de El Porvenir que ocuparían módulos básicos y lotes con servicios en Villa El Salvador, VES, y San Juan de Miraflores.<sup>9</sup> Se recuerda que el traslado fue coordinado con la Municipalidad de La Victoria y el Ministerio de Vivienda.

9. Información obtenida del archivo personal del Arq. Felipe Satler, funcionario encargado de la Renovación de El Porvenir, Enace, durante el gobierno de Fernando Belaunde Terry en 1980



De arriba a abajo

**Figura 12. Multifamiliar de Jr. Abtao y Cisneros. Planta típica.** Fuente: Blanco, Uceda, 2005

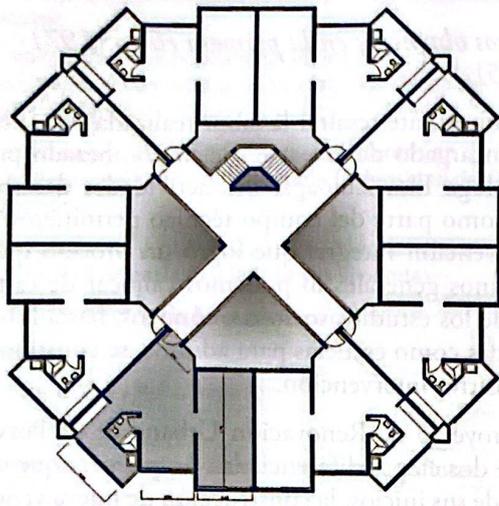
**Figura 13. Multifamiliar de Jr. Abtao y Cisneros. Vista actual del proyecto.** Foto: Blanco, Uceda 2005

La integración del grupo de residentes del ex Porvenir a Villa El Salvador fue difícil. Son denominados hasta ahora como “los Emadi” y han logrado muy lentamente su inserción en el grupo local.

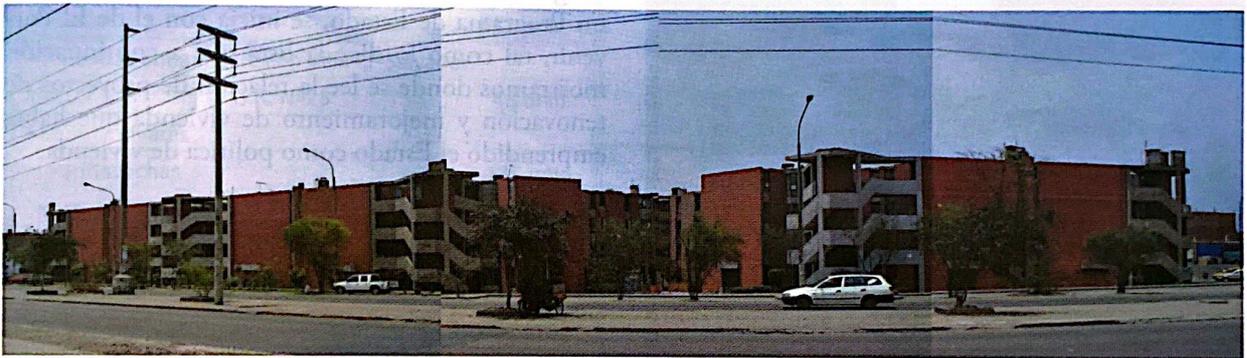
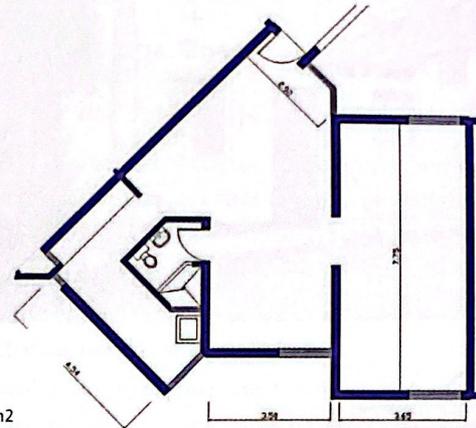
Inicialmente, constituyeron una directiva paralela a la establecida y trataban de no relacionarse con los que vivían en “esteras”. Pero la obtención de servicios (hay que recordar que cuando son reubicados, VES aún no tenía agua, desagüe ni luz) propició el motivo de relación e intercambio.

Finalmente, se han integrado y muchos de los jefes de familia de los reubicados han formado parte de la directiva del grupo residencial.

El dirigente del GR N° 25 del Sector II, Sr. Juan Arbañil, dirigente desde los inicios de la fundación



área dpto= 78m<sup>2</sup>  
área común= 80m<sup>2</sup>



De arriba a abajo, de izquierda a derecha

**Figura 14. Multifamiliar Rumiwasi. Planta típica del módulo.** Foto: Blanco, Uceda 2005

**Figura 15. Multifamiliar Rumiwasi. Planta típica del departamento.** Foto: Blanco, Uceda 2005

**Figura 16. Multifamiliar Rumiwasi. Vista actual del proyecto.** Foto: Blanco, Uceda 2005

de VES, testigo de la llegada de los reubicados de El Porvenir, comentó que los pobladores que habían participado en la invasión no se interesaron en la construcción de las casas de Emadi.

Las consideraban fuera de sus aspiraciones como modelo de vivienda, en cuanto al área y por sobre todo en cuanto a la venta-alquiler. Consideraban que los nativos de VES aspiraban a la construcción de la vivienda de acuerdo a sus posibilidades, sin endeudamientos, poco a poco, sin agregar más preocupaciones a las que ya tenían.

La mayoría de las familias reubicadas de El Porvenir siguen viviendo en VES, muy pocos son los que se han marchado. Los módulos básicos conservan sus características iniciales, porque la mayoría de las fa-

milias que los ocupan no tienen los recursos para poder ampliarlos o mejorarlos.

Se conserva en el barrio la tipología original de las viviendas de Emadi y es por ello que mantienen su identificación.

### *San Juan de Miraflores*

Se estima que ha sido reubicadas en esta zona un aproximado de 500 familias. Las condiciones de ocupación fueron similares a las de Villa El Salvador.

Las características de la vivienda fueron mejores: los techos estuvieron contruidos con viguetas prefabricadas que permitían la construcción de un segundo piso. Las casas fueron contruidas en la zona hoy conocida como San Juanito.

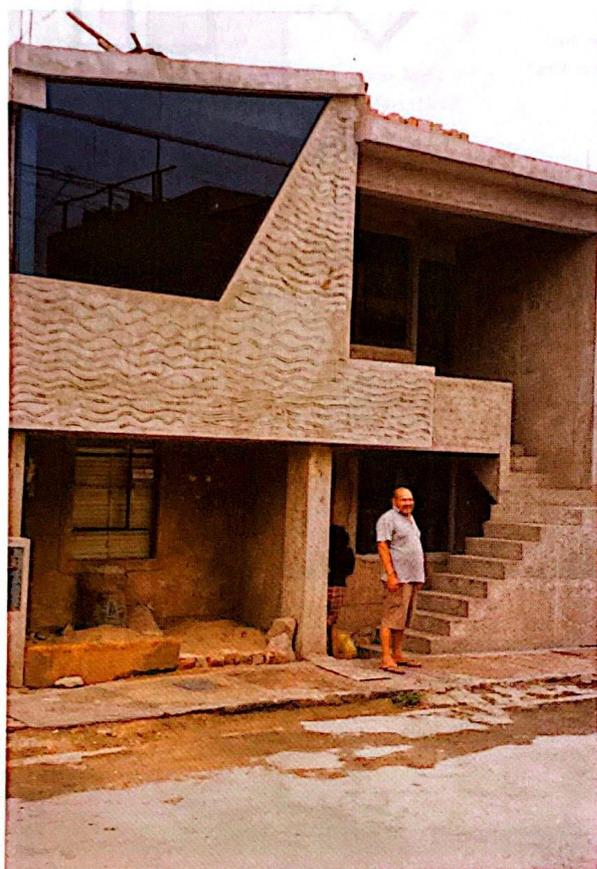


Figura 18. Módulo típico de EMADI. Foto: Blanco, Uceda, 2005

Figura 19. Módulo transformado. Foto: Blanco, Uceda 2005

## 8. Balance y proceso de continuidad

### *Logros obtenidos en la primera etapa (1971-1975)*

Es importante resaltar la labor realizada por el equipo encargado de la parte social, encabezado por la socióloga Elsa Zuloaga. Las actividades desarrolladas como parte del equipo técnico permitieron una intervención integral que logró un proceso que en términos generales lo podemos calificar de exitoso. Desde los estudios socio-económicos, hasta las actividades como escuelas para adultos, se contribuyó a la positiva intervención.

El Proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir tiene dos etapas diferenciadas. La primera que comprende sus inicios, la construcción de nueva vivienda y la reubicación de los pobladores excedentes. Etapa exitosa en la que se diseña y pone en marcha un gran Programa de Renovación Urbana que, convertido en un Programa de Estado, se inicia con el de El Porvenir, tal como lo dice la lista que a continuación mostramos donde se lee la relación de proyectos de renovación y mejoramiento de vivienda que había emprendido el Estado como política de vivienda.

### *Proyectos recibidos por la Dirección de Renovación y Mejoramiento urbanos al término de la primera etapa, 1977*

- Proyecto El Porvenir
- Proyecto Tarapacá- Lima (450 familias)
- Proyecto Barranco- Previ (295 familias)
- Proyecto Barrio Frigorífico (reubicación de 171 familias para ampliación de SIMA-PERÚ , Adjudicación de un terreno en el Callao: Urb. Doig Lossio)
- Proyecto Ruggia (relotización de PPJJ: 431 familias)
- Proyecto Manzanilla (Renov. Urb. 1,036 familias)
- Proyecto Chorrillos ( Renov. Urb. De Urbanización Chorrillos, 2,500 familias)
- Proyecto Casas huerta- Surquillo (AAHH)
- Proyecto Cois- Chiclayo (250 fam.)
- Proyecto Morro Huánuco- Piura (construcción de multifamiliares: 52 viviendas y 6 locales comerciales: 5 pisos)

La decisión política de seguir adelante con el Proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir se quebró con el cambio de ministro. El contralmirante Ramón Arróspide Mejía fue relevado por el contralmirante Gálvez, quien no le prestó la prioridad ni el interés que le ameritaba al anterior ministro. El proyecto sufrió una fractura y se retiró de él no solo el

**Cuadro 3. Logros obtenidos.**

<b>Sociales:</b>		
Se realizó un censo poblacional en los edificios expropiados en un total de 3,313 familias (fecha de expropiación).		
Se erradicaron las barriadas aéreas existentes en los edificios, bajando notablemente la densidad de ocupación.		
Adjudicación en venta de las 1,375 unidades ejecutadas y su respectivo traslado a las nuevas viviendas.		
Realojo interno de las familias remanentes		
<b>Técnicos:</b>		
Remodelación y Rehabilitación:		
Obra nueva		
•Viviendas unifamiliares en San Juan de Miraflores		
Sectores	E1A	104 unid
	E2B	152 unid
	E2A	136 unid
	C2	411 unid
•Viviendas unifamiliares en Villa El Salvador		
Sector 1	G.R. Nº25	48 unid
•Multifamiliares		
I Parinacochas		135 unid
III Abtao		144 unid
Rumiwasi		132 unid*
Lotes con servicios		
San Juan de Miraflores	Sector C2	42 unid
	<b>TOTAL</b>	<b>1,375 unid</b>

Elaboración y concepto. Carmen Uceda.

(\*) Este conjunto de vivienda no aparece dentro del total que informa la documentación oficial. Según versión de su autor, Arq. Hugo Ruibal, si bien se terminó después de 1975, formó parte del plan de vivienda nueva para la población excedente de El Porvenir.

interés político, sino también el personal profesional de primer nivel. Predominó el problema económico como factor que originó este desinterés. La inversión realizada había sido alta y el subsidio oculto había repercutido en el presupuesto y en los fondos públicos. Se tenían que tomar medidas para aliviar el impacto económico negativo.

Para ello, se continuaron solo con acciones de rehabilitación en los edificios restantes, dejándose de lado los proyectos y anteproyectos de remodelación que se habían planificado. El proyecto de renovación urbana entra a una etapa de debilitamiento, y se origina en algunos casos un retroceso (viviendas que habían tapiado luego de la desocupación de El Porvenir, fueron invadidas por otras familias). Esta política de perfil bajo se mantuvo hasta el cambio de gobierno.

En 1980, en el segundo gobierno de Fernando Belaúnde se crea Enace, la Empresa Nacional de Cons-

trucción y Edificación, la que asume, entre otras, las actividades de EmadiPerú.

## 9. Segunda etapa: Enace

En 1980, EmadiPerú desaparece y se crea Enace

No se contaba con recursos económicos suficientes para la ejecución de grandes obras. Esto originó que se replanteara el sistema de intervención de remodelación a rehabilitación. Este consistió básicamente en:

- Reforzamiento de estructuras.
- Cambio y reposición de instalaciones sanitarias y eléctricas.
- Remodelaciones puntuales en diversas viviendas (ampliación de vanos y resanes)

En el aspecto social, se desarrollaron actividades encaminadas a:

- Control físico de los inmuebles, en cuanto a uso, tenencia y actualización de los datos socio económicos.
- Saneamiento social de los inmuebles que se encontraban ocupados por invasores. Se sanearon transferencias, desdoblamientos y sub arrendamientos.
- Se construyó el conjunto Nuestra Señora de las Victorias, tomando el modelo del multifamiliar (Nuñez-Williams) construido en la segunda mitad de la década de los 70. con 120 nuevas viviendas, para la gente de la zona, preferiblemente.
- Preparación de la documentación necesaria para convalidar los títulos de propiedad del proyecto El Porvenir.
- Venta de 59 departamentos y 61 tiendas.

El proceso inicial exitoso del proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir a lo largo de 15 años se fue diluyendo hasta darse por finalizado en 1985 durante el gobierno de Alan García. Este condonó las deudas pendientes.

Fue el fin de una experiencia que si bien se inicia de una manera no planificada, reunió las condiciones que le permitieron poner en marcha a un plan de renovación urbana y mejoramiento de vivienda que no ha tenido réplica hasta ahora.

## 10. Conclusiones

La decisión política, la autoridad, la implementación de un marco legal y la asignación de recursos económicos fueron el motor que permitió la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana de El Porvenir.

La conformación de un grupo de profesionales de alto nivel técnico, los cuales pudieron desarrollar su trabajo independientemente, fue la clave para el desarrollo de soluciones innovadoras.

En la renovación de El Porvenir, que incluyó remodelación, obra nueva y reubicación, fue fundamental la profunda investigación de campo (aspectos sociales, económicos de las personas afectadas), de tal modo que se permitió la factibilidad de la intervención y la comparación de las diversas alternativas que se plantearon.

El abordaje a la solución de un proyecto de remodelación no debe ser el mismo que se aplique al de obra nueva. Si bien se trata de mantener las condiciones de seguridad, es posible considerar alcanzarlos con propuestas novedosas que pueden no ajustarse a lo reglamentado. La lección práctica es que al final debe ser un aporte a los reglamentos y normas pre existentes.

Si bien el proyecto de El Porvenir en su primera etapa puede ser considerado como exitoso, fue un proceso inconcluso, motivo por el cual actualmente, lo que fue mejorado, ha retornado a su carácter de área tugurizada y de conflictos sociales.

El trabajo de mejoramiento de infraestructura no basta para garantizar mejoras sociales. Es menester un constante trabajo de desarrollo social antes, durante y finalizada la intervención.

Es notorio cómo los proyectos nuevos realizados (multifamiliares) conforme se alejan del lugar, muestran condiciones mejoradas en la calidad de vida de sus ocupantes. Los más cercanos han sido absorbidos por los problemas sociales que subsisten en la zona.

La autoconstrucción de las ampliaciones en los multifamiliares nuevos muestra indicios a tomar en cuenta sobre la constante necesidad de mayores espacios por los usuarios.

El emporio comercial de Gamarra y su cercanía a la zona ha incidido directamente en las actuales condiciones de El Porvenir. Por un lado, como fuente directa o indirecta de empleo; por otro lado, como motivo del hacinamiento aún vigente por la ubicación estratégica de las viviendas respecto a dicho foco comercial. En muchos de los casos, la tipología de vivienda taller se mantiene, como característica de origen de muchas de ellas y en otros va cambiado a uso de depósitos de esta zona comercial.

La adaptación de los reubicados en Villa El Salvador y San Juan de Miraflores demuestra que es factible y positivo este tipo de soluciones a partir de un estudio y planeamiento rigurosos. Es poco viable que en un proceso de renovación urbana de cierta magnitud, la

totalidad de la población permanezca en la zona y no existan reubicaciones y traslados.

La renovación urbana, más que ninguna otra acción del sector vivienda, tiene un profundo carácter "social" tanto en su origen como en su finalidad y proceso, por cuanto se trata de modificar y promocionar el modo de vida de las familias asentadas en áreas en proceso de deterioro y/o tugurización, al proporcionarles un hábitat remodelado: células habitacional, equipamiento comunal y servicios, muchas veces en un área distinta a la del problema.

En este sentido, la renovación urbana es una acción multisectorial que, rebasando los fines e implicancias específicos del sector vivienda, supone además una metodología de trabajo específico, para el tratamiento social de los grupos a servir, antes, durante y después de la obra; lo que de no lograrse adecuada y oportunamente podría frustrar las metas de esta acción regeneradora, tanto a nivel de proyecto, como de política del Sector.<sup>10</sup>

## Bibliografía

- Blanco, F. & Uceda C.R. (2005). *Proyecto de Renovación Urbana "El Porvenir"*. Trabajo académico no publicado. UNIFAUA- SPG, Lima.
- Barrios, O. (1957). *Un islote urbano insalubre*. Lima: Biblioteca de Cultura Sanitaria. Instituto de Medicina Social. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Córdova, A. (1958). *La vivienda en el Perú*. Lima: CRAV.
- Ludeña, W. (2004). *LIMA, Historia y Urbanismo en cifras 1821-1970*. Lima: UNI.
- Ministerio de Vivienda. (1975). *Informes de la Dirección de Renovación Urbana y Mejoramiento Urbano del Ministerio de Vivienda. 1973-1975*. Lima: Autor.
- Pérez, R. (1972). *Estudio de Terrenos para Construcción y Recreación en relación con el Proyecto de Renovación Urbana El Porvenir del Ministerio de Vivienda*. Estudio no publicado. Lima.
- Ponce, C. (1994). *Gamarra. Formación, estructura y perspectiva*. Lima: Fundación Friedrich Ebert.

10. Texto extraído de uno de los informes de la Dirección de Renovación y Mejoramiento Urbano que hace alusión a la intervención en El Porvenir, 1975.