

EL ARQUITECTO DESARROLLADOR

**MIGUEL EUGENIO
ROMERO SOTELO**

CIUDAD DE VILLA EL SALVADOR - LIMA, PERÚ

CIUDAD EL PINAR - HUARAZ

 FONDO
EDITORIAL

EL
ARQUITECTO
DESARROLLADOR

Miguel Eugenio Romero Sotelo



Romero Sotelo, Miguel, 1947-
El arquitecto desarrollador : / Miguel Eugenio Romero Sotelo -- 4a ed. -- Lima : Universidad San Ignacio de Loyola , 2019.
298 p. ; 24 cm.

ISBN: 978-612-4370-55-7

1. Arquitectura peruana--Siglo XX. 2. Arquitectura peruana--Siglo XXI. 3. Arquitectura peruana--Historia. 3. Urbanismo--Perú--Siglo XXI.

711.4
R81

ARQUITECTO DESARROLLADOR

© Miguel Eugenio Romero Sotelo

Cuarta edición, noviembre 2019

© De esta edición
Universidad San Ignacio de Loyola
Fondo Editorial
Av. La Fontana 550, La Molina, Lima
Teléfono 317-1000, anexo 3705

Director: José Valdizán Ayala
Editora: Melanie Pastor Boza
Cuidado de edición: Rafael Felices Taboada
Diseño y diagramación: Sergio Pastor Segura

Coordinadora: María Olivera Cano

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2019-16702

DOI: <https://dx.doi.org/10.20511/USIL.book/9565/9786124370557>

IMPRESIÓN

Publicaciones USIL
Av. Paul Poblet Lind s/n, Sub Lote B, Parcela 1, Fundo Carolina, Pachacámac.

Noviembre 2019

Tiraje 300 ejemplares

Se prohíbe la reproducción total o parcial de este libro, por cualquier medio, sin permiso expreso del Fondo Editorial.

AGRADECIMIENTOS

Para mi familia que siempre me acompañó con su amor: Tere, mi compañera, y a nuestros hijos Techita, Ani y Miguel Angel.

Para nuestros jóvenes arquitectos que modernizan a nuestro país, respetando los testimonios del pasado; para mis amigos y compañeros de trabajo en el Colegio de Arquitectos, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y de Corporación Suyo Sac: Guido Valdivia, Carlos Carcheri, René Cornejo, Luis Tagle, Jorge Garrido Lecca, Alfonso de la Piedra, Jorge Garces, Gloria Becerra, Elba Pastor, Eduardo Zeballos, Antonio Aragón, Sandra Trujillo, Natalia Tasayco, Diana Fajardo, Rogino Nolazco, Vicente Carrillo, Eduardo Sánchez, Giancarlo Guerrero, Roel Barranzuela.

Para mi amigo Raúl Diez Canseco Terry, con quien comparto ideales y la visión emprendedora, por su apoyo decidido para aplicar la nueva visión innovadora, conceptos y metodología en la enseñanza de la arquitectura en el Perú; para la organización San Ignacio de Loyola por su apoyo invaluable.

Finalmente, para mis recordados don Fernando Belaunde Terry y doña Violeta Correa Miller por sus enseñanzas de hacer innovaciones en Democracia.

Gracias
Miguel Eugenio Romero Sotelo

ÍNDICE GENERAL

Al encuentro del nuevo arquitecto	11
La vivienda del pueblo	12
Presentación	18
Prólogo	22
Introducción	28



PARTE 1

Pasado y futuro de las ciudades y territorios del Perú

Lima, ciudad deshecha.	36
Pasado reciente: soluciones que crean más problemas.	38
Lima antes de su origen a provincia de la región Chinchaysuyo inca.	40
Lima 1535-2005: de la Ciudad de los Reyes a la metrópoli chicha.	43
Futuro: crear y desarrollar sistema de ciudades y territorios productivos.	47
Experiencias exitosas y en proceso.	48
Caso de la ciudad de Washington.	48
Caso de la ciudad de Brasilia.	50
Caso La Marginal de la Selva.	52
El reto del futuro peruano.	60



PARTE 2

Crecimiento por inversión y no por invasión

Marco operativo y punto de partida.	66
El crecimiento de las ciudades en el Perú.	67

La antigua cadena.	67
Una mirada al caos urbano actual.	71
El urbanismo frente a la regularización.	75
Visión de la nueva política urbana: el panorama del sector vivienda en el año 2002.	76
La nueva visión.	80
La estrategia: actuaciones urbanas simultáneas.	81
La nueva cadena de producir ciudades.	83
La nueva política urbana.	86
Nuevos instrumentos técnico-financieros.	87
Instrumentos financieros.	91
Programa Mivivienda.	91
Programa Techo Propio.	93
Programa MiBarrio.	96
Subsidio a la demanda.	97
Programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH)-BID.	101
Resultados de la nueva política de vivienda.	109
Tierras para la inversión.	109
El eje Lima-Callao.	110
Los cuarteles cambian de rol.	112
Tierras eriazas de la periferia de Lima.	113
Revitalización de centros urbanos.	114
Proyectos demostrativos: «Enseñar construyendo».	115
Proyecto Piloto Mivivienda «Los Próceres-Surco».	116
Proyecto Martinete, programa Techo propio.	117
Proyecto: El Mirador-Nuevo Pachacútec.	121
Proyecto Oasis Villa El Salvador (Sur), Programa Mibarrio.	124

Proyecto en Asentamiento Humano Micaela Bastidas, San Juan de Lurigancho (Este). Programa Mibarrío.	125
Proyecto Hijos de Muruhuay I y II. Puente Piedra (Norte).	125
Reúso del suelo urbano.	126
Proyecto: Eje Lima-Callao.	126
Proyecto: Cuartel La Pólvara.	129
Proyecto: Campo de Marte, en el distrito de Jesús María.	131



PARTE 3

Visión al 2020 de la ciudad barriada a la ciudad humanizada y al territorio productivo

Visión urbanística del Perú al 2021.	134
La ciudad barriada.	134
La ciudad humanizada.	136
La visión al 2020.	140
El Estado con visión promotora.	140
La sociedad de emprendedores.	145
El territorio productivo	150
Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA).	170
Eje del Amazonas.	174
Eje Andino.	178
Eje Interoceánico Central.	179
Eje Perú-Brasil-Bolivia.	180
Programa Costa-Sierra.	182
La ciudad y el nuevo plan para condicionar territorios potencialmente productivos: Caso Lima metropolitana.	184
Los desarrolladores de ciudades y transformadores del territorio.	192
Los proyectos revitalizadores	194

Proyectos revitalizadores del autor	195
Villa El Salvador: organización vecinal y diseño urbano.	195
Propuesta para el mejoramiento del complejo industrial y comercial textil Gamarra y Mesa Redonda.	211
Vivienda modular multifamiliar «Atomo».	218
Ciudadela el Pinar de Antamina.	224



PARTE 4

Del arquitecto convencional al arquitecto desarrollador

Retrato del arquitecto convencional	232
Entorno profesional	233
La experiencia personal y la nueva estructura curricular para la carrera de Arquitectura en el Perú.	235
Perfil del arquitecto desarrollador	237
La nueva facultad de Arquitectura, Urbanismo y Territorio.	240
Visión del profesional	241
Objetivos académicos	242
Programa de estudios	242
Modelo del perfil profesional	243



PARTE 5

Conclusiones generales	248
Colofón	252

AL ENCUENTRO DEL NUEVO ARQUITECTO

A los jóvenes, a quienes dedico este libro.

El arquitecto peruano del futuro, para salir airoso de los retos que impone la difícil ecuación «medios tecnológicos abundantes –economía de mercado– carencias sociales estructurales», requiere de una actitud abierta que lo lleve a ser promotor y ejecutor de sus propias ideas. Y hablamos de ideas porque queda claro que un arquitecto, sea cual fuere su perfil profesional, no puede sustraerse del marco general en el que desempeña su trabajo: la ciudad, el país, el mundo. Existe, pues, la necesidad de tener una visión; es decir, una posición de vida y al menos un bosquejo de lo que debe ser el mañana. Esta visión del futuro deberá tener como referencia obligatoria el pasado, con la finalidad de inspirarse en los logros y asimilar los errores de nuestros predecesores para no volver a equivocarse.

En nuestra historia es muy fácil encontrar fuentes de inspiración, sobre todo para quien (como el arquitecto) se dedica a crear. Los antiguos peruanos nos han dejado testimonios tangibles de su esfuerzo y de su imaginación. Caral, Machu Picchu, Ollantaytambo, los caminos incas, Chan-Chan, Kuélap o Chavín de Huántar, entre otras manifestaciones, son bibliotecas de piedra y barro, como bien precisó en su momento el arquitecto Fernando Belaunde Terry, en feliz metáfora. En todas ellas el arquitecto peruano tiene una fuente inagotable de creatividad. Volver la mirada al pasado no es, pues, una tarea inútil o de falsa autocomplacencia, sino una suerte de búsqueda de inspiración para conciliarnos, de manera fecunda, con las oportunidades tecnológicas del presente y con las necesidades del futuro.



Por Arq. Fernando Belaunde Terry
Presidente del Perú (1964-1968 / 1980-1985)

A propósito del libro del arquitecto Miguel Romero

El problema de la vivienda de las clases económicamente débiles es una cuestión vital y está relacionado directamente con el ahorro y el crédito hipotecario. En cuanto a los estratos más pobres, su solución depende, además, de un programa de apoyo social y de incentivos especiales.

Pero, tratándose de la necesidad de multitudes, se requiere necesariamente de un enfoque masivo de las soluciones propuestas. No se trata de alojar a 100, 1,000 o 10,000 familias. La cuestión es de mayor envergadura. Se trata de un alto porcentaje de la comunidad.

Podríamos clasificar a la población porcentualmente en cuanto a los que pueden generar recursos propios y crédito inmobiliario para resolver su problema habitacional. Viene, enseguida, una segunda categoría, que puede acumular el monto de una cuota inicial y garantizar el pago de una hipoteca por el saldo. Finalmente, hay una tercera categoría, sin duda la más numerosa, que tiene necesidad de techo, pero que carece de medios. Es la gente que vive el día con exiguos sueldos o salarios. Lo único que puede aportar es su propio trabajo en la construcción, dependiendo de algún sistema de crédito subsidiario o “protegido”, como se dice en algunos países, para cubrir el costo de los materiales y los servicios.

Hoy queremos ocuparnos fundamentalmente de este tercer grupo, que es el más necesitado. Si lo dejamos a su suerte, viene a hacinarse en tugurios y casas de vecindad o a construir viviendas precarias, carentes de los servicios elementales.

La rápida ocupación de las zonas periféricas ha dado lugar a distintos proyectos de ordenamiento. En mi primer gobierno se aplicó ese concepto en Condevilla Señor y otros asentamientos, en forma que superaba al caótico estado de las ocupaciones espontáneas.

Mas nuestro esfuerzo fundamental en ese campo fue la promoción del concurso internacional con patrocinio de las Naciones Unidas, llamado PREVI (Proyecto Experimental de Viviendas). Ese propósito, de amplia divulgación mundial, fue afectado por el golpe de 1968. Los premios se otorgaron estando yo en el exilio, cuando se pretendía minimizar cualquier iniciativa del régimen depuesto. Llegaron proyectos del exterior y una importante contribución nacional. Se había diseñado una comunidad básica, y era el propósito construir el proyecto ganador.

Incumpliendo esa directiva, se improvisó un plan maestro a base de las propuestas más destacadas. La inconsulta medida privó al país y al mundo del objetivo buscado: construir una comunidad modelo, como fruto de una concepción integral urbanística y arquitectónica, para los estratos menos pudientes.

Las casas están allí, en la carretera Panamericana Norte. Representan, más bien, un muestrario de prototipos y técnicas, valioso desde ese punto de vista, pero distinto a la finalidad perseguida. Mientras el Perú despreciaba la idea, internacionalmente avalada, las más prestigiosas universidades le daban la mayor atención y, en algunos casos, establecían seminarios para su estudio. Algunos participantes publicaron libros difundiendo su propuesta.

En 1971, el arquitecto Miguel Romero Sotelo desarrolló el plan maestro de Villa El Salvador, que constituye un importante esfuerzo de ordenamiento urbano, descrito en su libro “Hábitat popular. Un camino propio”.

El criterio planificador

El fenómeno llamado “dinámica de la población” difiere según países, regiones o comunidades. Dicha dinámica está determinada por factores mundiales, nacionales o locales.

Veamos un ejemplo: el caso de Lima. Nuestra capital tuvo, durante varios siglos, un crecimiento vegetativo normal. Es un país marcado por aquello que los estadígrafos llaman la “fecundidad de las madres”. Mas en el pasado, con condiciones higiénicas desfavorables, la mortandad, en general, y la mortandad infantil, en especial, atenuaban en cierta manera el crecimiento vegetativo.

Al fin de la Primera Guerra Mundial se abrió el tránsito marítimo en el canal de Panamá, hecho de envergadura internacional. Pronto, a partir de la década del 20, Lima y Callao experimentarían un crecimiento más acelerado. En el orden interno, el centralismo, alentado fundamentalmente por los gobiernos dictatoriales, creó una marcada diferencia entre la capital y las provincias. La energía eléctrica se concentró en Lima y dio lugar a que se establecieran aquí las primeras industrias, factor interno de crecimiento acelerado. Lima se convirtió en núcleo principal de comunicaciones. Al principio, por el cruce del litoral con el Ferrocarril Central. Más tarde, por la carretera Panamericana y la apertura de la carretera a Pucallpa y distintos lugares de la sierra y la selva.

Todo lo que he anotado sintéticamente ha determinado una demanda casi imposible de satisfacer en materia de vivienda y servicios urbanos. He ahí la causa principal del problema habitacional que ahora nos agobia, agravado por la masiva migración del campesino a la ciudad por la amenaza terrorista.

Algunos esfuerzos descentralistas

Creo que es oportuno y necesario que me refiera a las iniciativas o programas que intentamos poner en práctica para cambiar los términos de la dinámica de la población.

En primer término, nos propusimos habilitar la ceja de montaña o selva alta para promover ahí nuevos asentamientos humanos. Con 1,500 km de vialidad colonizadora realizados logramos, en parte, nuestro propósito. Se produjo el “milagro sanmartinense” con la llegada de la carretera: las poblaciones existentes crecieron y se crearon nuevos pueblos como Pichanaki, en el

río Perené, y Nueva Cajamarca, en el Alto Mayo. Infortunadamente, el narcotráfico y su aliado, el terrorismo, obstaculizaron un proceso promisorio que atraía hacia el este a las poblaciones serranas migratorias, encaminadas casi siempre hacia la costa, donde los factores económicos no justificaban esa invasión. En cambio, en la selva alta las condiciones climáticas, agropecuarias y forestales ofrecían la base de una nueva economía a desarrollarse mediante la electrificación y la agroindustria.

Por otro lado, al crear la interconexión eléctrica, en base a la central del Mantaro, que iniciamos, y a la de Restitución, que construimos, ello permitió iniciar la electrificación rural en algunos valles. Cuando se complete la interconexión en todo el Perú, se habrá creado un denominador común para el desarrollo, porque sin energía no hay industria y resulta imperfecta la educación y la salud pública, que dependen en buena parte del fluido eléctrico para incorporar los adelantos de nuestro tiempo, incluyendo, desde luego, las sofisticadas comunicaciones y la cibernética.

Nuestro experimento de la “hipoteca social”, aplicado en 36 ciudades del Perú, así como el exitoso planteamiento del Banco de Materiales, contribuyeron a descentralizar el crédito. Ambas propuestas han dado excelente resultado. La primera hizo a más de 300 mil familias propietarias de su hogar, y la segunda ha facilitado recursos, desde su fundación, en 1980, hasta la fecha, a 170 mil familias; es decir, a más de 800 mil personas.

Estos esfuerzos, perfeccionados y ampliados, corregidos y aumentados, están encaminados a solucionar el problema en estratos sociales necesitados y merecedores de positivo apoyo.

El enfoque urbanístico y arquitectónico

La construcción espontánea sin dirección, sin control y sin apoyo, tiene el grave inconveniente de crear una expansión horizontal de la ciudad de muy baja densidad. Con el espejismo de terrenos eriazos libres se escoge muchas veces emplazamientos inconvenientes.

Se cree que la tierra ha significado un gran ahorro, hasta que se comprueba que, al instalar agua, desagüe, luz, pavimentos y veredas, el terreno habilitado resulta de muy alto costo y prohibitivo si se construye en él viviendas de un piso. Carente de toda infraestructura urbana, sin escuelas, postas sanitarias ni mercados, se requiere, a la postre, de una gran inversión para hacer habitables y salubres a esas urbanizaciones espontáneas.

Ha hecho carne la idea en planificación urbana de que las bajas densidades de población encarecen la habilitación urbana. Se busca un camino por medio de la fórmula definida como “baja altura, alta densidad”. Por ello se entiende, generalmente, edificaciones no menores de 3 pisos, agrupadas en forma tal que se aproveche el espacio, se acorten tuberías y alambrado, se simplifique el alumbrado público y el servicio de baja policía. Todo ello sin sacrificar las necesarias áreas libres, asegurando una adecuada ventilación, sin olvidar el aforismo “Donde entra el sol no entra la tuberculosis”.

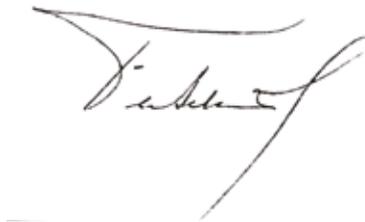
En el plan maestro Villa El Salvador, concebido por el laureado arquitecto Miguel Romero, se ha logrado un adecuado enfoque urbanístico relacionado debidamente a la vivienda con los servicios, el apoyo educativo, sanitario y recreacional. Se ha hallado normas que aseguran una volumetría concebida para asegurar asoleamiento, y se ha intentado lograr, por lo menos, tres niveles construidos. Por otro lado, se ha concebido módulos que pueden ser construidos por los propios interesados con una dirección técnica posible.

Desde el punto de vista financiero, el Banco de Materiales, que presta en elementos constructivos, y no en dinero, puede ser uno de los medios eficaces, mas no el único. Se requiere, necesariamente, un sistema hipotecario adaptado a las limitaciones económicas de la población.

En el libro del arquitecto Romero se explican tres propuestas diferentes: el diseño de Villa El Salvador; la propuesta llamada “Átomo”, por la cual se crea una trama en base a edificaciones de 4 pisos, y, finalmente, la vivienda básica llamada “Cuaves”, provista de 3 niveles. Estas propuestas, por su hondo contenido social, por su enfoque realista, por la habilidad de su ordenamiento urbano, han merecido no solo la aprobación local, sino honrosos galardones internacionales.

La repetición excesiva de los módulos puede crear cierta monotonía, mas ella puede contrarrestarse con la introducción de frecuentes variantes y alternativas.

El trabajo aludido debe difundirse y conocerse a fondo, tanto por quienes podrían ser sus directos beneficiarios cuanto por la comunidad profesional, llamada a abordar, con prontitud y eficacia, el desafío del hábitat de las multitudes.



Fernando Belaunde Terry

La República, 27 de setiembre de 1992



Por Dr. Raúl Diez Canseco Terry
Presidente Fundador de la Universidad San Ignacio de Loyola

Como consecuencia de la globalización, la medición de la calidad de vida es hoy un índice de creciente importancia política y económica para naciones y gobiernos. Factores como el entorno político, social, cultural y económico, la cobertura educativa y los servicios públicos, la recreación, el medio ambiente y, entre otros, la vivienda, configuran los elementos que hacen posible medir las variables claves para el desarrollo de las sociedades modernas, como son el uso del territorio, del suelo, de los espacios y, dado el tiempo que las personas consumen a diario en el transporte, la facilidad y velocidad de desplazamiento que dispongan.

De allí que conviene revisar, someramente, la situación o el proceso en que se desarrolla el urbanismo patrio. Por un lado, porque el viejo orden urbanístico, creado en el siglo XIX, de origen preindustrial y anacrónico en una economía social de mercado, ha caducado hace ya buen tiempo; y, por otro, porque necesitamos afianzar el nuevo modelo que, no obstante problemas y resistencias, se va abriendo paso lentamente posibilitando un enfoque urbanístico más moderno y procedimientos más abiertos y transparentes, que compaginan inteligentemente la función pública con la iniciativa privada más emprendedora.

Este nuevo modelo de desarrollo urbano colectivo garantiza la actuación urbanizadora e impulsa la competencia de todos los agentes y factores que intervienen en el proceso: diseñadores, en arquitectura e ingeniería, paisajistas, urbanistas, administradores, economistas, sociólogos, entre otros, mayores dotaciones, mejores calidades, plazos más breves, precios más proporcionados, etcétera.

Dicen los expertos que «el único secreto del éxito de la vivienda social es su integración en la ciudad, funcional, económica y cultural; la incorporación de sus habitantes a los servicios educativos y culturales y la de las viviendas a su espacio urbano y a su mercado inmobiliario». Para lograr ese objetivo es, pues,

necesario que las nuevas viviendas, por su ubicación y por su configuración, no sean vistas como algo distinto, sino como una verdadera continuación de la ciudad existente.

En cuanto a la dinámica del sector vivienda, considerado como uno de los derechos fundamentales del hombre por las Naciones Unidas, el problema es el de dónde construir viviendas y cómo ejecutarlas. Por consiguiente, la decisión de dónde construirlas (ciudad, barrio o terreno) es una importante herramienta de política territorial y planes de vivienda. Esto porque muchas veces los terrenos disponibles, siendo los más baratos, resultan los más caros o requieren mayores inversiones en infraestructuras básicas.

Respecto a su configuración, las nuevas viviendas deben constituir un fragmento de verdadera ciudad y los espacios abiertos «espacios de ciudadanía», que garanticen que todos puedan acceder a ellos. En cuanto al tema de la adjudicación, debe ser evitado el clientelismo político y que no favorezca el aislamiento social de los grupos de menos recursos.

En suma, el modelo que nos plantea el arquitecto Miguel Eugenio Romero Sotelo, a través de su libro *El arquitecto desarrollador*, deberá encontrar o mejorar en el camino los medios para hacer viviendas de calidad, simples y baratas, al mismo tiempo duraderas, fuertes y apropiadas.

Lo mejor de todo es que este discípulo de ese gran maestro y arquitecto que fue el expresidente de la República, don Fernando Belaunde Terry, impulsor de la vivienda social en el Perú, blande poderosas razones para sustentar su propuesta.

No solo porque es un profesional de éxito que ha sabido combinar desde muy joven el arte arquitectónico con la empresa arquitectónica, sino también porque fue el principal impulsor de la nueva visión del sector vivienda en el Perú, puesta en marcha a través de lo que llamamos «Plan Nacional de Vivienda para Todos», cuyos lineamientos de política fueron promulgados por el presidente Alejandro Toledo, el 7 de marzo de 2003.

Acompañé decididamente a Miguel Eugenio Romero Sotelo, en esa misión, siendo primer vicepresidente de la República del Perú, entre el 2001 y 2003. Los resultados del Plan, por su explosiva e innovadora intervención del diseño en el desarrollo de productos, han sido, son y serán extraordinarios.

Además, y como explica Miguel: «La nueva política urbana está basada en una visión de futuro, que busca cambiar la vieja y nociva cadena de producir ciudades-barridas, por la nueva cadena donde se busca producir ciudades humanizadas» (p. 59). Allí la síntesis de sus planteamientos.

En este esperanzador y nuevo horizonte, Lima, la Ciudad de los Reyes, rodeada en gran parte de esteras, polvo y cartón, tramada por decenas de avenidas casi seniles, fragmentada por calles y jirones, muchos de ellos en zigzagueante discurrir, recobraría finalmente su espacio en Latinoamérica, su impulso señorial; y atrás quedarían suburbios que desbordan e invasiones que lapidan cualquier esfuerzo de mejorar la calidad de vida de las personas.

Es el plato de fondo que nos entrega la propuesta «El arquitecto desarrollador», que bien podría llamarse también «El arquitecto del siglo XXI» o, igualmente, sin ánimo excluyente sino incluyente, «Del arquitecto artista al arquitecto inversionista».

Desde luego, no es tarea fácil impedir el desbordamiento de una ciudad por sus suburbios. La simple observación de capitales del primer mundo como París, Londres, Barcelona, Roma, Madrid, etcétera, desbordadas por sus suburbios prácticamente interminables, nos lleva a la reflexión de que mucho hay que hacer para mitigar la influencia negativa que causan estos fenómenos en el crecimiento ordenado (que debería ser siempre) de las ciudades.

De allí nuestra plena adhesión al modelo urbanístico que propone este libro, de lectura obligada para todos los profesionales y estudiantes de Arquitectura. En general para los empresarios, políticos, alcaldes, líderes sociales y toda aquella persona interesada en el crecimiento ordenado y desarrollo sostenible del hábitat que ocupa.

Como universidad, abierta al conocimiento científico, a los nuevos conocimientos, a la investigación, a la exposición de ideas y al debate plural y democrático, nada más grato que auspiciar la edición de una obra que, considero, es fundamental para el cambio de paradigma en el desarrollo urbano de nuestras ciudades.

La arquitectura, noble quehacer para quienes lo ejercen con sabiduría, tiene y tendrá un papel fundamental en el futuro inmediato. Las ciudades producen una proporción cada vez mayor del ingreso nacional (55 por ciento arriba en todos los países), y en breve plazo albergarán a la mayor parte de la población mundial. Para el año 2030, según los expertos, el 60 por ciento de la humanidad vivirá en ciudades. De esos nuevos habitantes urbanos del futuro, como reflejo del extraordinario ritmo del proceso de migración del campo a la ciudad, casi el 90 por ciento vivirá en países en desarrollo.

Así, pues, nuestra identificación –porque las ciudades necesitan renovarse y crecer– se muta en compromiso con la doctrina, ideas, planteamientos y aportes que expone con convicción, claridad y didáctica nuestro decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad San Ignacio de Loyola, la universidad que forma emprendedores, Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo.

Enhorabuena, para todos. Agosto de 2006.



Por Ing. Julio Kuroiwa Horiuchi
Profesor emérito de la Universidad Nacional de Ingeniería

El Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo en *El arquitecto desarrollador. Retornando al territorio productivo y las ciudades humanizadas* desarrolla un enfoque científico, humanista, histórico y político sobre el desarrollo de las ciudades en nuestro país, con el que se abren nuevas rutas para el crecimiento y superación de las condiciones de vida de los peruanos. Las conclusiones propuestas corresponden a los resultados de sus experiencias profesionales y de reflexiones hechas con sensibilidad social.

Para el efecto, Miguel Eugenio Romero Sotelo analiza el proceso de desarrollo urbano en el Perú, y los tipos de construcciones predominantes, desde la época preincaica hasta la era republicana y la globalización profundizando su estudio, durante las 4 últimas décadas, cuando se intensifican las invasiones de terrenos en Lima, y se ahonda la crisis urbana de la ciudad. Este periodo coincide con los años de su formación académica y del ejercicio de su profesión de arquitecto y urbanista. Durante el último periodo, estudió sistemáticamente, tanto la problemática del desarrollo urbano así como la de la vivienda.

Las enseñanzas que obtuvo en la realidad urbana y popular de Lima las vuelca en exitosos proyectos como el diseño urbanístico de la ciudad Villa El Salvador. También dio su aporte técnico –conjuntamente con expertos en otras facetas del quehacer humano– en el desarrollo de la Comunidad Autogestionaria de Villa El Salvador (Cuaves). El empuje de la mayoría de emigrantes que fueron los fundadores que ocuparon arenas improductivos, de lo que hoy es una ciudad ejemplar, y el deseo de salir adelante mediante la lucha permanente y solidaria por la justicia social y la paz, atrajo la simpatía y el apoyo del Banco Mundial, agencias de las Naciones Unidas, entre otras UNICEF, instituciones no gubernamentales y personalidades e instituciones capaces y con sentido humanitario, que han hecho de Cuaves un modelo de ocupación y desarrollo urbano y es, en la actualidad, una pujante comunidad industrial. En 1985, el papa Juan Pablo II presidió allí una manifestación religiosa multitudinaria.

Recibió la Cuaves el Premio Príncipe de Asturias en 1987, y en 1988 el título de Ciudad Mensajera de la Paz.

Como empresario, Miguel Romero ha participado en el diseño urbanístico y desarrollo inmobiliario del proyecto Ciudadela El Pinar-Antamina en Huaraz. Por haber estudiado las amenazas naturales y asesorado el plan de uso de suelos, me cupo ser testigo de excepción de su habilidad gerencial en el manejo de proyectos y la excelencia y practicidad de su diseño urbanístico de la ciudadela, que hoy es una hermosa realidad al norte de Huaraz, en un sector alto, sin la amenaza de avalanchas, tan comunes en el Callejón de Huaylas.

Se recuerda –a manera de paréntesis en esta exposición, pero tiene relación con el próximo párrafo– que, en el terremoto del 31 de mayo de 1970, el centro de Huaraz, ubicado en el fondo de un plato abierto, con suelo blando y la napa con la faja freática a solo 0.50 m desde la superficie, colapsaron el 100 % de las viviendas de adobe, y los edificios de concreto armado quedaron severamente dañados, y reclamó la vida de cerca de 10 000 huaracinos. Fue una avalancha de nieve, lodo y roca, que bajó por la quebrada de Quilcay, que concentra las emisiones del drenaje de 5 nevados y en 1941 sepultó a 5000 personas en la ciudad de Huaraz y su vecina Centenario.

Especialmente la ciudadela El Pinar-Antamina se ubicó en un lugar alto, libre de la amenaza de altas intensidades sísmicas y avalanchas. Miguel aprovechó la forma del terreno, un semicírculo con abertura hacia el norte, desde donde se aprecia toda la belleza y majestuosidad del nevado Huascarán, el más alto del Perú. El ruedo o fondo del semicírculo, al pie de las viviendas y otras facilidades urbanas, es un círculo de suelo blando y saturado de agua, donde las ondas sísmicas sufren grandes amplificaciones y es inundable. Allí, Miguel ha diseñado un hermoso parque, cuyo drenaje recolecta toda el agua de la ciudadela, coincidiendo con el drenaje natural que tenía dicho terreno incluyendo la boca de salida. En la solución se han tenido en cuenta cuestiones urbanísticas, características naturales de sitio, diseño de las construcciones, el costo de habilitación urbana y de las edificaciones. En futuros sismos, las

edificaciones sufrirán poco o ningún daño. Se puede calificar de una excelente solución «en armonía con la naturaleza».

Para el crecimiento de las ciudades peruanas, Miguel plantea un cambio radical al modelo existente. De la situación anterior, donde el agente principal fue el traficante de tierras –todavía los hay–, propone un Estado promotor activo, facilitador y supervisor, para atraer la inversión, mediante una lotización urbanística moderna donde la inversión es racional y eficiente. La inversión se realiza después de que los empresarios realizan estudios de mercado y estiman las necesidades de los estratos económicos que puedan interesarse en sus ofertas, y pagarlas. Los diseños los efectúan de acuerdo a la demanda, y luego los empresarios los financian, construyen y venden. Por su parte, el Estado debe dar atención preferente a los sectores E, D y C, a los que se debe subsidiar. El planteamiento cambia así la invasión de lotes distribuidos sin criterio, promovida por inescrupulosos traficantes de tierras que se adquieren por invasión, procedimiento con el que ellos son los únicos que se benefician y todos los demás pierden.

El invasor debe pagar por su terreno a la «asociación de propietarios», fachada del traficante. El costo de autoconstrucción de su vivienda distrae los excedentes de sus ingresos, que en la mayoría de casos son exiguos por unos 20 años, disminuyendo o anulando lo que pudiera invertir en la salud y la educación de sus hijos. El resultado es una ciudad-barrida insalubre, peligrosa, que ofrece ínfima calidad de vida y crea comunidades dependientes. Ante estos hechos consumados, al Estado no solamente le es imposible cobrar tributos, sino que es presionado por la población para instalar servicios públicos vitales como agua, alcantarillado y energía; instalaciones que, en muchos casos por la improvisación y el desorden, resultan entre 4 y 7 veces de mayor costo que el de la habilitación urbana planificada.

La urbanización planificada previamente sectoriza los terrenos por ocupar, según estudios de la ciencia de la tierra e ingeniería, y designa los sectores de peligro bajo o medio para la ocupación urbana de alta densidad y la ubicación de las facilidades que, en caso de desastres, son críticas, como es el caso de

los hospitales, cuarteles de bomberos y delegaciones policiales o que sean utilizados como refugio, que son los centros educativos.

Retornando al concepto de territorio productivo y ciudades humanizadas que predominó en el Perú en la época incaica y preincaica, y que fuera distorsionada durante la colonia, donde la minería como actividad económica central actuó en desmedro y casi desaparición de la agricultura y la ganadería, que habían alcanzado un alto desarrollo en la época prehispánica, el Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo, en *El arquitecto desarrollador. Retornando al territorio productivo y las ciudades humanizadas*, analiza la necesidad de que las ciudades peruanas sean competitivas, y aborda con gran solvencia 2 problemas críticos que todos sufrimos actualmente en Lima.

En general, entre el 60 % y 90 % de los bienes y servicios de los países del mundo se produce en el medio urbano. El primer valor corresponde a países en vías de desarrollo, y el segundo a los países industrializados más avanzados. El Perú se ubica en el promedio de donde se infiere la importancia de tener ciudades que sean eficientemente productivas. Lamentablemente, esa no es la situación en nuestro país.

Las crisis de las ciudades son muy profundas en la mayoría de los países del Tercer Mundo, lo que las hace poco competitivas a nivel global, y es una de las principales causas de su subdesarrollo. En el caso del Perú, la crisis es evidente si se visita cualquier ciudad grande o mediana a lo largo y ancho de nuestro territorio. Por ejemplo, el sufrimiento de los limeños frente al caos vehicular reinante y las peripecias de los habitantes en las áreas urbanas marginales, que moran en viviendas precarias, sin agua corriente ni seguridad, y cuya calidad de vida es infrahumana.

El caos vehicular de Lima es producto de la falta de visión al futuro y la falta de voluntad política de resolver el problema, tanto del Gobierno central como de los Gobiernos locales. Las consecuencias de este desgobierno son funestas para la salud de sus habitantes y la economía de la ciudad. Por ejemplo, en la av. Abancay, el aire contaminado por emisiones vehiculares es irrespirable,

y los límites permitidos de contaminación han sido superados ampliamente. En el noreste y este de Lima Metropolitana, la calidad del aire es también pésima, por la dirección de los vientos predominantes y la inversión térmica que propicia la circulación del aire contaminado en esas direcciones. No es de extrañar entonces que la principal causa de morbilidad registrada en consulta externa en los últimos años ha sido infecciones agudas de las vías respiratorias superiores. Por ejemplo, en el año 2002, este porcentaje llegó al 21.8 %. La segunda causa alcanza menos de la mitad de este porcentaje, llegando solo a 9.2 %.

El caos vehicular se debe a la falta de infraestructura, a la carencia de un sistema eficiente de tránsito y al excesivo número de vehículos, en especial microbuses, cuyos conductores sin consideración alguna, incrementan notablemente el caos reinante. La evidente falta de autoridad, de los llamados a ejercerla, los hace tan responsables como los malos conductores. Según el Ing. Edgar Barriga, consultor en los temas de transportes, las pérdidas económicas por retraso en los viajes, desgaste de los vehículos y excesivo consumo de combustible superan los US\$ 500 millones al año, lo que evidentemente disminuye la competitividad de Lima.

Pero en los países en desarrollo hay excepciones; por ejemplo Curitiba, Brasil, tiene un sistema de tránsito digno de ser imitado, y San José de Costa Rica es destino de inversiones de industrias de alta tecnología. La zona industrial de esa ciudad está muy cerca de su aeropuerto internacional, y se encuentra solo a 3 o 4 horas de vuelo de importantes ciudades norteamericanas, existe mano de obra calificada, culta y respetuosa de los demás. La exportación de chips ha desplazado en ese país a los productos agroindustriales, como principal fuente de divisas extranjeras.

En los barrios marginales de varias ciudades latinoamericanas, como Río de Janeiro y Lima, las vidas de sus habitantes corren alto riesgo por la proliferación de la delincuencia, que atenta permanentemente contra la tranquilidad vital de los humildes a cambio de magros botines. Otro riesgo para la vida de los

peruanos a nivel nacional son los originados por los fenómenos naturales intensos o extremos.

El terremoto de Áncash del 31 de mayo de 1970 cobró la vida de 67 000 personas, de las cuales la mayoría perecieron bajo los escombros de sus propias viviendas de adobe; las causas ya fueron expuestas anteriormente: quedó registrado en la historia como el desastre natural más mortífero de las Américas del siglo XX. El sismo en Kashmir, Pakistán, en octubre de 2005, ocurrió en el Himalaya, con características geográficas y socioeconómicas similares a los Andes peruanos. Allí murieron unas 100 000 personas. Coincidentemente, un terremoto ocurrido el 31 de mayo de 1935, en Quetta, en la misma región, causó cerca de 40 000 víctimas. Es evidente que un sismo mayor que el de 1970 (M 7.8) puede causar decenas de miles de muertes, principalmente en áreas urbanas con suelo blando e inundable, donde las ondas sísmicas sufren gran ampliación. El riesgo también incluye áreas rurales, donde puede haber muchas víctimas.

Es mérito de la obra que presentamos el ubicarse en este contexto de múltiples amenazas, agravadas por la pobreza de los 13 millones de peruanos mencionados por el presidente en su mensaje a la nación, el analizarlo en profundidad y proponer con la autoridad que da la experiencia vías de solución realistas, productivas y seguras, con variables precisas para sus aplicaciones según los estratos y dentro de las que no se deja de lado las referentes a la formación objetiva del arquitecto en el Perú, a la cual dedica líneas especiales.

Por su realismo y compromiso total con el desarrollo de nuestro país, sin descuidar la atención a las mayorías carentes de recursos, presento *El arquitecto desarrollador*, de Miguel Eugenio Romero Sotelo (Arq. Desarrollador), como una de las obras de obligada lectura para todos aquellos que piensen en hacer del Perú un país sin pobreza, seguro, con una sólida cultura de prevención y con una visión de crecimiento sostenible.

Lima, 31 de julio de 2006



Pasado y presente de las ciudades del Perú

Las ciudades deben crecer y desarrollarse por inversión y no por invasión. La inversión debe ser social, cultural y económicamente rentable. Esta idea es la fuerza principal de la nueva visión que proponemos para su aplicación y así supere la nociva situación actual, que viene desde que se impuso en la edificación de nuestras ciudades la no planificación productiva, que significa la invasión y la barriada con su secuela de degradación, destrucción e improductividad del territorio.

El reto del siglo XXI para las nuevas generaciones de jóvenes peruanos es afrontar esta realidad, que se inicia con los 3000 años de sabiduría de la cultura andina, para el manejo del territorio a través de la planificación de sus ciudades (Caral, Kuélap, Machu Picchu). Posteriormente, en el siglo XVI con la etapa colonial, que es la integración de las culturas occidental y andina (300 años), y eclosiona con fuerza en el siglo XX con la invasión del cerro San Cosme en Lima, que provoca un cataclismo en materia arquitectónica, urbanística y de acondicionamiento territorial. Ahora, los arquitectos desarrolladores debemos reiniciar y acelerar los procesos que nos conduzcan de las invasiones y de las ciudades-barriadas a las ciudades humanizadas, del territorio degradado u ocioso al territorio recuperado y productivo.

La invasión es indignante en lo social, cara en lo económico y deprimente en lo estético. Las invasiones generan cadenas nocivas de producción, de ciudades-barriadas basadas en la pseudoautoconstrucción, la evasión tributaria y el fomento de una sociedad de mentalidad dependiente, autoritaria y paternalista. Esto es lo que hay que cambiar, y hay que hacerlo produciendo sobre la base de cadenas virtuosas, sistemas de ciudades dignas, ambiciosas en visión, en cuanto a desarrollo, inversión, industrialización y tributación, y que, además, fomenten sociedades con mentalidad emprendedora, productiva, democrática y articuladas con la dinámica del mundo globalizado del siglo XXI.

Ahora bien, para cimentar sobre sólidas bases este cambio en la cadena de construcción de ciudades y acondicionamiento del territorio en el Perú, utilizando un enfoque distinto a los enfoques convencionales vigentes, es necesario hacer un análisis histórico, urbano, territorial y ambiental, objetivo, integrado, e independiente, que lo sustente, al identificar descarnadamente las verdaderas causas y efectos del proceso de desarticulación, degradación y desunificación de nuestro territorio y de su sistema de ciudades.

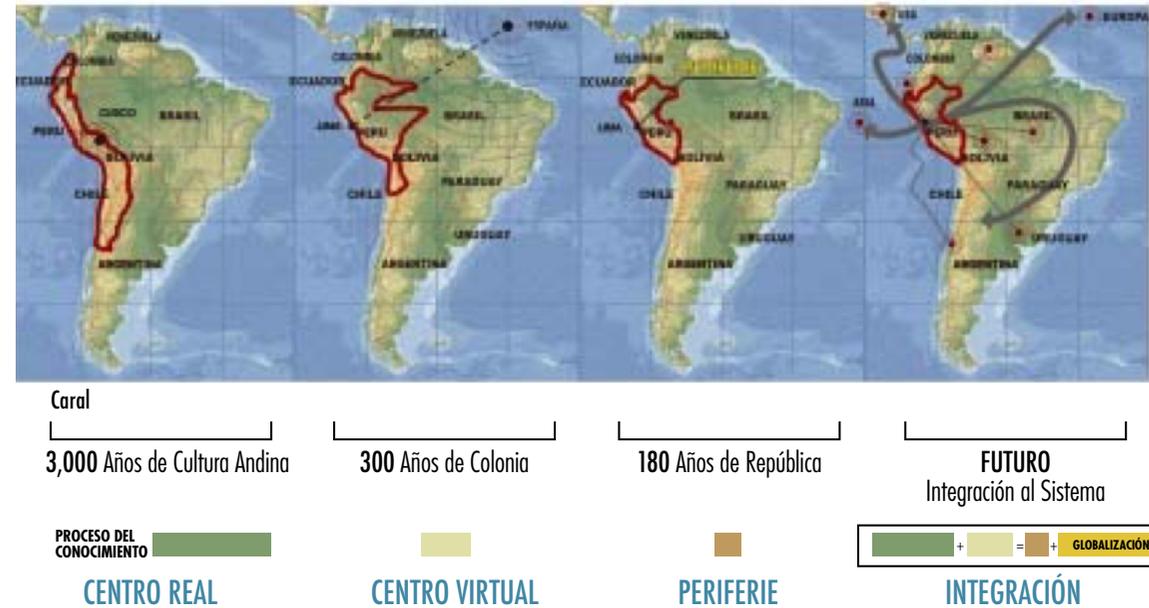
Nada es mágico, ni se hacen las cosas de la noche a la mañana, todo es un proceso. Pasar de una situación a otra lógicamente requiere cambios, históricamente sustentados, no solo en la visión y en lo normativo, industrial, tributario y financiero, sino también en el orden técnico, en la tecnología de producción del hábitat humano. Es decir, apostar por un plan integral, de gran perspectiva y de largo aliento, que hay que emprender de inmediato y hacerlo rápido.

En este sentido, a la luz de fundamentos históricos, es necesario repensar y cambiar la formación del arquitecto en nuestro país: salir del arquitecto escultor, formal y convencional, portador de modelos extraños y lesivos a nuestra realidad, y en su lugar formar al arquitecto desarrollador, en base a un balance de cuatro fuentes del conocimiento:

1. La fuente precolombina: 3000 años de sabiduría
2. La fuente colonial: 300 años de conocimientos
3. La fuente republicana: 185 años de aprendizaje; y,
4. La fuente de la globalización: la sabiduría del mundo a disposición de todos.

..Gráfico N.º 1

Visión del proceso del conocimiento y del territorio



Debemos lograr integrar, sintetizar y hacer innovaciones de productos arquitectónicos, urbanos y territoriales que sean útiles a los ciudadanos.

En esa corriente, no basta ahora solo con la formación creativa que se basa en lo estético y en lo que impera en el primer mundo. Es de necesidad una formación con visión empresarial y global, y basada también en el conocimiento amplio, profundo y consecuente de nuestro territorio. Es decir, formación basada en la creatividad de la tecnología urbana territorial y arquitectónica y en la ética de estrategias que logren mejorar, sin discriminaciones, la calidad de vida de todos los ciudadanos. Ello se logra inventando soluciones basadas en la realidad de un mundo globalizado, en los recursos tecnológicos abundantes y en las necesidades estructurales propias de nuestro país. Debemos pasar de la cultura del derroche a la cultura de la eficiencia.

Somos un país singular dotado de territorio y gente muy difíciles, y entrañables a la vez, no únicamente porque ocupan un territorio de alta siniestralidad

natural y tecnológica (sismos, inundaciones, sequías, heladas, depredación del medio ambiente), o porque somos un país atrasado y parte del tercer mundo, pero donde hace muchos siglos sus habitantes crearon una de las seis civilizaciones primarias que ha producido la humanidad (Andina, Egipcia, India, Maya, Sumeria y Shang o Sínica)¹.

Es decir, tras un proceso de ascenso creativo y sostenido durante cientos de años, ha caído en un desastre antropogénico². Esto es más grave aún que los desastres naturales y tecnológicos estudiados. Así, las ciudades-barridas que empezaron a emerger con la primera invasión producida en Lima, en 1946³, solo son una muestra visible de la nocividad que hace tiempo está causando este tremendo desastre al país, sumiéndolo en el atraso, la dependencia y el autoritarismo paternalista. Contándose ahora con los medios tecnológicos para mitigar los daños causados y prevenirlos, ha llegado la hora de reaccionar y ponerle término a este círculo vicioso.

Este libro no pretende ni se limita a desarrollar las ideas fuerza antes mencionadas en términos teóricos, sino sobre todo hacer una exposición sistemática y detallada, previa sustentación histórica, de soluciones concretas puestas en práctica por el autor y colaboradores, con éxito reconocido y premiado por la comunidad nacional e internacional.

A saber: premios de bienales de los colegios de arquitectos del Perú y del Ecuador; de la fundación Rafael Leoz del Reino de España y «Arquitecto de América», mención de honor otorgada por la Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos en la ciudad de México, año 2000. Soluciones aportadas en estudios, proyectos, obras y acciones entre 1971 y 2005, como por ejemplo el diseño urbanístico de la ciudad de Villa El Salvador y asesoría técnica a la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (Cuaves) en la construcción de esta comunidad; la experiencia de empresario

1 Myers, E.D., Arnold J. Toynbee & Alvin Eurich. *La educación en la perspectiva de la Historia*. Ciudad de México: FCE, 1966.

2 Kuroiwa, Julio. *Reducción de desastres*. Lima: QWO SA, 2002.

3 Contreras, Carlos y Marcos Cueto. *Historia del Perú Contemporáneo*. Lima: IEP, 1999.

inmobiliario en el diseño urbanístico y desarrollo arquitectónico del proyecto Ciudadela El Pinar de Antamina, en Áncash; y la de funcionario de Estado como regidor de la Municipalidad de Lima y como viceministro de Vivienda y Urbanismo, desde cuyos cargos se lideró equipos de trabajo e innovó planes, políticas, estrategias y enfoques a nivel nacional, además de ponerse en marcha nuevos modelos de desarrollo de las ciudades del país.

La obra tiene, por tanto, el propósito de demostrar la plena validez de dichas ideas, la necesidad de ponerlas con urgencia en práctica en todo el país y su entera viabilidad. Muestra con hechos que el Perú cuenta con una nueva visión y estrategia de gestión urbana y territorial que permitirá el desarrollo de las ciudades en el país.

En tal sentido, el libro se divide en cuatro partes. La primera se ocupa de sustentar, en términos técnicos e históricos, la necesidad y viabilidad del cambio, demostrándose que el pasado colonial y republicano fue, en suma, una larga etapa de soluciones creadoras de más problemas. Concluye perfilando cómo recuperar y desarrollar el sistema de ciudades humanizadas y el territorio productivo.

La segunda parte trata del crecimiento por inversión y no por invasión, una nueva visión del desarrollo urbano, los nuevos instrumentos técnico-financieros y los proyectos demostrativos. En la tercera parte se desarrolla el proceso a seguir para salir de la ciudad-barrida a la ciudad humanizada, concepto en el cual el conocimiento es el nuevo eje de desarrollo de nuestras ciudades, la visión al 2021 y las características del territorio productivo.

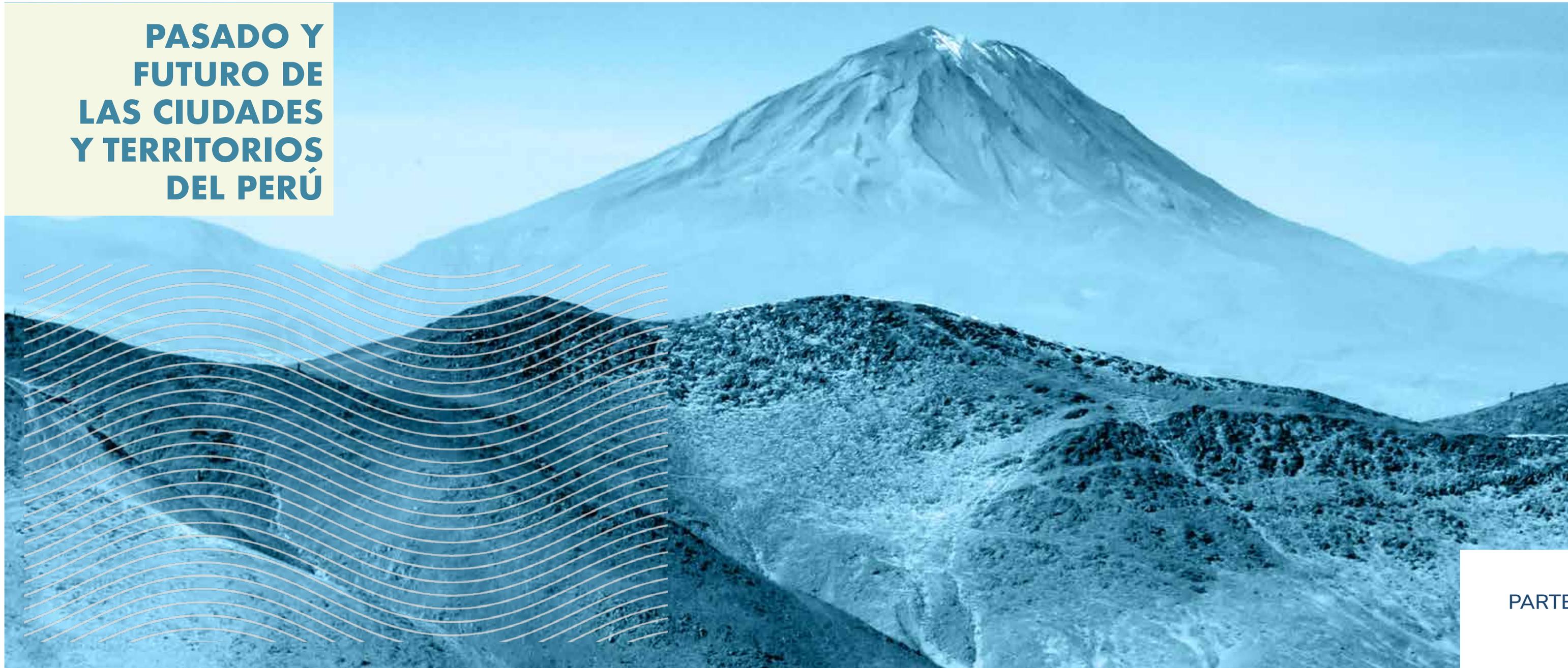
Por último, la cuarta parte trata del reto histórico que concierne al mundo académico superior: cambiar la formación del arquitecto. Al efecto se perfilan por contraste los retratos del arquitecto convencional y del arquitecto desarrollador, concluyendo con la visión y diseño de una nueva estructura curricular en facultades de Arquitectura, acorde con el cambio y las demandas que plantean el reto del futuro rol de las ciudades como plataformas del desarrollo del territorio del Perú.

Si el libro logra impactar en la vieja mentalidad arquitectónica y territorial colonial/republicana aún vigente, muy bien encubierta de atractivas modas importadas, pero a la larga responsable de la nociva cadena productora de ciudades barrida en nuestro país, habrá cumplido su cometido.

Pues, ya no es hora de que se tenga una visión de las ciudades solo como un objeto terminado y bello como una maqueta, y que para construirlas se elaboren planes urbanos, reglamentos y normas inspiradas en utopías. Así ha pasado el tiempo en vano, año tras año, y los resultados dominantes están a la vista de todos: ciudades-barridas. Solo el 5 % de la población hace ciudad bajo dichos instrumentos y normas, el resto es informalidad, lo que pone en evidencia los resultados dominantes están a la vista de todos: ciudades-barridas, lo que pone en evidencia que algo anda mal, y ello debemos identificarlo y cambiarlo.

Al respecto, nosotros creemos que falta una visión adecuada y eficiente del desarrollo de nuestras ciudades, y para tenerla es necesario poseer un conocimiento cabal de los elementos a considerar para proyectarla: el pasado total (prehispánico, hispánico y republicano), el contexto internacional (bloques geoestratégicos), la normatividad (políticas y estrategias de desarrollo), la sociedad (formalidad y tributación), y el territorio y las ciudades (humanizadas y territorio productivo). En esto radica, en resumen, el aporte que exponemos en este trabajo, que promueva a formar líderes que, con su creatividad ética y pasión por la arquitectura y urbanismo, modernicen las ciudades de nuestro país.

**PASADO Y
FUTURO DE
LAS CIUDADES
Y TERRITORIOS
DEL PERÚ**



PARTE **1**

LIMA, CIUDAD DESHECHA

Lima es hoy una megalópolis de 8.9 millones de habitantes de todas las razas formada por varias ciudades (ciudad centro, ciudad norte, ciudad este, ciudad sur y el Callao), administradas por un Gobierno regional, dos municipalidades provinciales, 49 municipalidades distritales y no menos de 12 autoridades sectoriales del Gobierno central. Son ciudades que, en conjunto, crecen sin concierto en el más completo desorden y que la máxima autoridad metropolitana actual, una vez más, al igual que las que la precedieron, trata en vano de regular y recuperar.

Cuales sean las previsiones formales de ordenamiento, remodelación, recuperación o desarrollo de largo aliento que se adoptan y ponen en práctica (planes, programas y proyectos), son rebasadas e interrumpidas por el acontecer informal, diario y dominante. Presenta así la mala imagen global de una gran ciudad en constante degradación, carente de comodidades y peligrosa, donde ya no es agradable vivir como antaño; no obstante, posee sitios recuperados o nuevos que constituyen indudables atractivos.

A pesar de que desde 1967 (año en que se fundó el Instituto de Planeamiento y Urbanismo) se iniciaron los trabajos del Plan Metropolitano Lima al 2000, cientos de especialistas (sobre todo planificadores, urbanistas, arquitectos e ingenieros) vienen estudiando y planteando soluciones a los viejos y nuevos problemas de Lima. Pero al ser aplicadas por las autoridades municipales terminan en meros paliativos y, en definitiva, al no ser revertidos integralmente, se agravan o se generan más problemas.

El Estado asume así un rol pasivo («dejar hacer y dejar pasar») esperando que «los problemas se resuelven por sí solos». Esta visión equivocada e indolencia del Estado contribuye a la producción de invasiones, violencia e inseguridad ciudadana; tráfico de viviendas, urbanización y construcción informal; red vial errada y transporte caótico; tratamiento deficiente de residuos sólidos; contaminación bacteriológica y química del agua; pérdida y falta de agua potable. Y, peor aún, contribuye a producir una sociedad de dependientes, afectando la salud y el desarrollo de sus habitantes.

Esta realidad no puede seguir así porque no es uno o unos cuantos, sino seis generaciones de arquitectos y urbanistas, entre otros especialistas de primer nivel que, por lo menos desde mediados de los años 40 del siglo XX, han intervenido competitivamente en los distintos procesos de estudio y resolución de los problemas urbanos. Entonces, por compleja que fuera la problemática, el fracaso generalizado puesto de manifiesto en los resultados, indica que algo falla en el quehacer no solo de los especialistas y autoridades en esta materia, sino en el ciudadano común. ¿Qué es lo que falla, dónde está y en qué consiste?

Lo que falla es la visión sesgada que proviene desde el virreinato del Perú. En aquel entonces, Lima (un centro virtual, porque el real era España) se encierra en una burbuja elitista y le da la espalda al Perú. Se adoptan modelos europeizados y se inicia el desarrollo de una ciudad con una visión extranjera. Se crea una Lima virreinal llena de esplendor, pero con un «modelo» diferente al que por milenios dominó nuestro territorio. En los 300 años de virreinato se logra imponer esta perspectiva y se sepulta casi por completo la visión milenaria de manejar el territorio de manera productiva. En nuestra adolescente República esta visión implantada no ha podido desterrarse, se ha encriptado y mutado de forma, pero está allí y sigue produciendo daños irreparables a nuestro territorio. Según el historiador Felipe Barreda Laos: «Es una de las etapas que mayor influencia dañina ha producido en la visión de la sociedad en general y, en particular, en la clase dirigente peruana».

Para una mente abierta, dotada de modelos integradores, interactivos y dinámicos, muy distintos a los modelos actuales que emanan de una mente temerosa y cerrada, la percepción de Lima desde 1535 cuando es conquistada y refundada por los españoles, no es de una ciudad como un todo en sí, sino de una ciudad que es parte de un todo que es el Perú. Localizada en el punto central superior del litoral sur occidental de América Latina que baña el Océano Pacífico, es hoy espacio intermedio con la mayor fuente de negocios e intercambios del planeta, integrada por países poderosos y emergentes como son Estados Unidos y China, Japón y Corea, Perú y Chile, entre otros

miembros de la Asociación de Cooperación Económica Asia-Pacífico (APEC), cuyo PBI suma \$ 8.100 billones, el mayor del planeta.

El problema es que por mantenerse completamente vigentes los modelos virreinales en cuestión, ni los especialistas ni las autoridades, menos la población en general, no alcanzan a percibirlo verdaderamente y a actuar en consecuencia sobre dicha realidad en términos tales que sean benéficos sin exclusión alguna para el conjunto de sus regiones y ciudades. Por esta situación, el Perú continúa siendo el mendigo sentado en banco de oro, como lo definió Antonio Raymondí⁴ en el siglo XIX. Y no solo eso; ha perdido la mayor parte del territorio que le fue legado.

En cambio Brasil, cuya dirigencia se impuso ser el país más grande del mundo, entre otras medidas trasladó la sede de su Gobierno de la costa Atlántica a su altiplanicie central e integró su Amazonía. Y mucho antes Estados Unidos, que solo tenía acceso al Atlántico, con Thomas Jefferson se propuso comerciar con todos los países y conquistó todo el continente norteamericano, accediendo así al Pacífico.

PASADO RECIENTE: SOLUCIONES QUE CREAN MÁS PROBLEMAS

Lima y el Perú en general tienen dos pasados. Uno original o tradicional, llamado por los historiadores prehispánico, que data de hace unos 15 a 25 mil años a. C., cuando un agrupamiento de *Homo sapiens* cazadores y recolectores, proveniente de Asia, arriba a los Andes después de cruzar el Estrecho de Bering, dejando vestigios materiales de su presencia en el Perú desde hace 10 a 12 mil años; y, otro reciente o moderno, denominado colonial hispánico y republicano o dependiente, que se inicia en 1532 y rige hasta ahora⁵, o sea, desde hace 473 años.

⁴ Raimondi, Antonio. *El Perú*. Lima: Editorial, 1910.

⁵ Macera, Pablo. "Hacia un Proyecto Nacional". En *Los Proyectos Nacionales del Perú: Evolución Histórica*. Lima: IPEGE, 1985.

Si únicamente se contabilizaran los últimos 20 mil años a. C., comprobados hasta hoy, y los 2005 años d. C. de experiencia de vida humana en el territorio del Perú, sumarían 22 005 años. De este total, el pasado antiguo representaría el 98 % y el pasado reciente el 2 %; y, en este, el pasado colonial representa el 1.3 % mientras el republicano el 0.7 % de años. Dados estos datos, sin duda, el mapa genético que cada quién trae al nacer aquí, de una u otra forma, es portador de la conformación de esta experiencia (exitosa y fallida, virtuosa y defectuosa, pero sobre todo contradictoria).

Experiencia en la que los aportes del pasado antiguo y del pasado reciente difieren en lo siguiente⁶: la experiencia antigua, al afrontar cotidianamente los retos del hábitat durante miles de años, basada en la organización y control autorregulado, compartido o participativo de la gente, logró crear y aportar soluciones estructurales para el usufructo integral y renovable de los recursos del territorio, quedando pendiente la solución de varios problemas. Por el contrario, la experiencia traumática del pasado reciente, basada en el genocidio, la impunidad y la desorganización (divide y reinarás), y en el control rígido coercitivo o represivo de la gente y en especial de la memoria de su experiencia antigua, para depredar libremente los recursos del territorio, copió soluciones inapropiadas que impuso y al final solo logró agravar o crear más problemas.

Por ello, como afirma Pablo Macera⁷, en la historia peruana hay cuentas pendientes que cada generación recibe el encargo de pagar. Hay promesas hechas en el tiempo de Chavín o Inca que todavía no han sido cumplidas. Pero sobre todo hay promesas que datan, del gran trauma de la conquista española que pesan sobre nuestro país más que cualquier promesa o deuda del tiempo prehispánico. Ningún proyecto actual resulta por eso viable si no queda inserto dentro de esta perspectiva histórica y se hace responsable de todo nuestro pasado, concluye pronosticando y llamando con severidad drástica nuestra atención. Y ello nos obliga a penetrar en ese pasado.

⁶ Aco, Raúl. *La gran amenaza: Contaminación psíquica del ambiente social y político*. Lima: KC, 2005.

⁷ Macera, Pablo. Obra citada (5).

LIMA ANTES DE SU ORIGEN A PROVINCIA DE LA REGIÓN CHINCHAYSUYO INCA

Antes de su segunda fundación en 1535, la estructura urbana y el acondicionamiento del territorio de Lima abarcaba los valles Chillón, Rímac y Lurín, integrando Ancón al norte, el litoral del Océano Pacífico al oeste, Pachacámac al sur y Santa Eulalia-Santa Rosa de Quives y Antioquía al este.

En estos territorios sus habitantes habían acondicionado un sistema de complejos monumentales (centros de Gobierno y administración de agua y abono, templos, palacios, almacenes y vivienda, localizados en laderas y cimas de cerros y lomas, destacando Paraíso, Pachacámac, Guayabo, Manchay, Santa Clara, Carapongo, Huaycán, Puente de Piedra, Maranga y Mateo Salado), y varios sistema de producción compuestos por tomas, compuertas y canales de regadío, caminos arbolados, campos de cultivos y de ganadería camélida, talleres artesanales e instalaciones de defensa.

En la parte media y sobre la margen derecha del río Rímac, cerca al cerro San Cristóbal, estaba uno de los complejos urbanos de mayor importancia. Allí se localizaba en una gran cancha o plaza, el palacio de Taulichusco El Viejo (una huaca, sede religiosa y de sacerdotes), así como el centro mayor de control de agua de regadío y de los caminos regionales y del inca que cruzaban su territorio: uno de este a oeste, que venía de la sierra y terminaba en las caletas de pescadores de Callao y El Paraíso, y otro que venía de Pachacámac en el sur y se dirigía a Carabayllo y Huacho al norte.

Como se observa en Pachacámac o en Paramonga, 200 kilómetros más al norte, señala Julio Kuroiwa⁸, los centros urbanos se edificaron en las cimas de cerros cuyos suelos eran secos y rocosos, al abrigo de inundaciones y de mayores efectos de la siniestralidad sísmica, desde donde gobernaban, controlaban y administraban en su integridad el usufructo de los recursos, las comunicaciones, la producción y el comercio interno y con la sierra, la defensa y el cuidado del medio ambiente. Estas muestras de diseño urbano-arquitectónico y de planeamiento, de la configuración del

8 Kuroiwa, Julio. Obra Citada (2).

«EN ESTOS TERRITORIOS, SUS HABITANTES HABÍAN ACONDICIONADO UN SISTEMA DE COMPLEJOS MONUMENTALES (CENTROS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE AGUA Y ABONO, TEMPLOS, PALACIOS, ALMACENES Y VIVIENDA, LOCALIZADOS EN LADERAS Y CIMAS DE CERROS)».

acondicionamiento y administración productiva del territorio, son producto de un proceso que se origina, en el caso de la civilización andina, como una respuesta múltiple de distintas naciones primitivas⁹, al doble reto de la desecación de la tierra costera y del clima frígido de la altiplanicie serrana casi sin suelo cultivable, por lo que el control de este y del agua adquieren el máximo valor e interés de dominio. Ello se iniciaría a partir del 3000 a. C.¹⁰, es decir, hace 5000 años; y, según Guillermo Lumbreras¹¹ alcanzaría su mayor desarrollo independiente entre los años 200 y 800, hace más de 1200 a 1800 años.

La integración del territorio de Lima al resto de territorios productivos, de los diferentes pueblos de la civilización andina, iniciada por Caral en 3500 a. C., estableció un tipo de vida común, basado en una economía agrícola estable y un sistema religioso panandino uniforme. Se reinicia con fuerza en 1100, cuando los incas asumen en los andes del sur el Gobierno de una confederación de naciones en lucha con otras confederaciones, y culmina en 1430 cuando el Inca Pachacútec logra imponer un estado universal en la sierra, costa y selva de los Andes¹², imperio que la invasión española pondría fin a partir de 1532.

El complejo urbano de Gobierno de Taulichusco, antes descrito, era parte de un sistema de centros urbanos establecidos en todo el territorio de Lima, constituidos por núcleos de cinco familias como mínimo y cuyos jefes –pureq– estaban bajo el Gobierno de los pichqa kamayoq, habiendo otros núcleos

9 Toynbee, Arnold. Obra citada (1).

10 Bonavia, Duccio. *Culturas Prehispánicas*. Lima: URP-EC. OJO Este es un libro o un artículo? Falta año. Y si fuera artículo, colocar comillas, borrar cursivas y colocar números de página.

11 Lumbreras, Luis Guillermo. *De los pueblos, las culturas y las artes del antiguo Perú*. Lima: FME, 1969.

12 Rostworowski, María. *Pachacútec Inca Yupanqui*. Ciudad: Editorial, año.

mayores de 10, 50 y hasta 100 pureq al mando de un pachaq kamayoy o curaca. Cuando es invadida por lo españoles en 1535 la población de estos centros sumaba 40 mil habitantes¹³. Lo que significa que habrían 4000 pureq y 40 curacas que respondían a ocho jefes de curacas, estos ante 4 waranqa kamayoy y estos, por último, ante el Hunu Kamayoy o jefe provincial, Taulichusco El Viejo, en ese tiempo.

En ese pasado antiguo, como ahora, el territorio más o menos era y es el mismo. Pero el diseño y el planeamiento de su acondicionamiento como su organización social eran radicalmente distintos. Algo más: territorio, sociedad e inversión estaban íntima y explícitamente interconectados. El trabajo era inversión, y la organización matemática decimal de la sociedad limeña de entonces, estaba diseñada y educada para aplicar inversión en el acondicionamiento y aprovechamiento integral y sostenible de los recursos del territorio.

En consecuencia, tanto la configuración física del espacio, su estructura urbanística y acondicionamiento territorial, como la organización social y política antes descritas, se correspondían interactivamente de modo coherente, reflejándose todo en el rol y funciones que cumplían cada familia, cada curaca y el jefe supremo provincial, en respuesta al reto de un medio catastrófico, escaso en agua y en tierras de cultivo. El resultado alcanzado lo relatan los propios cronistas españoles llenos de admiración: tierras feraces con florecientes plantaciones y monumentales edificaciones bien hechas y mejor posicionadas, con gente sana, abierta y bien trajeada, un territorio productivo.

¹³ Ludeña, W. Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal. Web 2005. Colocar bien la bibliografía. Si es un libro debe tener la estructura del pie de página anterior. Si es de una página web, debe colocarse el nombre de la página y el link.

LIMA 1535-2005: DE LA CIUDAD DE LOS REYES A LA METRÓPOLI CHICHA

A partir de 1535, el pasado reciente de Lima, señala W. Ludeña¹⁴, ha sido y es la historia de la búsqueda recurrente de un centro siempre esquivo. Es la historia del invento de un «centro» de Gobierno que ordene y pueda dar sentido a las aspiraciones de legitimación social y política del poder económico y social de turno, acota.

Sin duda, esto es válido en parte. Se demuestra con lo acontecido en ese año, cuando Lima vuelve a ser fundada, modificándose su diseño urbanístico y el acondicionamiento de su territorio, a efecto de cumplir otro rol y diferentes funciones a las precedentes para beneficiar al nuevo poder español, ser el centro virtual del poder.

Pero hay algo más. Como se ha visto antes, no era la primera vez que la nación que la habitaba, administraba y aprovechaba hacía miles de años sufría una invasión. Sin ir lejos, en 1200 a. C., la invadieron los de Chavín, en el año 1000 los Waris, en 1350 los Huancas y en 1430 los incas, naciones todas provenientes de la sierra, a las que se sometieron sin que se cambiaran su rol y funciones locales de provincia vasalla, ni ser excluidos de los beneficios de su producción y de gobierno de la nación invasora.

Lo verdaderamente nuevo a partir de 1535 es una mutación. Lima no solo deja de ser el centro del Gobierno provincial Taulichusco, subordinado al Gobierno Chinchaysuyo y este al imperio Tahuantinsuyo, con sede en el Cuzco, sino que es convertida en el centro administrador de la conquista de todo un continente, Sudamérica (el centro virtual), gobernado por un imperio ultramarino con sede en Europa (el centro real). Y este cambio se hace con normas, modelos de diseño urbanístico y de acondicionamiento del territorio, así como de aprovechamiento de sus recursos, completamente distintos a todo lo conocido y aplicado hasta entonces por la antigua sociedad limeña. En conclusión, se cambia la visión del manejo territorial en el país.

¹⁴ Ludeña, W. Lima: Obra citada(13)

El sistema de vida de las sociedades locales andinas antiguas tenía la propiedad de hacer que sus autoridades fueran competentes en adecuar el rol y funciones de sus ciudades, territorios y organizaciones, a todo género de cambios naturales, técnicos, sociales y políticos, dentro de una escala de rangos o valores basados en los principios estructurales de integración y reciprocidad, eficiencia y sostenibilidad. Fueran cambios generados por expansión y desarrollo propio o cambios impuestos por naciones invasoras, como los incas antes de los españoles, se atenían a dichos modelos de principios y, sin más, los aplicaban. No en vano eran producto de experiencia milenaria.

Pero en el caso de los invasores españoles, cuyos modelos basados en el poder legal mercantil y en la superioridad tecnológica bélica (invadieron bajo fiscalización real por contrato celebrado con su rey), se regían por otros principios, escala de valores y criterios técnicos; todo fue distinto. Por ejemplo, para el nuevo invasor el oro es mercancía y medio de poder negociable, no objeto de arte y culto; el territorio es medio profano desintegrable y depredable, no medio sagrado de vida aprovechable integralmente sin depredarlo.

En consecuencia, al no ser compatibles, y aun ser opuestos a los modelos de la poderosa hueste invasora, no solo no se aplicaron los modelos andinos antiguos, sino que fueron completamente extirpados y reprimidos, salvo aquellos que en alguna medida sirvieran para imponer, asentar y acrecentar los intereses del conquistador.

Así, las autoridades taullichuscas fueron excluidas del Gobierno provincial y de su centro residencial, y la nación entera expropiada de sus territorios, para terminar socialmente segregados, obligados a vivir y extinguirse fuera del centro, en el Cercado edificado para el efecto. Este es, en síntesis, el gran desastre que sufrió Lima y el Perú a mediados del siglo XVI, el trauma al que se refieren los nuevos historiadores.

Mediante esta imposición, señala Ludeña, los cánones de fundación pasaron a segundo plano, como que la plaza central del damero tuvo que ubicarse de manera excéntrica para establecer una perfecta coincidencia entre la ciudad

impuesta y la ciudad preexistente: el poder y la racionalidad eurocéntrica del yo conquistador erigidos sobre la preexistencia conquistada, los principios de un orden ideal renacentista impuestos sobre un orden nativo.

Entre 1535 y 1824, cuando son obligadas a renunciar y abandonar el país las autoridades españolas del Gobierno de Lima y del Perú, por intervención del ejército libertador peruano-gran colombiano en Ayacucho, los modelos de diseño de la estructura urbana y del acondicionamiento territorial que los españoles impusieron cuando refundan Lima se adecuaron sistemáticamente a los cambios que en su rol y funciones dispuso el Gobierno español, como sede capital del virreinato del Perú.

Ello de tal modo que, al capitular y retirarse aquel en 1824, prácticamente Lima cumplía el rol y funciones tanto de sede del Gobierno y de la iglesia, centro mercantil y de educación superior y recaudación tributaria, como principalmente de fortín militar y cuartel general de la armada y ejércitos reales que combatían y reprimían los movimientos libertarios en toda Sudamérica, en particular desde 1781 cuando exterminaron la rebelión de Túpac Amaru, en el sur de los Andes.

Inicialmente la ciudad capital republicana, al igual que en la colonia que convirtió al centro en sinónimo de la ciudad (Lima es el centro y el centro es Lima), mantuvo plenamente vigente esa visión propia del pasado reciente colonial. Este orden urbano y su centro correspondiente se mantendrían prácticamente inalterados en su lógica inherente hasta la demolición de la muralla entre 1870 y 1872. Tampoco lo alteraría la guerra del Pacífico ni al entrar en el nuevo siglo XX, que no sea por el de su crecimiento y expansión normal.

En suma, entre 1824 y 1945, con algunos cambios subsidiarios, los modelos del pasado reciente establecidos durante la colonia básicamente continúan rigiendo, por cuanto el rol y funciones que asignan a Lima las nuevas autoridades de la República son en la práctica las mismas de la etapa colonial: centro del Gobierno nacional y local, de la iglesia y organizaciones religiosas,

de la actividad mercantil y de recaudación de impuestos, de educación superior y de la intelectualidad, así como de cuartel general de las fuerzas armadas y policiales.

En la ciudad republicana hasta mediados de los 40 del siglo XX, lo novedoso son las actividades de los partidos, organizaciones políticas y de la renovada intelectualidad (generación del 90 y del movimiento indigenista), así como las de los empresarios y de los trabajadores de la incipiente actividad fabril en el campo (caña de azúcar y algodón), y en la ciudad que empezó a sentir su crecimiento demográfico. Lima, que en 1812 tuvo 155 mil habitantes y en 1827 subió a 160 mil, en 1940 superó los 540 mil. Aún así, todo parecería ser igual que antes. Pero todo esto cambia como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial, que concluye en 1945 y que radicalmente difundió en el mundo entero el valor de la libertad e impulsó la lucha contra el autoritarismo y el racismo.

En efecto, en 1946 se produce la primera invasión del siglo XX: más de un centenar de gente sin techo invade las laderas del cerro San Cosme y empiezan a construir viviendas precarias. A esta seguirían cientos de invasiones dirigidas por especialistas populares en esta materia, como Poncho Negro, a los que se sumaron dirigentes políticos populistas y de extrema izquierda. Resultado: a 1994, registra el INEI, se habían producido en Lima 1700 invasiones. Nacen así los conos constituidos por cientos de asentamientos de invasores en el oeste, sur y norte de la ciudad. Hoy el 95 % de la población de Lima vive en ellos y en las edificaciones tugurizadas de su centro que día a día se caen a pedazos.

En suma, este proceso a primera vista no es otra cosa que el inicio de un nuevo modelo de ocupación improductiva del territorio, gestado y aplicado por cuenta y riesgo de la masa urbana emigrante andina desposeída de techo propio, ante el cual el Estado desconcertado no hace nada al inicio y termina por legitimarlo. Pero percibido con mayor amplitud y profundidad, por ejemplo, las banderas peruanas que flamean en las cimas de los lugares invadidos significa que, por mano propia y ejecutivamente, esta masa está cobrando

el incumplimiento de las promesas hechas por el Gobierno del Estado en el pasado reciente republicano, según pronosticara Pablo Macera. Pero la cuestión capital es que ese modelo simplemente es un paliativo o placebo que no resuelve el problema, creando, por el contrario, más problemas. Importa, por lo tanto, analizar sus causas.

Sin duda la causa principal está en las autoridades republicanas que, por ser de la misma clase social que gobernó y/o usufructuó de la ciudad y del territorio en el régimen colonial, no cambiaron en nada el viejo rol y las enmohecidas funciones de la capital virreinal, no obstante haber dejado de serlo en 1824, cuando según la Constitución le competían otro rol y distintas funciones como capital de la República del Perú, o sea, de un país con muchas cuentas pendientes que había que saldar, pero sobre todo que había dejado de responder al reto del aprovechamiento productivo e integral de su territorio, que la colonia ávida de riquezas solo depredó con enclaves saqueadores de metales preciosos; y, ahora con la República, depredando agua, suelo, guano y salitre, caucho y pesca, etc. Porque, para ellos, la ciudad seguía siendo, en su fantasía y añoranzas, la capital del virreinato.

Entre 1946 y 2005, ante la dura realidad de las invasiones, la clase política y dirigente del país, en vez de asumir con una visión apropiada su verdadera solución, como la que se propone de la II a la IV parte de este libro, por obtener votos electorales, prácticamente las incentivaron a invadir territorios; y, de otra parte, de hecho trasladaron la «capital», es decir, el centro mercantil bullente y residencial de lujo, que ocupaba el damero de la ciudad hasta fines de los 50 del siglo XX, a otros distritos (San Isidro, La Molina, Surco). Dejando así que las cosas sigan como están, y si hay problemas, que se resuelvan solos.

FUTURO: CREAR Y DESARROLLAR EL SISTEMA DE CIUDADES Y TERRITORIOS PRODUCTIVOS

Antes de plantear y examinar en qué consiste el reto de crear y desarrollar el sistema de ciudades y territorios productivos que el Perú necesita, con un

«LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DE WASHINGTON FUE HECHA PARA CUMPLIR EL ROL DE CENTRO POLÍTICO, ADMINISTRATIVO, LEGISLATIVO, JUDICIAL, CULTURAL Y CIENTÍFICO DE UNA NACIÓN CON CLARA VISIÓN DEL FUTURO AL QUE SE SENTÍA LLAMADA POR DESIGNIO SECRETO DE LA PROVIDENCIA A PLASMAR EN LA REALIDAD».

enfoque nuevo adecuado a las particularidades de su territorio, sociedad milenaria y el nuevo contexto mundial de la globalización, que corrija las deficiencias de los modelos convencionales inapropiados vigentes, conviene revisar en lo pertinente las experiencias de otros países en esta materia vital para el desarrollo humano, como son la de Estados Unidos y del Brasil, así como la experiencia peruana en torno a la Marginal de la Selva.

EXPERIENCIAS EXITOSAS Y EN PROCESO

Caso de la ciudad de Washington

La visión de estadista de George Washington hizo que en 1789 contratara al arquitecto francés Pierre L'Enfant, para diseñar y construir sobre el río Potomac una ciudad que cumpliera el rol y funciones de «gloriosa capital similar a París», cuando los 13 estados federados que integraban esta nueva república, creada en 1776, no querían depender de alguno de ellos. Pero poco a poco se allanaron y aceptaron contar con un centro de Gobierno de todos, primero creando en 1790 el distrito federal de Columbia y, finalmente, aprobando en 1800 que la ciudad, que Washington creó e inauguró, fuera la capital de los Estados Unidos. Y en reconocimiento de su visión le pusieron su nombre.

Resulta así que Washington es una de las pocas ciudades del mundo planificadas expresamente para ser el centro físico de Gobierno de una nación que, según su creador y forjadores (Washington, Jefferson y Roosevelt entre otros), debía ser interoceánica poderosa y no únicamente de sí misma, cuando su territorio solo ocupaba parte de la costa atlántica de Norteamérica. A partir de 1801, en este centro se planificaron y dispusieron estudios y

obras, se aprobaron leyes y acciones, para lograr la expansión de Estados Unidos al oeste. Como resultado, en 1893 cuatro vías férreas conectaron los océanos Atlántico y Pacífico, incorporando y haciendo productivos más de cinco millones de kilómetros cuadrados de territorio.

Y es que a diferencia de Nueva York y Seattle, por ejemplo, ciudades que son capitales mundiales de las finanzas y de la tecnología informática, Washington es la capital del negocio político, del poder y Gobierno de la nación norteamericana y de la proyección de sus intereses a nivel internacional. Como tal, su estructura urbanística fue hecha para cumplir el rol de centro político, administrativo, legislativo, judicial, cultural y científico de una nación con clara visión del futuro al que se sentía llamada por designio secreto de la providencia a plasmar en la realidad¹⁵.

Ahora desde esta ciudad, con más de 600 mil habitantes, sus autoridades gobiernan con eficacia a una sociedad de 300 millones de habitantes de 50 estados federados y otros territorios e intereses dispersos en todo el mundo. Sociedad constituida por un vasto conglomerado de organizaciones, empresas e instituciones, familias y personas, en incesante competitividad, conflicto y arreglo, todo regulado por el Gobierno sin mengua de la libertad que la caracteriza. Su población económicamente activa desarrolla actividades productivas de bienes y servicios que sirven a los negocios propios de dicho rol.

Y como toda gran ciudad, Washington está rodeada de barrios pobres, tanto como de suburbios de clase media y alta, generándose los conocidos conflictos y problemas urbanos y sociales, cuya resolución son parte de las funciones del Gobierno local y también del federal, sin que ello afecte en modo alguno el rol principal de constituir la sede de Gobierno de los Estados Unidos. Esta intervención local del Gobierno federal contribuye más bien a que este sea eficiente en todos los niveles.

¹⁵ Tocqueville, Alexis de. *De la democracia en América*. Ciudad de México: FCE, 1965.

Caso de la ciudad de Brasilia

La construcción de la ciudad de Brasilia, capital actual de Brasil, la inició el presidente Juscelino Kubitschek en 1956, año en que en el Perú entró a gobernar por segunda vez el presidente Manuel Prado. Se inauguró cuatro años después, en 1960. Fue diseñada y construida por los arquitectos urbanistas Lucio Costa y Oscar Niemeyer, así como por el paisajista Burle Marx, para cumplir el rol y funciones no solo de centro político, ejecutivo, legislativo y judicial, sino principalmente de centro de promoción de la ocupación del territorio al interior del Brasil. Y, al mismo tiempo, resolver el viejo conflicto de las ciudades de Sao Paulo y Río de Janeiro, que disputaban ser el centro político de Brasil.

Localizada en el centro del territorio de Brasil, al igual que Washington, fue creada expresamente para ser la sede del Gobierno de una nación que tiene la fuerte ambición de futuro, en este caso, ser el país más grande del mundo. Su diseño urbanístico y edificaciones totalmente futuristas reflejan este espíritu, y es de tal calidad y belleza que ha merecido que la Organización de las Naciones Unidas para la Educación (Unesco) la declare patrimonio de la humanidad. Pero aquí lo importante es tratar de examinar el rol y funciones previstas con las que efectivamente cumple en la actualidad, es decir, si justifica su creación como tal.

Utilizando modelos similares, los procesos de colonización europea del continente americano (desde fines del siglo XV al siglo XVIII), primero establecieron poblaciones inmigrantes en sus costas (Atlántico y Pacífico), luego un poco adentro, siendo mucho más tarde que tratan de ocupar el interior (siglos XIX y XX). En el caso de Brasil, dichas poblaciones iniciales generaron, entre otras, las ciudades de Río de Janeiro y Sao Paulo en la costa atlántica, mientras en el Perú trasladaron el centro de Gobierno del Estado inca del interior, en el Cusco, a Lima, en la costa del Pacífico.

Pero 400 años después, a mediados de los años cincuenta del siglo XX, como secuela de la II Guerra Mundial, al producirse el nuevo reordenamiento del poder de las naciones en el mundo, Brasil capta la competitiva pretensión de

Estados Unidos y la Unión Soviética de intervenir el territorio interior central de la Amazonía continental que, según el profesor Samuel Benchimol¹⁶, no solo es la vigésima parte de la superficie terrestre, sino que posee el más rico potencial y biodiversidad del planeta.

Ante este reto, Brasil asume el imperativo nacional de ocupar no solo la Amazonía, sino integrar la totalidad de su interior. Surge la necesidad de trasladar la sede de Gobierno nacional de la costa a la altiplanicie central interior de su territorio. Así nace Brasilia en 1960, con misión precisa: ser sede de Gobierno constructor de la integración completa del territorio y la sociedad brasileña y de esta con todo el mundo. Proyectada para albergar 500 mil habitantes, en 1994 tenía 1.2 millones y en 2004 supera los 2 millones de habitantes. Y como Washington, está rodeada de invasores pobres y trashumantes que habitan las favelas. Pero esto en nada resta el desempeño de su rol y funciones.

Con un enfoque futurista, realista e internacional, 45 años han sido suficientes para lograr desde Brasilia la integración estructural efectiva y productiva de todo el territorio interior del Brasil. Allí se planificó lo por hacer y su financiamiento, promoviéndose toda una movilización nacional y mundial para el efecto. Por convenio con la Administración Nacional de Aeronáutica y del Espacio (NASA, por sus siglas en inglés) vía satélite, se levantó el inventario y valorización de los recursos naturales. Y sobre esta base se polarizó y proyectó, acondicionó y ocupó el territorio.

Ahí están los resultados. Aparte de miles de kilómetros de nuevas rodovias, decenas de aeropuertos y puertos, que ahora conectan, por ejemplo este y oeste (Balendo Para-Manaos-Brasilia-Río Branco-Cruzeiro do Sul-Tabatinga-Benjamín Constant, en la frontera con Perú), se ejecutaron megaproyectos por ejemplo en los polos de desarrollo de Manaos (zona franca con parque de industria electrónica e informática, aeropuerto, puerto, etc.), y de Gran Carajás (complejos maderero, ganadero y siderúrgico de aluminio, hidroeléctrica, puerto, etc.), que transformaron totalmente el paisaje, la economía y la

¹⁶ Benchimol, Samuel. *Amazonía. Um pouco-antes e além-depois*. Manaus: EUC, 1977.

sociedad interior del Brasil. Y algo más, a partir de 2006 por tratado con el Perú, Brasil llegará al océano Pacífico a través de los puertos de Ilo, Matarani, San Juan de Marcona, Paita, Bayóvar y Callao. Se habrá así cumplido el sueño geopolítico del mariscal Cutinio da Silva, que Brasil llegaría al Pacífico.

Caso de la Marginal de la Selva

Al ingresar al tercer milenio, el Perú sigue siendo un país desarticulado, no ha podido integrarse en una sola nación sus tres regiones naturales. Se ha agudizado la metropolización y macrocefalia de Lima, a la par que la litorización y el desarrollo costero preferente, causantes del despoblamiento del ande y del relegamiento del oriente, lo cual a su vez impide a Lima constituirse en el núcleo de cohesión del territorio peruano.

Frente a este viejo y complejo problema, el arquitecto Fernando Belaunde, dos veces presidente del Perú, quien reconocía que lo más desarrollado de los antiguos peruanos era su capacidad de planeamiento territorial¹⁷, inspirado en ello y en los conocimientos tecnológicos, plantea y ejecuta su proyecto la Marginal de la Selva.

La Carretera Marginal de la Selva es una lección del manejo territorial, cuyo objetivo es incorporar a la economía del país un área improductiva importante, que es la región de la Selva (63 % del territorio nacional), y así mismo lección de integración latinoamericana, ya que forma parte de la Carretera Bolivariana.

La Marginal de la Selva, concebida por el Arq. Fernando Belaunde Terry y descrita por primera vez en 1959 en su libro *La conquista del Perú por los peruanos*, se trata en realidad de una de las grandes obras viales del mundo actual, que ocupa destacado lugar por su función de desarrollo multisectorial y colonizadora.

¹⁷ Belaunde Terry, Fernando. *La conquista del Perú por los peruanos*. Ciudad: Editorial, año.

Su concepción se sustenta en la unión de las tres cuencas fluviales de Sudamérica: Orinoco, Amazonas y Paraná, mediante una vía que recorra el pie de monte andino y cuyo principal objetivo es la colonización de las ricas tierras de toda esa región. La filosofía de este camino moderno será una filosofía de colonización. Sus principios serán distintos, el camino ya no tratará de ser la unión más corta entre dos puntos, respetando gradientes y radios, sino la vía que incorpora más tierras, aprovechables para el cultivo. La consigna de sus proyectistas no es ahorrar kilómetros, sino ganar áreas laborales, su origen será la tierra y su destino la tierra. Son mil quinientos kilómetros de esta importante vía que se hallan abiertos al tránsito, permitiendo, mediante las carreteras de penetración transversal, el acceso a los ubérrimos valles de la ceja de selva desde los múltiples poblados de la costa y de la sierra.

En su libro *La conquista del Perú por los peruanos*, plantea un conjunto de ideas rectoras del manejo del territorio en nuestro país como son las siguientes: los núcleos colonizadores, el vivero de hombres, la tierra más barata del Perú, una caja de ahorro vegetal, que a continuación transcribimos por ser vigentes y en proceso de ejecución.

La Marginal de la Selva

La primera aplicación de la colonización vial debería ser el proyecto que hemos llamado Marginal de la Selva. Este camino no debería ser concebido y trazado exclusivamente con criterio de ingeniería civil. Su planteamiento sería materia de un estudio geopolítico en el que deberían intervenir, además de ingenieros especialistas en vialidad, geógrafos, expertos en cuestiones militares, sociólogos, agricultores, ganaderos y, sobre todo, economistas. La idea básica de la Marginal sería incorporar tierras productivas amortizando el valor del camino en una distancia de 5 kilómetros, en promedio, a cada lado del eje de la pista.

Su trazo se inspiraría en el propósito de complementar la red fluvial cuyos puertos se limitaría a tocar. Empezaría la carretera donde terminara la navegabilidad del río, para complementarlo sin duplicarlo. Dentro de esta

idea, y con miras a incorporar tierras de norte a sur, dando a cada subregión de la costa y de la sierra su correspondiente área de colonización en la selva alta, la Marginal de la Selva uniría los valles del Mayo, el Huallaga, el Pozuzo, el Perené, el Ene, el Apurímac, el Urubamba, el Camisea y el Alto Madre de Dios, tocando el Ucayali en el puerto de Atalaya y el Huallaga en el puerto de Yurimaguas, cuyo proyecto de salida a la costa por la ruta de Olmos ya está estudiado.

Los grandes adelantos alcanzados últimamente en materia de estudios agrológicos de los suelos, el mayor conocimiento de las condiciones climáticas, los estudios geológicos que se han impulsado con motivo de la búsqueda de petróleo y uranio, y la excelente realización del mapa ecológico del país, permitirían precisar el recorrido de esta carretera de manera que, desde el punto de vista topográfico, correspondieran a cada kilómetro de camino por lo menos de cuatrocientas a mil hectáreas de terrenos explotables y, desde el punto de vista agrológico, que todo tramo de la carretera se construyese en terrenos de productividad segura.

La Marginal de la Selva y sus núcleos de colonizadores

Las manchas negras (Gráfico N.º 2) muestran las grandes concentraciones humanas, como un archipiélago viviente en un mar de punas, montañas, desiertos y selvas. En los extremos norte y sur, los núcleos 1 y 8 ya muestran una tendencia espontánea, aunque sin mayores facilidades, para su desplazamiento hacia Bagua y hacia Tambopata. Pero en los valles interandinos tenemos otros cinco núcleos sobrepoblados para encontrar nuestros colonizadores, a lo largo de la Marginal, sin que esto signifique desplazarlos muy lejos ni desvincularlos del suelo natal. El déficit de tierras de la selva hay que subsanarlo con el superávit de la montaña alta. La zona 2, que constituyen las serranías de Cajamarca y La Libertad, pueden colonizar la región del Mayo y del Huallaga en Juinjú la zona 3 (Áncash) puede hacerlo en el Huallaga central; en la zona 4 (Huánuco-Pasco), la expansión natural ya iniciada hacia Tingo María debe impulsarse hacia el Pozuzo y Oxapamapa; la

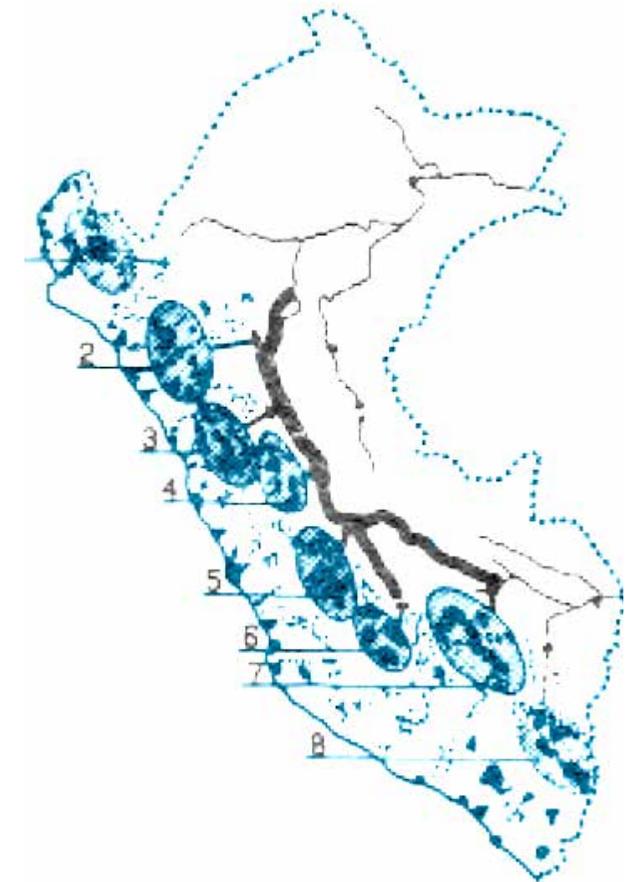
zona 5 (Junín) tiene amplio horizonte en la selva central y, particularmente, en el Pangoa, el Perené, el Ene y el Tambo; la zona 6 (Ayacucho) tiene a la mano la selva del Apurímac y, finalmente, la zona 7 (Cusco-Apurímac) podría descender más aún el Urubamba, colonizar los valles de Mishagua y Camisea y completar su penetración en el Alto Madre de Dios. Hay que abrir varios frentes simultáneos en la conquista de la selva.

El vivero de hombres

Si observamos el mapa de población del Perú, elaborado a raíz del último censo, veremos las grandes concentraciones de los valles interandinos que constituyen un verdadero vivero de hombres. Las tierras están allí severamente limitadas por la cordillera y constantemente amenazadas por la sequía, consecuencia del fenómeno mundial de los deshielos que, dicho sea de paso, ensombrece el horizonte de las irrigaciones costeñas.

Lo que los estadígrafos llaman la fecundidad de las madres tiende a sobrepoblar esos valles serranos y determina el éxodo constante de su excedente de población hacia la costa, cuya capacidad restringe no ya los cerros sino el problema del riego. Paradójicamente, la costa está saturada, mas no de agua, sino de sangre. Sus seiscientos mil hectáreas de agricultura resultan muy estrechas para los dos o tres millones de habitantes que albergan y sustentan. El rebalse humano de los valles interandinos, para no resultar catastrófico

..Gráfico N.º 2



Fuente: Fernando Belaunde Terry, *La conquista del Perú por los peruanos*.

en la costa, debe tener un rebose hacia el Este. El vivero de hombres debe orientar a su excedente de brazos hacia la selva. Las tierras explotables a las que daría acceso la Marginal requerirían de 340 000 a 680 000 campesinos, que con sus familias aliviarían considerablemente la tensión demográfica en las otras regiones.

En el pequeño mapa que incluimos hemos indicado ocho zonas sobrepobladas que podrían contribuir a la colonización. Las serranías de Piura, los departamentos de Cajamarca y Lambayeque están ya vinculados a Bagua por la vía Olmos-Marañón, cuya prolongación hasta Yurimaguas ha sido estudiada por la compañía Baker. La participación del Ejército en esta obra, por medio de dos batallones, ha sido sumamente provechosa. La intervención militar en obras viales está particularmente indicada en los casos en que es difícil llevar al trabajador para abrir una zona. Las Fuerzas Armadas tienen, por consiguiente, que estar a la vanguardia de los trabajos, ya que el colono acude una vez que se ha abierto una región. En cuanto a la colonización de Tambopata, las sobrepobladas riberas del Titicaca se encargan de darle su sustento de hombres. Estas zonas de influencia, marcadas en el mapa en los extremos norte y sur con los números 1 y 8, se refieren a una tendencia ya iniciada que, infortunadamente, no responde a un plan bien organizado, lo que desanima a muchos colonos potenciales.

Pero nuestra Marginal de la Selva tiene otras zonas de influencia. La número 2 corresponde a las serranías de La Libertad y Cajamarca, cuyos hijos encontrarían una zona de expansión entre Rioja, Tarapoto y Uchiza. El departamento de Áncash, al que corresponde el número 3, encontraría en el valle del Huallaga, entre Uchiza y Tingo María, una zona cercana para suplir su falta de tierras. Huánuco y Pasco –zona 4– tendrían un horizonte ampliado entre Tingo María, cuyo desarrollo, pese a no constituir la mejor subregión, es un indicio de éxito, y Pozuzo, frustrado hasta ahora por su aislamiento, subsanable. La zona 5, que comprende el departamento de Junín, cuyo sobrepoblado valle del Mantaro ha tenido un papel preponderante en los primeros intentos de colonización en la región central, debería desarrollar los tramos viales en los ríos Perené, Ene y Tambo. A lo largo del camino, entre

Abancay y Ayacucho –zona 6–, hay también serranías densamente pobladas cuya área de natural expansión es la Selva del Apurímac. Finalmente, el Cusco encontraría un horizonte para su prosperidad futura en los valles del Urubamba y sus afluentes, como el Camisea y el Mishagua, unidos por la Marginal al Alto Madre de Dios.

En todas estas zonas hay no solamente hombres para poblar la Montaña Alta, sin perder contacto con el suelo natal, sino también capitales que tienden a venir hacia Lima, agudizando la crisis provinciana.

La construcción de la Carretera Marginal debe ser atacada a nuestro juicio por varios frentes, porque todas las regiones de costa y sierra están necesitadas de equilibrar su producción, con el aporte de la tropicultura y, careciendo de tierras, tienen que buscarlas donde las obtengan más rápidamente y con el menor esfuerzo. «Tierra sin hombres para hombres sin tierra» ha sido la expresiva definición que alguien ha dado a la zona de la montaña alta. No es cuestión de buscar si debe atacarse primero tal o cual paralelo de tal o cual población; a cada puerto en el Pacífico debe corresponder una zona de influencia que incluya las tres regiones. Por eso el nuevo puerto de Salaverry requiere la prolongación de la carretera que ya pasa del asiento minero de Parcoy hasta llegar al río Huallaga, o del ramal en dirección a Bolívar hasta llegar a Juanjuí. Chimbote o Casma tienen que ser terminales de carreteras de penetración, por medio de la prolongación hacia el Huallaga del ferrocarril a la Galgada o de la unión vial Huari-Monzón. El Callao tiene que unirse al Tambo y empalmar en su encuentro con el Ucayali, en Atalaya. Pisco, como terminal de la carretera a Ayacucho y Quimpitiriquí, debe ser también otra puerta de salida de la selva, pudiendo conectarse igualmente con la región de Quillabamba. Finalmente, los puertos de San Juan y San Nicolás no deben ser únicamente la salida natural de los minerales de hierro, sino de los productos selváticos que podrían llegar a ellos por medio de una prolongación hacia Vilcabamba de la carretera Nazca-Puquio-Abancay.

Es de anotar que la anacrónica demarcación territorial del Perú tendrá que sentir la influencia de estos proyectos viales, sufriendo modificaciones

importantes, para adaptarse a la nueva realidad geopolítica. Nuestros departamentos de costa, sierra y selva están demarcados con un sentido paralelo al océano. Una nueva demarcación regional debe tener más bien una orientación perpendicular a la costa, a lo largo de las vías de penetración. Cada subregión aseguraría la prosperidad de sus respectivas aglomeraciones urbanas en costa, sierra y selva, mediante el intercambio de una producción equilibrada y diversificada.

La tierra más barata del Perú

Analicemos ahora el valor resultante por hectárea de las zonas que incorporaría la Marginal de la Selva. Dicho valor depende de dos factores fundamentales: las características del terreno y las especificaciones de la carretera.

En topografía fácil, casi plana, podría establecerse una parcelación de regularidad geométrica en la que a cada kilómetro de carretera correspondería 1000 hectáreas de terreno.

Costo por hectárea en la colonización vial

En topografía fácil, y a base de una parcelación regular, 1 kilómetro de carretera habilita 1000 ha de terreno, a distancias que no sobrepasen 5 km de la pista. La topografía ondulante, que exige algunos desarrollos moderados, daría acceso a 800 ha, y la topografía difícil, en terreno muy accidentado, a 400 ha. El precio resultante por hectárea tiene estrecha relación con las características del terreno. Se ha incluido un cuadro para trocha carrozable de 4.50 m y para carretera afirmada de 6.60 m. Puede apreciarse precios entre 200 y 2000 soles la hectárea. Los costos intermedios resultantes de 500 y 690 soles la hectárea, respectivamente, justifican ampliamente el proyecto si se tiene en cuenta que el costo de limpieza del terreno no llega a S/. 1000 por hectárea, en la actualidad una distancia de 5000 metros a cada lado de la pista. Un terreno ondulante, cuya topografía podríamos denominar intermedia, exigiría un desarrollo 25 % mayor que en el caso ideal antes citado; es decir, que solo

incorporaría 800 hectáreas por kilómetro de camino. Finalmente, la topografía difícil exigiría desarrollar 2,5 kilómetros de carretera para cubrir el kilómetro fácil y recto, descrito en primer término. Este es el caso más desfavorable en que la carretera serpenteante solo incorporaría 400 hectáreas por kilómetro.

Tal como lo indica el cuadro, debemos entonces dividir el precio del kilómetro por las hectáreas obtenidas. En el caso de considerar una trocha afirmada de 4,50 metros de ancho, los precios resultantes por hectárea serían de S/. 200.00, S/. 500.00 y S/. 1500.00, considerando el kilómetro fácil de S/. 200,000.00, el intermedio de S/. 400,000.00 y el difícil de S/. 600,000. Si especificamos una carretera de 6,60 metros de ancho, con sus respectivas bermas, tendríamos la hectárea a S/. 300.00 en terreno plano y fácil, a S/. 690.00 en terreno intermedio y a S/. 2000.00 en terreno difícil, sobre la base de costos por kilómetro de S/. 300,000, de S/. 550,000 y de S/. 800,000. Estos costos no incluyen los puentes que serían, junto con la dirección y supervigilancia, la participación del Estado en la obra, aplicando el principio básico doctrinario de Acción Popular, según el cual a todo esfuerzo de los pueblos debe corresponder un esfuerzo paralelo de la Nación. La limpieza y preparación de una hectárea de terreno, sea manual o por los medios mecánicos empleados por Le Tourneau, que extrae los árboles de raíz, no pasa en la actualidad de S/. 1000 por hectárea. En consecuencia, según el cuadro explicativo, las tierras incorporadas fluctuarían en precio, listas para cultivarse, entre 1200 y 3000 soles, con un promedio de 2100 soles, que es inferior al precio que hoy se paga por terreno de ceja de montaña dotado de acceso. En cuanto a la pavimentación, se realizaría después de algún tiempo una vez alcanzada la consolidación de la carretera, y su financiación podría hacerse por medio del sistema de plusvalía, a largo plazo, una vez que las tierras estuviesen en plena producción. Es de anotar que el desarrollo de Tingo María se ha logrado a base de una carretera muy imperfecta y sin pavimento.

El trazo de la Marginal de la Selva, entre los valles del Mayo, el Apurímac y el Alto Madre de Dios que, en tramos rectos tendría 1700 kilómetros, desarrollaría efectivamente 2125 kilómetros y su costo, con exclusión de

puentes, no llegaría a 1200 millones, incorporando de inmediato 1 700 000 hectáreas, que duplicarían el área cultivada actual de todo el país, al precio de una sola irrigación de la costa. Hemos calculado que los accesos laterales que brindan los numerosos afluentes de los ríos, por cuyos valles pasaría la ruta, permitirían obtener otro tanto de tierras, con lo cual el país habría logrado el equilibrio hombre-tierra sobre la base de 1/2 hectárea per cápita. El crecimiento vegetativo podría absorberse ampliando la red vial por medio de trochas laterales, que harían del nuevo camino colonizador la verdadera columna vertebral del Perú.

Una caja de ahorros vegetal

La zona de ceja de montaña se convertiría así en el gran campo de las inversiones y atraería los ahorros de grandes y pequeños empresarios. La ley que hemos propuesto incluye medidas para impedir que se especule con tierras improductivas o que se creen latifundios. En el primer caso dispone que quien adquiere tierras, pagando los caminos que las cruzan, o bien las trabaja directamente, o bien las entrega a una cooperativa de producción, cuya organización está precisada en el proyecto; en el segundo se fija un límite a las áreas que puedan ser adquiridas para evitar que se repita el abuso de entregar enormes extensiones a un solo propietario.

Para estimular al colono carente de recursos a que se atenga al sistema, se propone la creación de un «Fondo de Colonización Vial» a fin de facilitarle dinero, mediante un préstamo a largo plazo. Además se establecería centrales de maquinaria y se brindaría ayuda técnica a los interesados.

EL RETO DEL FUTURO PERUANO

El Perú, originalmente, es decir en 1532, cuando empieza a ser llamado oficialmente con dicho nombre y no Tahuantinsuyo, como hasta entonces lo nombraban los incas, era el Estado más grande y poderoso de América. Al ser constituido en Virreinato, en 1542, su territorio creció aún más e incluso

«EN TÉRMINOS DE ORGANIZACIÓN DE ESPACIO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL, SE TRATA DE TOMAR CONCIENCIA DE LA PROPIA OPORTUNIDAD QUE SE LE PRESENTA AL PERÚ POR SU UBICACIÓN CENTRAL EN LA COSTA DEL PACÍFICO SUR Y POR SER SOBERANO DE LAS NACIENTES DEL RÍO AMAZONAS».

con tres de sus siete audiencias, Panamá, Bogotá y Buenos Aires, en 1661 llegó al océano Atlántico. Y al concluir las guerras de la independencia, en 1824, comprendía aún lo que hoy es Bolivia, el norte de Chile y parte de lo que actualmente son territorios de Ecuador (Guayaquil), Colombia (Leticia) y Brasil (Acre). En conclusión, en el presente es el Estado de América que más territorios ha perdido por acuerdo, cesión, invasión o guerra.

Este hecho es un indicador simple de procesos muy graves que afectan el desarrollo personal y social de los peruanos, que, como lo señalara Augusto Salazar Bondy¹⁸, se debe a un problema de personalidad nacional, cuyo espíritu sigue padeciendo el mal de falta de integración y de autenticidad porque corresponde a una nacionalidad que ha nacido dividida y malformada siguiendo patrones extraños. Por lo que, oprimido y relegado y mediatizado, no se encuentra todavía a sí mismo, no integra una verdadera sociedad y no logra construir su propia historia. Es decir, conocer, crear tecnología, acondicionar, aprovechar, defender y dominar su territorio en profundidad e integridad, como lo hicieron los antiguos peruanos.

Ocurre que los peruanos que emergen a partir de 1532, a diferencia de los antiguos, que desde hace 20 mil años eran protagonistas de procesos internos cada vez más integrativos y expansivos en todos los órdenes (conocimiento, organización, acondicionamiento, aprovechamiento y dominio del territorio), ahora se encuentran, muy por el contrario, como meros seguidores de procesos externos, cada vez más restringidos en conocimiento, aprovechamiento y dominio de su disminuido territorio. Ello a tal punto que

¹⁸ Salazar Bondy, Augusto. "Historia de las ideas en el Perú contemporáneo". En *Los 50 libros que todo peruano culto debe leer*. Lima: PUCP, 2000, pp. 138-140.

los más emprendedores y mejor dotados se ven forzados a invadir ciudades y emigrar en busca de mejores condiciones de vida y otros horizontes.

Basta comparar los casos de las ciudades de Washington y Brasilia con Lima para comprender la magnitud y alcance del reto que tienen que asumir las nuevas generaciones de peruanos, en especial los modeladores del territorio. Pero para ello se requiere que tengan una formación distinta a la de sus predecesores. Una formación no a espaldas de la realidad, sino basada en ella. Una formación que rescate lo valioso que crearon los antiguos, para actualizarlo, mejorarlo e insertarlo con los avances de punta del mundo, de modo que sirva para rehacer el mapa del Perú, creando por ejemplo, en materia urbanística, un verdadero sistema propio de ciudades y de aprovechamiento productivo de su territorio acorde con lo que acontece en el mundo globalizado del siglo XXI. Ese el reto.

Para los especialistas, el futuro del Perú en el siglo XXI está en la cuenca del Pacífico (Japón, China, Australia, Canadá, EE.UU, México, Perú y Chile), porque ocupará el primer lugar en el comercio internacional, relegando a segundo plano a la cuenca atlántica (Europa, África, India, Brasil, Argentina), cuya primera importancia emergió en el siglo XVIII y cobró auge en el siglo xx trayendo abajo la hegemonía que tuvo el Pacífico Sur en los siglos XVI y XVII, basada en la extracción de metales preciosos y en el comercio monopólico entre España y el Virreinato del Perú. Eran épocas en que Lima era la esplendorosa Ciudad de los Reyes.

Al efecto, en términos de organización de espacio y acondicionamiento territorial, se trata de tomar conciencia de la propia oportunidad que se le presenta por su ubicación central en la costa del Pacífico Sur y por ser soberano de las nacientes del río Amazonas. Luego, desarrollar proyectos para constituirse en puente de enlace de los países andinos; charnela de articulación entre la Comunidad Andina y el Mercosur; bisagra entre Sudamérica y los países Asia-Pacífico; vía de interconexión fluvial transcontinental Amazonas-Orinoco; plataforma del comercio de Mercosur, Bolivia y Brasil, hacia y desde el Asia Pacífico; y país con costas proyectadas en la Antártica. Este es, en suma, solo una muestra del reto al que deben responder las ciudades del Perú en la primera década del siglo XXI.

**CRECIMIENTO
POR INVERSIÓN
Y NO POR
INVASIÓN**



Todo tiene solución cuando hay recursos humanos capacitados para darle valor agregado al territorio. Frente a la problemática urbana y del mal uso del territorio que heredamos del pasado reciente (siglos XVI al XX), inspirados en nuestro pasado antiguo (215 siglos) y en los avances de punta en la materia en el mundo, proponemos como solución global un idea fuerza muy sencilla: cambiar la vieja y nociva tendencia del crecimiento por invasión por el crecimiento por inversión.

Para el efecto, luego de exponer los fundamentos históricos, técnicos, económicos, sociales, culturales y mentales de esta propuesta, planteamos la visión de desarrollo urbano necesaria para ponerla en práctica, y detallamos en qué consiste y sus componentes básicos.

MARCO OPERATIVO Y PUNTO DE PARTIDA

El país que no aprende de sus errores no avanza. El país que no analiza objetiva e históricamente las causas de sus problemas, y fundamentalmente no se plantea una visión de futuro con estrategias bien definidas para lograr lo que tiene que hacer, tardará en aplicar soluciones realistas. Bajo estos criterios rectores es que, creemos, llegó la hora –y lo estamos haciendo– de lanzar una nueva visión del desarrollo urbano que denominamos «crecimiento por inversión y no por invasión».

El modelo de desarrollo urbano vigente por más de cuarenta años, el cual es un modelo donde el Estado genera la oferta inmobiliaria y de construcción; es decir, actúa como constructor y como banco, está superado en la región por otro modelo que es más eficiente y transparente: el modelo de la demanda, en el cual se han definido los roles muy claramente: el Estado es promotor de inversiones y facilitador de procedimientos y licencias, y el sector privado es el ejecutor de los diseños, construcción, financiamiento y comercialización de la oferta. Este nuevo modelo lo hemos implementado en el país logrando:

- Orientar el desarrollo planificado de las ciudades.
- Integrando la participación ordenada y eficiente de los sectores estatal y privado.
- Produciendo oferta inmobiliaria formal para todos los sectores socioeconómicos del país, a fin de frenar procesalmente las invasiones y tráfico de tierras por los informales.

EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES EN EL PERÚ

Antes de exponer en detalle esta filosofía urbana, recapitulando el pasado histórico tratado en la I Parte, preguntémonos en síntesis ¿cómo fue y sigue siendo en algunos casos el crecimiento del sistema de ciudades en nuestro país? La respuesta es dramática: ha sido el resultado de continuas invasiones que producen «ciudades-barridas» a lo largo y ancho de todo el país.

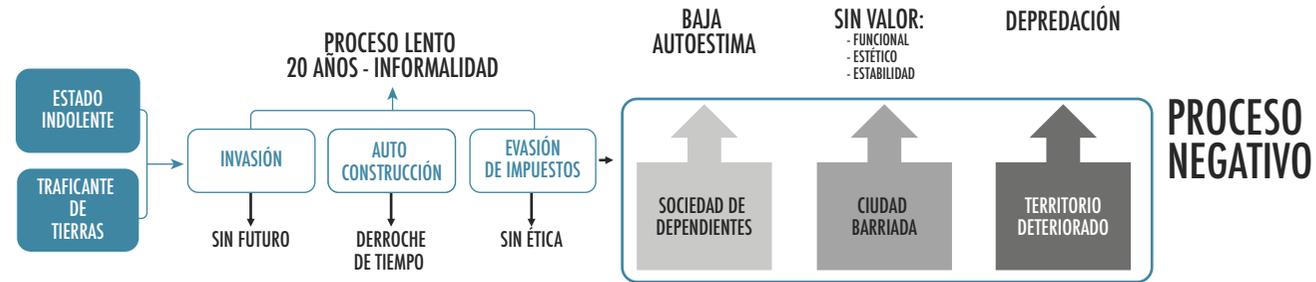
La antigua cadena

En el Gráfico N.º 3 se representa la cadena de construcción de una ciudad en el país. Esta cadena ha sido utilizada en las últimas cinco décadas, con honrosas excepciones, en todo el Perú.

Las invasiones han sido, en la gran mayoría de casos, estimuladas por traficantes de terrenos o alentadas por dirigentes políticos indignos. Los eventuales beneficiarios, en su mayoría los emigrantes expulsados de sus lugares de origen, inician una invasión en terrenos del Estado o de privados, como una desesperada respuesta ante la indolencia del Gobierno de turno por establecer políticas y programas de vivienda al alcance de todos los peruanos. Estos, sumado al apetito voraz de los politiqueros para crear lazos de dependencia con esta población mayoritaria, crean el escenario perfecto para iniciar un proceso –léase «sueño»– de una vivienda para el pobre peruano.

..Gráfico N.º 3

Antigua cadena de producir ciudad en el Perú



El resultado final de estas invasiones son las ciudades-barridas.

Luego de la invasión, el poblador inicia una penosa y larga autoconstrucción de sus viviendas, ignorando elementales criterios técnicos que ponen en riesgo la estabilidad de las mismas, además de los elevados costos.

Poco tiempo después veríamos, como ocurre hoy, la secuela de esas irrupciones: violencia, inseguridad, largos años de sacrificio de la población y privada de elementales condiciones de habitabilidad. La otra cara de la misma moneda: las miles de familias invasoras de terrenos del Estado o de propiedad privada evaden el pago de impuestos y tasas municipales por las «posesiones de facto» que cometen¹⁹.

Consumada la invasión, el invasor no deja ni un centímetro cuadrado de terreno para los fines sociales y culturales, pues el terreno para equipamientos urbanos básicos (parques, escuelas, posta médica, entre otros) que se ha apropiado lo utiliza en su totalidad con fines mercantilistas de venta única de lotes sin servicios básicos. Resultado: ciudad apiñada de viviendas, sin

¹⁹ De Soto, Hernando. *El Otro Sendero*. Ciudad: Editorial, año.

parques ni áreas comunes, con calles y avenidas estrechas y sin ningún otro tipo de previsión indispensable en toda urbe moderna. En Lima, por ejemplo, existen muchos malos ejemplos de invasiones regularizadas: Comas, San Martín de Porres, San Juan de Lurigancho, Collique, Pachacútec, entre otras más.

Para muestra veamos algunos ejemplos. El distrito de Comas sintetiza los males crónicos de sucesivas invasiones en el tiempo. Hasta hoy, sus sufridos habitantes carecen de áreas verdes en una estructura urbana de manzana tras manzana de cemento y material precario. Han pasado más de cinco décadas de su irrupción sobre el arenal y sigue siendo un hábitat deshumanizado, una ciudad-barrida.

En el cerro El Agustino, en el distrito del mismo nombre, hay más de 600 viviendas en peligro de derrumbarse no solo por las condiciones precarias en que fueron construidas, sino también por su suelo salitroso y los socavones que hay en su interior. Si durante décadas el puñado de familias que temerariamente (allá por la década de los 50) se posesionó de la parte baja del cerro, en los años siguientes sus descendientes y otras gentes fueron tomando la ladera hasta coronar la cima: un terreno totalmente inapropiado para fines habitacionales.

Hace pocos años los moradores de la parte alta vieron con alegría la colocación de escaleras para facilitarles el acceso a sus moradas y, paradójicamente, ahora les preocupa el desplome de muchas de ellas. Con razón, un agudo observador comentó que en El Agustino no tiene sentido hablar de calles, avenidas o manzanas, porque todo es un racimo de viviendas superpuestas sobre las rocas, contraviniendo principios básicos de la construcción, de la seguridad y de la buena calidad de vida.

En el cerro El Pino, en el distrito de La Victoria, la ocupación empezó en 1959. Un censo realizado el 2002 por el Ministerio de Salud revela que su población es de 21 mil habitantes. Su altitud varía entre 114 y 237 metros sobre el nivel del mar y tiene un perímetro de 2,27 kilómetros cuadrados. ¿Cómo y en qué circunstancias decidieron elegir un lugar así para fines habitacionales?

¿Con qué criterio? Difícil responder, porque van quedando pocos moradores de la primera hornada y algunos no quieren hablar, y si se preguntaría a alguna autoridad local de entonces, probablemente respondería con desdén. En el Cerro El Pino, el 85 % de sus edificaciones han sido realizadas sin el criterio y la orientación técnica adecuadas. Muchas de ellas carecen del número suficiente de columnas, vigas y, sin embargo, tienen entre dos y tres pisos.

Otras no tienen cimientos y sus vías de acceso son estrechas.

La gente que habita los asentamientos vecinos de El Pino, 7 de Octubre, Amauta I y Amauta II también viven en sobresalto. En el primero, tres de cada cuatro viviendas se levantaron sin tomar en cuenta ninguna reglamentación y en una zona donde hay mucho salitre; en los otros dos, las casas están construidas sobre un terreno arenoso y las paredes están debilitadas.

Otro de los innumerables casos de mala localización de asentamientos humanos es el Barrio Belén, en las afueras de Iquitos, capital del departamento de Loreto (oriente del país). Presenta una zona inundable, a orillas del río Itaya, donde viven unas diez mil familias hace muchos años, en tugurios y en condiciones sanitarias deplorables.

¿Cómo un grupo humano, obligado por la necesidad, pudo establecerse en ese lugar para habitar y qué hicieron las autoridades para reubicarlo?

El resultado de este proceso lo tenemos a la vista: grandes urbes del país convertidas en enormes ciudades-barriada. Ante esta dura realidad, la única forma de revertir esa tendencia, que data de hace más de seis décadas, aproximadamente, es volteando la vieja cadena de construcción de las ciudades por invasión. ¿Cómo? Primero, con inversión; segundo, impulsando la industrialización de la producción de viviendas; y, tercero, pagando los tributos.

Casos como los expuestos impulsaron la necesidad de diseñar una nueva visión de desarrollo urbano, una nueva propuesta.

Una mirada al caos urbano actual

Probablemente, el lector se preguntará lo siguiente: ¿por qué recién ahora apuntamos hacia este norte? ¿Por qué recién ahora volvemos la mirada hacia ese caos urbano? La respuesta es compleja y tiene raíces que revela la historia de nuestra idiosincrasia.

Por referir algunos aspectos, señalemos la insensibilidad y falta de visión de las autoridades locales y de los Gobiernos de turno, con honrosas excepciones; la ausencia clamorosa de una política habitacional que trascienda los periodos gubernamentales; la falta de previsión y el hábito enraizado de actuar sobre hechos consumados y la falta de realismo, que se ha ido traduciendo en el crecimiento desordenado de ciudades-barriada. Basta recorrer Lima, Arequipa, Chiclayo, Trujillo, Puno, Juliaca, Ica, Huancayo, Pucallpa e Iquitos, entre otras, para corroborar estos hechos.

Los arquitectos también tenemos responsabilidad en todo esto. A modo de autocrítica diremos que, a través de la historia, faltó una visión realista que desnudara su falta de identificación con las necesidades reales del país. Por años perduró la idea del arquitecto escultor, del arquitecto artista, en cuya formación se privilegiaba la luminosidad, el sol y otros elementos que cualquier buen escultor valora. Sin embargo, las ciudades no son maquetas inertes, sino organismos vivos habitados por seres humanos que debemos organizar en el territorio.

Incluso podría decirse que se remarcó la formación de un arquitecto formal, mas no de un arquitecto real, consciente de que el país es mestizo, con profundas y milenarias raíces andinas, con varios tipos de concepción de la vida, que lo ignoran o temen y no lo han querido palpar ni comprender; que el Perú en la actualidad es un país desorganizado, débil en su economía. Que somos un país que no estudia ni valora su historia, sino que la obvia y la ignora. Y que, por tanto, debemos responder al reto de cambiar este estado de cosas.

Eso explica, entre otras razones, por qué un arquitecto mira preferentemente a las capitales de Europa, a Nueva York, como modelos a seguir. En la década del 60 a los estudiantes de la Facultad de Arquitectura de la Universidad

Nacional de Ingeniería les hablaban mucho de París, de Bruselas, ciudades hermosas, respetables y admirables, pero pertenecientes a latitudes del primer mundo, donde ya todo está estable, en proceso de mantenimiento y de reconversión urbana. No se les enseñaba a conocer, investigar y resolver lo propio del Perú.

Porque, contrariamente a lo que acontece en Europa, el Perú es un país en proceso de mestizaje. En consecuencia, la formación académica de un arquitecto no debería poner tanto énfasis solamente en lo estético, sino en herramientas que debe utilizar en un país en ebullición, en formación. Es decir, instrumentos integrados técnicos, políticos y empresariales, a fin de lograr progresivamente políticas de Estado basadas en el poder del conocimiento.

El Estado también tiene una enorme responsabilidad. ¿Qué hizo durante décadas para evitar las oleadas de invasiones? Examinando la historia verificamos que se encogió de hombros y dejó a los sectores más desposeídos que resuelvan, a su manera, el problema de vivienda y que el desborde popular no genere mayores conflictos. «Que invadan nomás, después iremos para ponerle los servicios básicos», parecería que hubiera sido el argumento para volver la mirada a otro lado.

Grave actitud que ha propiciado una sociedad de dependientes: papá Gobierno dame título de propiedad, dame agua, etc. Y por otro lado, el poder político de turno, dando dádivas para obtener votaciones que lo eternicen en los cargos.

Esta relación de poder político devaluado y el poder del conocimiento utópico no produce realizaciones urbanas dignas para nuestra sociedad. Es, pues, una conducta cuestionable por estas razones:

- a) Quienes invadieron terrenos sin habilitación urbana vivieron condenados por muchos años, a veces hasta dos décadas, a no tener agua, desagüe, luz, parques, entre otros. Y en escenas reiterativas los vimos cargando latas y otro tipo de envases con agua durante varios kilómetros; en otros, pagan al conductor de camiones cisterna precios exorbitantes para su

«NO SON POCOS LOS CASOS DE GENTES ASENTADAS EN LUGARES SIN NINGUNA CONDICIÓN DE HABITABILIDAD, COMO BASURALES O ANTIGUOS BOTADEROS, DONDE DEBE INSTALARSE BOMBAS ESPECIALES PARA PODER ABASTECERLES DE AGUA, UN GASTO EXCESIVO PARA UN PAÍS POBRE COMO EL PERÚ».

precaria economía, dándose la terrible paradoja de pagar más por el consumo de agua que cualquier poblador de la ciudad formal.

- b) Quienes expusieron a sus familias a vivir en condiciones tan deplorables tuvieron que resignarse a perder a sus seres queridos, pues debido a la falta de servicios básicos hubo altos niveles de mortalidad infantil y serios problemas de salud, en cuya atención el Estado tuvo que gastar mucho más de lo previsto en un caso similar tratándose de una ciudad planificada.

Así fue creciendo una ciudad informal inmensa, que alcanza aproximadamente al 50 % de habitantes de cualquier ciudad y es a nivel nacional.

Dicho de otra manera, el 50 % de la población nacional vive en condiciones paupérrimas y paga elevados costos por servicios indispensables. Y cuando el Estado se apiada de esos invasores y va a socorrerlos, gasta de tres a siete veces más para dotarle de servicios básicos; porque, generalmente, esas familias tomaron por asalto cerros, laderas, arenas y basurales, cuya geografía y distancia se tiene que vencer a elevado costo para poder dotarles de agua, desagüe y alumbrado público. En suma, la invasión en lo económico es un proceso que resulta a todos enormemente caro, que debemos evitar.

No son pocos los casos de gentes asentadas en lugares sin ninguna condición de habitabilidad, como basurales o antiguos botaderos, donde deben instalarse bombas especiales para poder abastecerles de agua, un gasto excesivo para un país pobre como el Perú. Parte de este cuantioso dinero podría haberse destinado a atender las necesidades de otras miles de familias, que también viven en condiciones infrahumanas. Así se habría evitado la usurpación de esos terrenos. En tanto, las veredas y pistas tardarán mucho más en llegar.

.. Gráfico N.º 4

Situación del sector Vivienda en el Perú. Año 2002.



La autoestima es un aspecto que no debemos soslayar en este análisis del crecimiento inhumano del cinturón de miseria que rodea Lima y otras ciudades capitales del interior del país, porque este factor, aunado a la extrema pobreza, empujó a miles de miles de familias a vivir en condiciones indignas para cualquier ser humano.

El historiador Pablo Macera señala que los peruanos tenemos una baja autoestima, lo cual explica en parte la resignación de miles de familias de vivir, durante lustros, en las condiciones antes descritas, lo que va configurando un cuadro de frustración personal y depresión familiar que se prolonga por varias generaciones, fomentando una sociedad de dependientes del poder político, y no del poder de sus valores y del poder del conocimiento.

EL URBANISMO FRENTE A LA REGULARIZACIÓN

La mala imagen de las invasiones lotizadas y luego regularizadas por el Gobierno de turno, ya sea nacional, regional o local, lleva a los seudoteóricos

a la grave confusión de relacionar la invasión lotizada con el urbanismo. El urbanismo maneja factores económicos, sociales, culturales y tecnológicos. Uno de ellos es el medio ambiente inherente al urbanismo.

Esto no es solo teoría. Se puede verificar si se visita el actual distrito de La Molina, de Lima Metropolitana, que era un área eriaza al promediar los años 40, un inmenso arenal que, gracias a la visión urbana del señor Eduardo Figari Gold, logró el cambio de un territorio improductivo a un territorio productivo lleno de verdor y cómodas residencias, mediante la visión futurista y la aplicación del urbanismo. Ahora es considerado el distrito ecológico de Lima.

Así veamos también el exitoso caso de una zona de expansión en Lima: el actual distrito de Villa El Salvador, que era un área eriaza (un arenal) de 3000 hectáreas, el cual en base a la tecnología urbana (modelo territorial, que incorpora áreas productivas –área industrial y área agropecuaria–, y el módulo urbano residencial, que incorpora tradición y modernidad), sirve de soporte territorial modular a la estructura social organizada (Comunidad Urbana Autogestionaria en Villa El Salvador) y a la estructura económica, que son el parque industrial y el área agropecuaria. Allí se conjugaron los planeamientos físico-económico, social-cultural y de gestión de la Comunidad Urbana Autogestionaria, la cual después de treinta y cuatro años logra calidad de vida.

El reto actual es alcanzar en el menor tiempo (en cinco años) la ansiada calidad de vida, mediante la incorporación de nuevos actores, como la industrialización de la vivienda, el financiamiento para las habilitaciones y unidades de vivienda de los sectores populares y el saneamiento de la propiedad de la tierra mediante legislaciones técnico-normativas, como los decretos supremos promotores de innovación tecnológica urbano-arquitectónica; inversión integral, económica, social y cultural, entre otros, a los cuales nos referiremos posteriormente en el presente libro.

Esto ilustra la errónea imagen de ver al urbanismo como depredador de áreas verdes o cementador de valles, que es nociva al proceso del desarrollo urbano. Es al revés: el urbanismo es el instrumento para hacer ciudades con calidad de vida para todos los estratos socioeconómicos, manejando de

manera responsable y técnica aspectos fundamentales de una ciudad, como son: la residencia, la recreación, la cultura, el medio ambiente, así como la tecnológica de los servicios de saneamiento, energía y el sistema intermodal de comunicaciones.

Para cambiar el erróneo concepto de urbanismo hay que permanentemente estudiar y realizar obras urbanas. Como dice Jorge Luis Borges: “Un país no debe solamente tener habladores y escritores, sino fundamentalmente hacedores”.

Y hacedores es de lo que más carecemos en nuestro país. Es un capital social escaso.

Lo que necesitamos es tener visión, planificar y realizar a fin de ir concretando la visión de futuro hacia un Estado promotor, una sociedad de emprendedores y un territorio productivo, que es el tema central de este libro.

VISIÓN DE LA NUEVA POLÍTICA URBANA: EL PANORAMA DEL SECTOR VIVIENDA AÑO 2002

En el año 2002, el panorama de la vivienda y las ciudades en el Perú era estático, incapaz de responder a todas las demandas de la población y sin visión para afrontar el reto de revertir la situación estética.

El diagnóstico del sector era dramático, existía una carencia de políticas urbanas y habitacionales adecuadas a la realidad para el crecimiento de las ciudades. La política no satisfacía las necesidades ni las expectativas de la sociedad civil, ni a la oferta ni a la demanda. El sector vivienda estaba desinstitucionalizado, y lo peor era la dispersión en todo el aparato estatal.

Las ciudades, como ya lo vimos anteriormente, no se detienen, y la forma de crecer se dio mayoritariamente por invasión, proceso que trajo un costo social muy alto, un modo de vida indigno por periodos de 10 a 20 años para la gran mayoría de peruanos. El costo económico, según los múltiples estudios

y evaluaciones, de hacer una ciudad con invasiones y luego regularizarla, dotarla de servicios y saneamiento físico legal, nos cuesta paradójicamente siete veces más que hacer una ciudad formal. Este alto costo económico lo pagamos todos los peruanos a través de los impuestos. El costo político de la situación siempre fue favorable para los politiqueros, quienes en fases electorales se acercan a las ciudades-barridas para ofrecer reivindicaciones y formalización de los asentamientos mediante titulación, obras de saneamiento, etc. Es decir, la manipulación de los peruanos más pobres con fines exclusivamente electorales.

¿Si el Estado estaba cada día más lejos de la realidad de las ciudades, qué pasaba en los demás actores que hacen ciudad?

Esta pregunta tiene dos aristas. Por un lado, el único agente que crecía y tomaba en sus manos el hacer ciudades era la «demanda», pero mal llevada, sin dirección y, lo peor, dirigida y organizada por los traficantes de tierras; por el otro lado, los entes encargados de la ciudad formal, los municipios, los constructores, la banca, las empresas de servicios, asumían una actitud desidiosa. Veamos:

Los municipios: la gran mayoría desactualizados, alejados de la realidad de las comunas, sin medios técnicos y tecnológicos para dirigir la ciudad.

La demanda: informal y sin cultura de ahorro.

Los constructores: con problemas financieros atendiendo solo un sector muy reducido de la sociedad A y B.

La banca: no llega a los sectores socioeconómicos bajos, donde los problemas son más graves.

Las empresas de servicios: con visión estatista, con problemas de financiamiento, burocracia, con patrones ineficientes y, sobre todo, sin recursos para atender a la demanda que cada día crece.

Lo grave de la situación se refleja en el déficit habitacional que se alcanzó para el año 2000. La cifra era escalofriante: el déficit habitacional llegó en ese año a 1 233 000 viviendas, de las que:

- 326 000 (26 %) eran viviendas faltantes, constituyendo el déficit cuantitativo.
- 907 000 (74 %) eran viviendas existentes pero inadecuadas por características físicas o hacinamiento (déficit cualitativo).
- A ello habría que agregar que cada año se formaban 90 000 nuevos hogares.
- Existían 7419 Barrios Urbanos Marginales (BUM) a nivel nacional.
- Los BUM contaban con 7 717 248 habitantes, equivalente al 39.3 % del total de la población urbana del país.
- Los hogares en BUM ascendían a 1 652 539, equivalente al 41.1 % del total de hogares urbanos a nivel nacional.
- Los hogares pobres en los BUM 727 901, equivalente al 44 % de hogares BUM.
- El tamaño promedio de un BUM es de 284 lotes residenciales.
- Los lotes residenciales ocupados ascienden al 92.3 %
- El 60.8 % de los BUM tienen una antigüedad mayor de 16 años.

En el Gráfico N.º 5 presentamos los principales indicadores de los barrios urbanos marginales que grafican la situación de las ciudades en el país.

Ante lo expuesto, se tenía que afrontar el problema con una verdadera decisión de cambiar esta realidad. La frase «más de lo mismo» había que deponerla, cambiarla, revertirla. ¿Cómo? Organizando y conduciendo un cambio verdadero y duradero, con decisiones técnicas convertidas en políticas nacionales coherentes en el sector, demostrando a los demás actores que la nueva política sí funciona y es beneficiosa para todos.

..Gráfico N.º 5

Ciudades barriadas a nivel nacional. Indicadores: barrios urbanos marginales

A DATOS GENERALES	BUM's nivel nacional	7419
	Habitantes en BUM's	7 717 248 equivalente al 39,3% del total de la población urbana nacional.
	Hogares en BUM's	1 652 539 equivalente al 41,1% de total de hogares urbanos a nivel nacional.
	Hogares pobres en BUM's	727 901 equivalente al 44% de hogares BUM.
	Tamaños promedios de BUM's	284 lotes residenciales.
	Lotes residenciales ocupados	92,3%
	Antigüedad de BUM's	60,8% con más de 16 años
B REDES	Agua potable en BUM's	41,4% con cobertura total de la red pública 15,2% con cobertura total de camiones cisternas o aguateros. 11,7% Cobertura total de pilones de uso público. 5,2% con cobertura de pozos. 0,9% con cobertura total de río, acequia. 25,9% con cobertura de fuentes múltiples.
	Alcantarillado sanitario en BUM's	35,6% con evacuación plena a la red pública. 23,2% con evacuación plana a pozo ciego. 2,4% con evacuación plena al río, exteriores. 38,8% con evacuación a fuentes múltiples.
	Alumbrado público en BUM's	64,6% con energía eléctrica al 100%.
	Alumbrado domiciliario en BUM's	65,2% con energía eléctrica al 100%.
	Vialidad vehicular en BUM's	68,0% pistas de tierra o arena afirmada. 0,6% pistas de concreto. 6,3% pistas asfaltadas. 1,0% pistas empedradas. 24,1% pistas con diferentes tipos de superficies.
	Vialidad Peatonal en BUM's	69,3% con superficie igual al tipo de suelo.
	Equipamiento	45,0% con local comunal, 84% de estos lugares considerados regulares y malos. 39,1% con parques comunales, 82% de estos considerados malos y regulares. 54,0% con losas deportivas, 74% de estas consideradas regulares y malas.

«CON UNA POLÍTICA BIEN DIRIGIDA DE ACTUACIONES URBANAS EN LOS TRES ÁMBITOS TERRITORIALES LOGRAREMOS COPAR LOS ESPACIOS Y CREAR UN NUEVO TEJIDO URBANO FORMAL QUE HUMANICE A NUESTRAS CIUDADES».

 <p>FACTOR AMBIENTAL</p>	Factor Ambiental	25,0% con al menos un factor de riesgo.
		19,2% con amenaza de deslizamiento.
		21,2% con amenaza de inundación.
		26,4% con alta pendiente.
		13,7% cercanos a precipicios.
		42,6% cercanos a basurales y/o aguas estancadas.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

La nueva visión

Un Estado moderno debe ser eficiente y cumplir un nuevo rol, fundamentalmente el de promover y facilitar la inversión. Esa es la premisa de la cual se parte en la Nueva Visión, para plantear nuevas políticas de desarrollo urbano en el país.

En esta nueva visión se busca desarrollar soluciones habitacionales que contemplen todas las formas de dotar de vivienda: compra de vivienda nueva, construcción sobre terrenos o edificación sobre aires, mejoramiento de vivienda.

Busca reducir el déficit de arrastre y absorber la nueva demanda por formación de nuevos hogares, impulsa la producción habitacional, facilita la adquisición y reduce los costos sin afectar los factores de calidad.

Impulsa que todos los segmentos de la sociedad peruana puedan acceder a una vivienda mediante diversas formas y mecanismos financieros, dependiendo de su capacidad de ahorro y de sus ingresos económicos. Se apoya decididamente a los sectores de menores ingresos con la implementación de los subsidios directos.

Esta visión tiene carácter nacional, abarca tanto las zonas urbanas como las zonas rurales de nuestro territorio.

Lo importante que se plantea es el cambio del rol del Estado: de la indolencia y burocrática actitud pasada a un Estado promotor de la inversión, facilitador de las licencias y supervisor de la calidad del sector vivienda, lo que permite orientar el desarrollo planificado y formal de las ciudades e integrar la participación constructiva del Estado, el sector privado y de la ciudadanía en general.

.. Gráfico N.º 6

Visión de la nueva política urbana



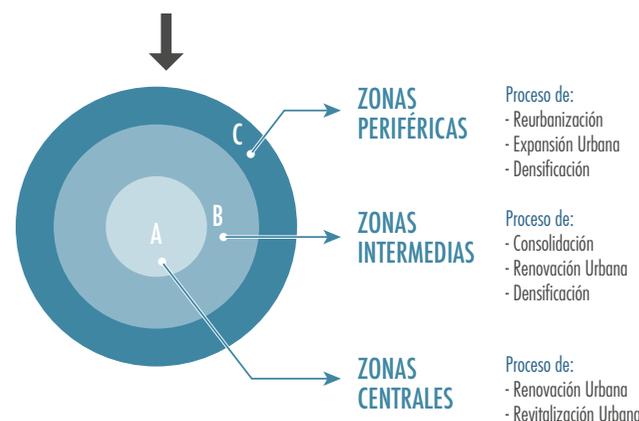
La estrategia: actuaciones urbanas simultáneas

El planteamiento de una estrategia de ordenamiento de los procesos urbanos es prioridad; por ello se propuso el Sistema de Actuaciones Simultáneas en la ciudad, mediante el cual el Estado ataca el problema en todos los estratos sociales y en todas las zonas de la ciudad (ver Gráfico N.º 7).

Durante mucho tiempo se hablaba que las ciudades en el Perú debían crecer primero en el centro, luego las zonas intermedias y finalmente la periferia.

Gráfico N.º 7

La estrategia: actuaciones urbanas simultáneas en tres ámbitos. Como una primera etapa ESTABILIZADORA.



Ese viejo concepto fue echado a tierra por el quehacer mismo de la ciudad. Hoy la ciudad crece por todos lados; es un enfermo generalizado en estado de emergencia y debemos atacarla en varios frentes, con la misma fuerza y calidad de productos, a fin de estabilizar el crecimiento caótico y luego iniciar fases de desarrollo urbano formal. Por ello adoptamos esta nueva estrategia en los tres ámbitos territoriales de la ciudad con determinados productos específicos para cada uno:

Zona central: ingresar a realizar procesos de renovación urbana mediante proyectos revitalizadores que generen nuevo valor a estas áreas debilitadas.

Zonas intermedias: consolidar los procesos de habilitación con programas de densificación y, en otros casos, con renovación.

Zonas periféricas: estas zonas, mayoritariamente, han crecido por invasión; es aquí donde la tecnología urbana debe trabajar con mayor intensidad, en la planificación de la expansión urbana como en una oferta inmobiliaria formal al alcance de las mayorías y evite, así, paulatinamente, los nocivos procesos de invasión de los sin techo.

Con una política bien dirigida de actuaciones urbanas en los tres ámbitos territoriales lograremos copar los espacios y crear un nuevo tejido urbano formal que humanice a nuestras ciudades.

LA NUEVA CADENA DE PRODUCIR CIUDADES

Esta nueva cadena de producir ciudades es una respuesta de cambio de rumbo del sector vivienda en el país y permitirá resolver la difícil ecuación: medios tecnológicos modernos y abundantes, economía de mercado en la globalización y carencias sociales estructurales. Implica los siguientes elementos: inversión + industrialización + tributación = ciudad humanizada, sociedad de emprendedores y territorio productivo.

Para llevar adelante este cambio, necesitamos una alianza importante entre el poder del conocimiento con el poder político y el consenso de los principales actores institucionales que construyen ciudad: la universidad, los colegios profesionales, los trabajadores de construcción civil, los empresarios, el Gobierno central, regional y local. El objetivo es mejorar la calidad de vida para los habitantes de hoy y del mañana de nuestras ciudades a nivel nacional.

Este nuevo modelo permite orientar el desarrollo planificado de las ciudades y ha sido probado con éxito en la región latinoamericana. Auspiciado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Colombia, Chile y Ecuador, entre otros, lo han implementado desde hace más de una década. Otro de los factores positivos es que integra la participación de los sectores estatal, privado y de la ciudadanía.

Dentro de la nueva cadena, los roles y funciones de los actores han sido redefinidos y orientados para buscar la eficiencia y, a la vez, la calidad del producto, a saber:

- El Estado asume la responsabilidad de ser promotor de la iniciativa privada mediante un marco normativo facilitador de los procesos administrativos, recursos financieros y medios tecnológicos.

Apoya a la oferta y la demanda para impulsar el mercado de la vivienda. Por ello, se plantea acciones precisas para este tema:

- A la oferta se le apoyará mediante una normatividad tecnológica promotora de la innovación ágil y eficaz para el desarrollo de nuevos

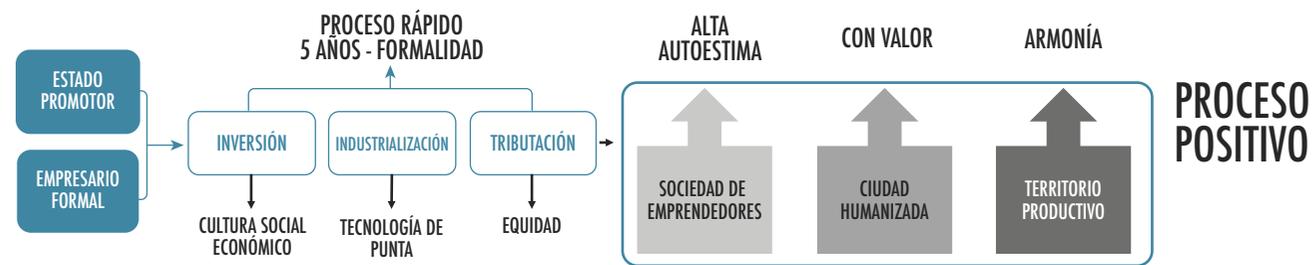
productos inmobiliarios de 4000, 8000 y 12 000 dólares, al alcance de todas las capas socioeconómicas.

- Apoyo a la demanda. Se dotará de facilidades en los procesos administrativos, subsidios directos (bonos) para la adquisición de viviendas, con énfasis en los sectores socioeconómicos de menores recursos. El financiamiento de la banca privada con el aval del programa Mivivienda.

Además, el Estado supervisa y promueve la construcción de viviendas y ciudades en el territorio.

..Gráfico N.º 8

La nueva cadena de producir ciudad en el Perú



El sector privado: su rol es el de generar oferta, diseñar, construir y vender productos habitacionales a precios competitivos de mercado, según la demanda, para todos los estratos sociales.

La demanda: en nuestro país es variada y con diferente capacidad adquisitiva; pero en los sectores de menores ingresos, donde se presentan los problemas más graves de vivienda, el Estado apoya mediante subsidios directos con bonos, de tal forma que todos podamos acceder a los créditos de vivienda. Es importante que se genere en la demanda una cultura del ahorro y de buen pagador, de esta manera se logra la solidificación del sistema financiero y una imagen renovada ante los ofertantes.

La inversión: cuando nos referimos a la inversión no solo aludimos a la inversión de capital sino también a la inversión social y cultural. ¿Cómo se refleja la inversión social y cultural? Se refleja en el hecho de que en la ciudad planificada se fijan obligatoriamente terrenos para centros educativos, centros de salud, hospitales, centros comunales, comisarías, sedes religiosas, áreas verdes y retiros municipales, etcétera; y, en lo cultural, espacios libres para el desarrollo de artes y ciencias, la comunicación, el deporte y la recreación (grandes parques que constituyen los puntos de concentración de la comunidad y la calidad estética de la ciudad, los equipamientos y las viviendas).

La industrialización: la antigua cadena de producir ciudad dejaba adrede, en manos de la autoconstrucción, el desarrollo de la vivienda; esto trajo como consecuencia un déficit habitacional de 1 233 000 viviendas. Bajo esta realidad, la autoconstrucción debe ser desterrada poco a poco; se debe manejar tecnología de punta para la masificación de las viviendas y para reducir los costos de las mismas. La industrialización permite controles de calidad, seguridad y estándares urbanísticos eficientes.

La industrialización ya se está llevando a cabo. Un ejemplo contundente es el proyecto piloto de Martinete, donde se construyeron un orden de 340 unidades de vivienda y se logró viviendas totalmente saneadas y con calidad de vida por montos de 8000 dólares por unidad. Debemos pasar de un proceso artesanal a un proceso industrial de construir viviendas y ciudades.

La tributación: un problema que trae la invasión a la ciudad es que no aporta nada, desde ningún punto de vista, y se convierte en una pesada carga para todos los sectores (educación, salud, transporte, saneamiento, etc.). Un invasor no tributa a la ciudad, los municipios dejan de captar ingresos pero deben de gastar para poder, de alguna manera, atender las necesidades de estos asentamientos. Tributar es invertir en la misma ciudad; cuando se tributa se puede invertir nuevamente esos ingresos en nuevos servicios para la ciudad.

Esta concepción tiene como detractores a los traficantes de tierras, pequeños o poderosos, a la improvisación, al clientelaje político y a la irresponsabilidad

de malgastar terrenos excelentes; pues lo que se ha venido haciendo a través de varias décadas –con anuencia en unos casos y/o la indiferencia en otros de los Gobiernos locales y del Gobierno central– es levantar ciudades-barrida en pésimos terrenos por suelos inadecuados o depredando tierras agrícolas y centros arqueológicos.

En conclusión, este enfoque traerá como resultado, en pocos años, una ciudad humanizada.

LA NUEVA POLÍTICA URBANA

El Perú asumió un cambio de rumbo en el sector vivienda. Este cambio se implementó a partir de una visión nueva, con aplicación de modelos exitosos en la región, peruanizados y llevados a la práctica real.

La nueva visión del sector vivienda fue implementada como política de Estado, mediante Decreto Supremo 006-2003 «Plan Nacional Vivienda para Todos, lineamientos de política 2003-2007, promulgado por el presidente de la República Dr. Alejandro Toledo, el 7 de marzo de 2003.

La nueva política urbana está basada en una visión de futuro, que busca cambiar la vieja y nociva cadena de producir ciudades-barridas por la nueva cadena donde se busca producir ciudades humanizadas.

Esta política urbana está sustentada en cuatro vigas maestras:

1. Normativa: normas que promuevan y faciliten la inversión.
2. Tecnológico: suelo productivo para la inversión de la oferta.
3. Promocional: dinamización de los mercados inmobiliarios.
4. Financiera: bonos para la demanda de todos los segmentos socioeconómicos.

Dentro de este marco se establecen como líneas políticas:

1. Políticas de subsidio a la demanda: bonos para los sectores más críticos.
2. Políticas de producción de bolsas de tierras para la oferta.

..Gráfico N.º 9

Nueva política urbana



Nuevos instrumentos técnico-financieros

Quienes abrazamos la arquitectura y el urbanismo como profesión sabemos que el diseño de cualquier obra pequeña, mediana o grande, por excelente que sea, difícilmente tendrá un final feliz sin un correlato en sólidas estructuras que le den estabilidad en el tiempo y en acabados de primera calidad.

Este principio sustenta también nuestra Visión de Crecimiento por Inversión y no por Invasión, cuyos objetivos quedarían en una declaración lírica si no va acompañada de los instrumentos técnico-financieros, que hagan posible realizar aquello que soñamos. Una responsabilidad que compete a las más

altas instancias del Gobierno por el poder político que significan y la conjunción con el poder del conocimiento que aportan nuestros arquitectos.

Por ello, nuestra visión tiene el respaldo sólido de un conjunto de normas técnicas y financieras dadas por la administración actual, cuya aplicación permitirá caminar sobre suelo seguro, construyendo ladrillo a ladrillo las obras diseñadas para mejorar la calidad del hábitat de la población de todos los estratos socioeconómicos.

Para facilitar la comprensión de este conjunto de instrumentos hemos glosado parcialmente su contenido, por lo que a la hora de aplicarlo en la ejecución de proyectos y obras específicas se debe acudir, necesariamente, a cada uno de ellos para su cabal conocimiento y ulterior aplicación. Los instrumentos centrales son:

1. Organización y liderazgo del sector vivienda y urbanismo en la conducción de la política habitacional y el desarrollo del sistema de ciudades a nivel nacional a través del Decreto Supremo 010-2002-MTC del 20/03/02, que vincula a todas las entidades nacionales relacionadas (Fondo Mivivienda, Banco de Materiales, Superintendencia de Bienes Nacionales, Cofopri, Sunarp) y propicia el empleo de instrumentos normativos, financieros, tecnológicos y de mercado en la formulación de dichas políticas.
2. Creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante la Ley 27779 del 11/06/2002, como ente rector y ejecutor de política en temas de vivienda, construcción, desarrollo urbano y saneamiento. Con esta decisión, el sector vivienda recupera su rango ministerial e integra bajo su administración a las instituciones del Estado encargadas de la vivienda en el país.
3. Conformación de la Comisión Consultiva de Vivienda mediante la R.M. N.º 004-2002-VIVIENDA del 28/07/2002, integrada por los representantes del Colegio de Arquitectos y de Ingenieros, las universidades del país, la Cámara de la Construcción, la Federación de Trabajadores de Construcción

Civil. Esta comisión ha emitido opinión sobre los principales instrumentos de la política habitacional y los ha respaldado.

4. Rumbo y direccionalidad del sector mediante el Plan Nacional de Vivienda para Todos (Decreto Supremo 006-2003-VIVIENDA de fecha 07/03/03), plan con objetivos, metas y líneas de acción a largo plazo y consensuado entre el sector público y las entidades representativas de la actividad privada (universidades, colegios profesionales, gremios empresariales y laborales de la construcción).
5. Programa de Proyectos Piloto de Vivienda mediante el D.S. N.º 019-2002-MTC del 10/05/2002 financiado con recursos del Banco de Materiales, para impulsar la utilización de nuevas propuestas de diseño urbano y de vivienda, el empleo de nuevas tecnologías de construcción y el uso de terrenos subutilizados del Estado para generar viviendas.
6. Normatividad innovadora mediante el Reglamento de la Construcción y Habilitación Urbana Especial (Decreto Supremo 030-2002-MTC de fecha 30/06/02), que moderniza las normas técnicas de diseño y construcción de viviendas de interés social optimizando el uso del área interior de las viviendas y reforzando los espacios públicos.
7. Modernización de las ciudades y del territorio mediante el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Decreto Supremo 027-2003-Vivienda de fecha 06/10/03), que establece un marco normativo homogéneo para el Planeamiento y Desarrollo de Sistema de Ciudades; se crea el Sistema de Inversiones Urbanas y las Unidades de Gestión Urbanística que propicia la creación de alianzas estratégicas entre entidades públicas y privadas para la transformación de trozos de ciudad.
8. Ley del Bono Familiar Habitacional (Ley 278729), que establece una política de subsidio directo habitacional a favor de las familias de bajos ingresos, incorporándolas al mercado formal.

..Gráfico N.º 10



- Programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH), para el financiamiento de los principales programas contemplados en el Plan Nacional, implementado a partir de un convenio de financiamiento pactado por el Gobierno peruano con el Banco Interamericano de Desarrollo por 200 millones de dólares.
- Promoción, se creó la Vitrina Inmobiliaria de los dos programas más dinámicos de la nueva política: Mivivienda y Techo Propio. El primer local fue en pleno centro de la ciudad de Lima, en el antiguo edificio del Correo Central, para que las empresas privadas inmobiliarias exhibieran sus proyectos y las instituciones financieras pusieran en funcionamiento los diversos modos de préstamos, creándose de esta manera un punto de encuentro del nuevo mercado inmobiliario formal y la competencia necesaria para innovar tecnología, arquitectura, urbana y financiera.

«LOS BENEFICIARIOS DE MIVIVIENDA PUEDEN ACCEDER AL PREMIO DEL BUEN PAGADOR, QUE ES UN INCENTIVO PARA AQUELLOS CRÉDITOS POR UN PLAZO DE 10 A MÁS AÑOS Y QUE EQUIVALE AL 20 % DEL VALOR DEL MONTO A FINANCIAR».

Instrumentos financieros

Todo esfuerzo sin un soporte financiero sólido simplemente sería en vano. Por ello es que dentro de la política urbana se optó por replantear los mecanismos existentes y de crear nuevos, para así contar con un sistema integral de financiamiento de viviendas a nivel nacional.

En el Gráfico N.º 10 mostramos los programas del sistema financiero, mediante el cual se puede acceder a la vivienda en el país.

Programa Mivivienda

Es una entidad creada por Ley 26912, destinada a facilitar la adquisición de viviendas de interés social a través de las instituciones financieras intermediarias (IFI), llámese bancos, financieras, para la adquisición de viviendas terminadas o en proceso de construcción en primera venta.

El Fondo Mivivienda no construye ni vende viviendas, son los promotores privados quienes diseñan, financian, ejecutan y comercializan proyectos habitacionales.

Mivivienda facilita la adquisición de viviendas a la población en general, dándole especial interés a los sectores de menores ingresos, proporcionando los recursos financieros para su financiamiento en condiciones más ventajosas del sistema financiero, desarrollando los instrumentos necesarios que permitan el acceso al crédito hipotecario de la vivienda.

La visión de Mivivienda es llegar a ser la institución base del sistema hipotecario nacional, fuente de capital de largo plazo, promoviendo el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda, fomentando el ahorro mediante la creación de mecanismos de financiamiento de reducido riesgo

y bajo costo, coadyuvando al desarrollo de la economía nacional, a través de mecanismos que fomenten la construcción.

Mivivienda permite el financiamiento de la adquisición de viviendas en primera venta, la construcción de viviendas en aires independizados y en el terreno.

Financia viviendas cuyo valor no exceda las 35 UIT (US\$ 31.000 o S/. 108.500) sin incluir el valor del terreno ni el impuesto general a las ventas (IGV). Permite financiar préstamos hasta de 90 % del valor total de la vivienda (incluye el terreno y el IGV), hasta un tope máximo de 35 UIT.

Los beneficiarios de Mivivienda no deben poseer vivienda propia, ni los cónyuges e hijos menores, ni haber adquirido antes una vivienda a través de Fonavi. Deben aportar una cuota inicial mínima del 10 % del valor de la vivienda, pueden realizar pagos previos, el plazo y el número de cuotas anuales de acuerdo a una institución financiera intermedia (IFI). Pueden acceder a un plazo de gracia de 12 meses para el caso de viviendas en construcción.

Los beneficiarios de Mivivienda pueden acceder al Premio del Buen Pagador, que es un incentivo para aquellos créditos por un plazo de 10 a más años y que equivale al 20 % del valor del monto a financiar.

..Gráfico N.º 11

Créditos hipotecarios Fondo Mivivienda (en miles de soles)

AÑO	Crédito Hipotecarios			
	En moneda extranjera	En moneda nacional	Total préstamos	Total colocado S/.
1999	55	88	143	8 668
2000	132	273	405	24 664
2001	947	462	1 409	81 988
2002	3 211	377	3 588	238 379
2003	6 418	414	6 832	443 932
2004	7 834	126	7 960	570 612
2005	9 125	80	9 205	706 451
2006	935	12	947	75 684
TOTAL	28 657	1 832	30 489	2 150 377

Fuente: Fondo Mivivienda

Logros del programa Mivivienda

Los logros alcanzados por el programa Mivivienda: hasta junio de 2005 se habían colocado el 80 % de operaciones y se han realizado 24 536 préstamos con un monto total de 1'657.960 soles. En el siguiente cuadro presentamos los créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda hasta el primer semestre de 2005.

Programa Techo Propio

Este programa fue creado mediante Resolución Ministerial 054-2002-Vivienda, de setiembre de 2002.

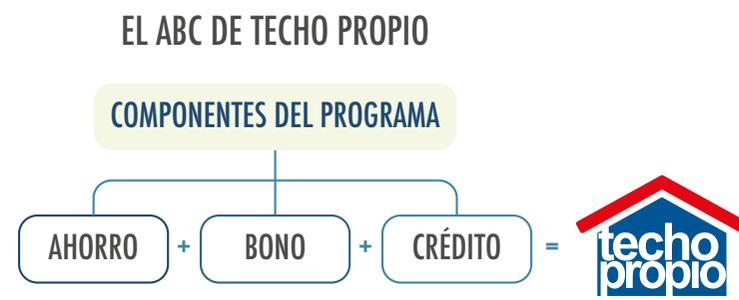
Techo Propio promueve, facilita y/o establece el mecanismo adecuado y transparente que permita el acceso de los sectores populares a una vivienda digna, en concordancia con sus posibilidades económicas.

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo Mivivienda) y el Banco de Materiales (Banmat) participan en la ejecución del proyecto Techo Propio, ejecutando las acciones administrativas y presupuestarias necesarias para el logro de sus objetivos, conforme a las normas que las regulan. En consecuencia, están facultados para efectuar los gastos correspondientes a la promoción, dentro del marco de sus atribuciones. Las citadas entidades participan en el proyecto utilizando exclusivamente sus unidades orgánicas.

La administración de los fondos de Techo Propio está a cargo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda. El programa está orientado a solucionar el problema de vivienda de las familias peruanas con menores recursos para que puedan tener una vivienda digna, que cuente con los principales servicios de electricidad, agua, desagüe, pistas y veredas. Los precios de venta de las viviendas para este financiamiento no deben exceder los US\$ 12.000. Techo Propio está dirigido a:

- Los grupos familiares sin vivienda dentro del territorio nacional.
- La suma de los ingresos netos del grupo familiar no debe ser mayor a S/. 1100.
- Que nunca hayan recibido apoyo del Estado para adquirir o construir vivienda.

..Gráfico N.º 12



El «ABC» de Techo Propio

Cuando se analizó detenidamente al grupo de familias que va dirigido Techo Propio, encontramos que son la gran mayoría de peruanos, sin una cultura de ahorrar en instituciones formales, pero que se esforzaban por tener algo propio. Por ello, el programa apuntaló la cultura del ahorrar. El Gráfico N.º 12 ilustra mejor el tema.

Primer componente: Ahorro

Las familias interesadas en el programa deben acreditar un ahorro previo mínimo de 10 % del valor de la vivienda deseada. Para ello deberán abrir una libreta de ahorro hipotecario en cualquier entidad financiera que participe del programa. Estas libretas no tienen costo de mantenimiento ni monto mínimo de apertura. Los ahorros pueden ser retirados íntegramente si no se quiere proseguir en el programa de vivienda.

Segundo componente: Bono Familiar Habitacional (BFH)

El bono es una ayuda monetaria que el Estado otorga por una sola vez a cada beneficiario, sin cargo de restitución y como complemento de su ahorro. Los bonos pueden cubrir hasta el 90 % del valor de la vivienda.

Los montos de los bonos difieren según el tipo de solución habitacional al que se acceda. La forma de acceder a los bonos es mediante postulación individual o colectiva.

Tercer componente: Crédito

Los postulantes al programa podrán solicitar un crédito a una entidad financiera, en caso de que el Ahorro y el Bono no sean suficientes para acceder a la vivienda. Este se otorgará preferentemente en soles con tasa de interés de aproximadamente el 11 % a valor de actualización constante. El plazo máximo del crédito es de 20 años.

«SE BUSCA QUE LOS PROYECTOS SEAN INTEGRADOS Y CONCURRENTES DE MEJORAMIENTO DEL ÁMBITO BARRIAL, ESTIMULANDO LA ORGANIZACIÓN SOCIAL Y EL DESARROLLO COMUNITARIO SOSTENIDO PARA LOGRAR EL FORTALECIMIENTO DE LOS GOBIERNOS LOCALES».

Logros del programa Techo Propio

En los dos primeros años de funcionamiento se llevaron a cabo 12 convocatorias para postular al programa, se generó una oferta de 12 mil viviendas a nivel nacional, de las cuales el 58 % se encuentra distribuido en provincias y el 42 % en Lima.

El éxito del programa se reflejaba en las cifras siguientes: a nivel nacional contaba con 76 proyectos, los cuales ofrecían 12 030 unidades de vivienda. Sin embargo, en ese periodo se mantenía una proyección que podía superar las 20 mil viviendas. Se invirtieron 72 millones 372 mil dólares y se generaron 27 390 puestos de trabajo directos e indirectos.

Programa MiBarrio

El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios busca mejorar las condiciones de vida de la población pobre y extremadamente pobre, con altos déficit en infraestructura y equipamiento. Comprende intervenciones físicas, sociales, ambientales, legales e institucionales.

El financiamiento es compartido de manera proporcional entre la comunidad barrial (pueblo y municipio) y el Gobierno nacional. Se busca que los proyectos sean integrados y concurrentes de mejoramiento del ámbito barrial, estimulando la organización social y el desarrollo comunitario sostenido para lograr el fortalecimiento de los Gobiernos locales.

Las intervenciones se dan en todo el territorio nacional, mediante una distribución denominada Dominios Geográficos.

Inversiones físicas:

- Remodelación urbana.
- Regularización de edificaciones habitacionales.
- Infraestructura urbana: redes eléctricas, redes sanitarias.
- Equipamiento urbano comunitario: educación, salud y recreación.
- Mitigación ambiental, zonas de peligro.
- Desarrollo comunitario e institucional.
- Acompañamiento social a las comunidades gestoras de los proyectos.
- Gestión de proyectos, apoyo técnico.

Logros del programa MiBarrio

Hasta mediados del año 2005, MiBarrio realizaba 30 proyectos de mejoramiento urbano en todo el país, entre los que destacan las ciudades de Arequipa, Iquitos, Cajamarca Chiclayo, Áncash, Huancayo, Pucallpa, Tacna, entre otras, alcanzando a una población beneficiada de 45 000 habitantes.

Luego se puso en marcha una primera etapa de 19 proyectos, para los cuales se desembolsó una inversión de 12 millones 781 dólares.

Subsidio a la demanda

El término subsidio probablemente preocupe a más de uno por la ingrata experiencia vivida en tiempos no tan lejanos, pero aquel era un subsidio disfrazado. Aquí nos referimos al subsidio directo que no tiene carga negativa. Este funciona con excelentes resultados en países con regímenes económicos de libre mercado.

A manera de ejemplo citaremos el caso de Chile, donde por cada dólar que destina el Gobierno al poblador recupera 1.6 dólares. ¿Cómo? Por la tributación. Porque con ese dólar el beneficiario compra los materiales de construcción y se empieza a pagar el impuesto general a las ventas; se pagan jornales y se financia la dotación de servicios básicos. Cuando ese poblador se asienta en una zona de crecimiento urbano definido por el Estado comienza a tributar y el Estado ahorra gastos por conceptos de mortalidad infantil, por problemas de salud que se hubieran presentado si acaso sería un invasor más sin servicios básicos con paredes de esteras y suelos de tierra. En zonas planificadas logra ingresos por la tributación y, además, la mortalidad infantil es baja.

En Colombia (un país mestizo, con guerrilla, con narcotráfico, con tres regiones naturales, por lo que se asemeja mucho al Perú) sucede lo mismo: ellos recuperan 1.8 dólares por cada dólar proporcionado a una familia que accede a una vivienda digna.

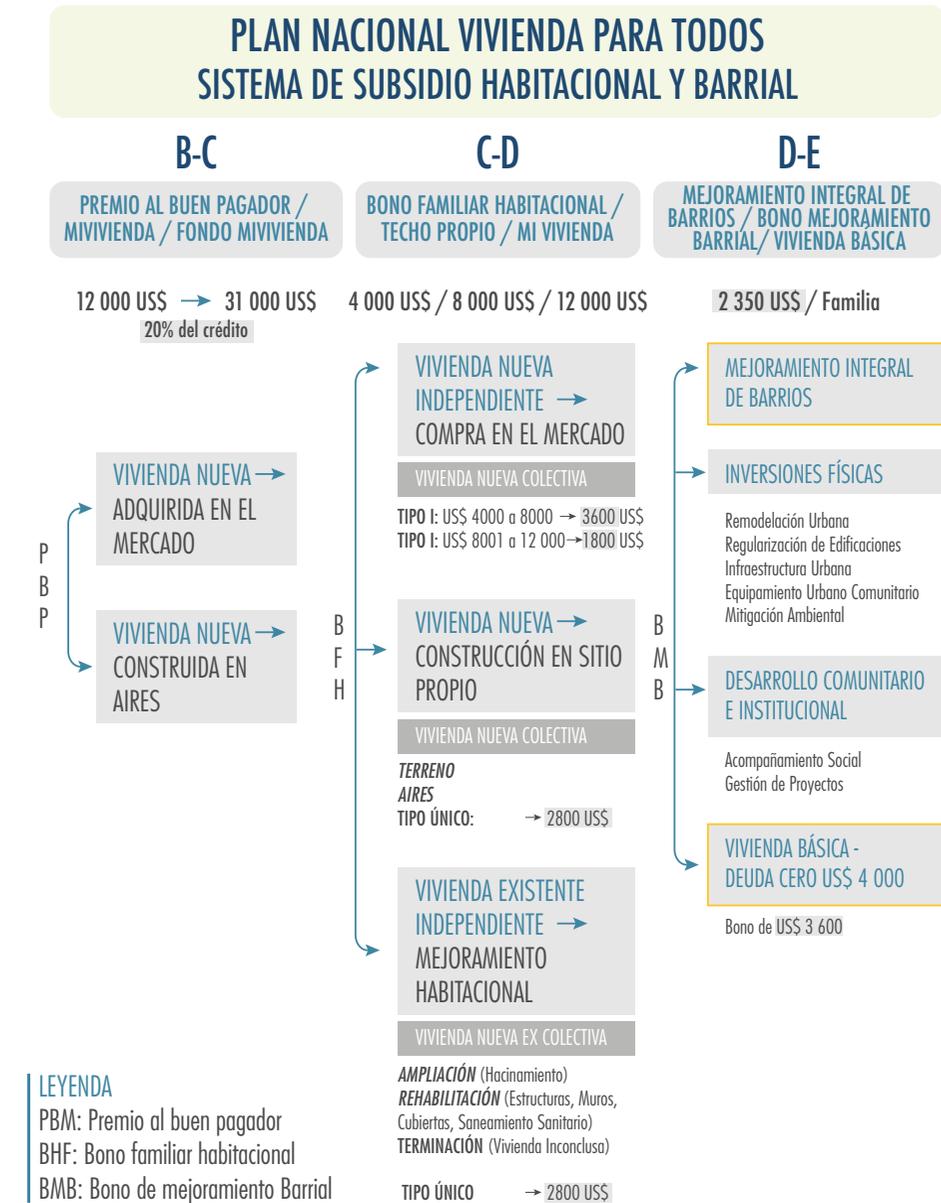
De otro lado, debemos mencionar que la política de subsidiar la demanda está avalada por el Banco Interamericano de Desarrollo, porque se devuelve con los tributos, con el IGV, con los niveles de atención más bajos que hace el Estado en lo que es salud.

Esta política de subsidio a la demanda, que incorpora los bonos familiares habitacionales, fue planteada al Gobierno por el ingeniero Luis Chang durante su gestión como ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción; y, con la aprobación del ministro de Economía y Finanzas, Dr. Pedro Pablo Kuczynski, y del presidente de la República, Dr. Alejandro Toledo, fue presentado como programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH) al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), organismo que confirmó los estudios realizados por los técnicos peruanos. Igualmente, hubo condiciones favorables para la aprobación de aquel programa como, por ejemplo, la política financiera que ha mejorado notablemente.

Ahora tenemos un sistema muy eficiente, se trabaja con la banca privada, los recursos del Estado son colocados en la banca privada, que juega un rol importante. Al principio era renuente. El Gobierno de la década anterior

..Gráfico N.º 13

Sistema de Subsidio Habitacional y Barrial



(1990-2000) creó el Fondo Mivivienda con un aporte de 600 millones de dólares que permaneció inmóvil; de esos fondos recién, a mediados de 2005, se movilizaron 200 millones de dólares. Lo que se logró a partir de la implementación de la nueva política de vivienda ha sido un sistema de subsidios bien configurado, donde el Estado maneja de manera técnica este tema de vital importancia para los sectores de menores recursos; el sistema de subsidios ha sido el pilar del Plan Nacional de Vivienda para Todos.

En el cuadro podremos apreciar que todos los sectores socioeconómicos tienen algún beneficio financiado por el sistema. Los sectores C-D y, en especial, el E, son los principales beneficiarios de los programas. A ellos van dirigidos el Bono Familiar Habitacional y el Bono de Mejoramiento Barrial.

No obstante, podría haber alguna preocupación porque el fondo tiene un límite: 600 millones de dólares. Alguien se preguntará: ¿de dónde vendrá más dinero cuando se agote al haberse iniciado agresivos programas de desarrollo habitacional?

Recordemos que en EE.UU. y en Chile existen mercados secundarios, como la bolsa, a donde van los valores de los créditos, y se convierten en dinero fresco para alimentar aquel fondo y no le falte liquidez, a través del instrumento denominado la titularización, que es el término bancario específico.

En el Perú, el sector vivienda viene trabajando en ese tema, porque no queremos un fondo que se agote. Por lo demás, la experiencia revela que la titularización, que es el manejo de todos los créditos que se otorgan, va a la bolsa, donde interactúan las empresas, y otra vez va dinero fresco a los bancos. Con este esquema Colombia, Chile y México impulsan programas habitacionales desde hace más de dos décadas.

Por otro lado, los bancos han entendido que participar en programas habitacionales es un negocio para ellos. Aquí queremos hacer una digresión: el término negocio no debe ser estigmatizado más, porque en el país, cuando alguien dice negocio, le damos una connotación de negociado, lo cual sí es negativo. En la vida diaria todos negociamos de una forma u otra y, por ende,

debemos desterrar ese prejuicio. El negocio es una actividad lícita. Y es tan sencillo que lo resumiremos así: el que compra o vende algo hace negocio. Al margen de ello, lo singular del esquema puesto en marcha es que ahora el interesado en una vivienda nueva no está sujeto al Gobierno de turno. De esta manera desterramos el viejo vicio de la tarjeta para acceder al bien. Eso se acabó. Hoy el sector privado es el que construye. El comprador va a la vitrina de la inmobiliaria y analiza la oferta de departamentos de la empresa X, Y, Z.

El siguiente paso será solicitar un préstamo del banco. Ya no hay un Banco de la Vivienda ni el Central Hipotecario, a través de los cuales un Gobierno podía tener cierto tipo de manejo de acuerdo a sus intereses políticos. No, ahora en el escenario están la banca privada, los proyectistas, los constructores, los vendedores y el sector privado.

¿Qué hace el Estado? Promueve, genera líneas financieras a través del Bono; o sea, se forma una alianza estratégica entre el Estado y el sector privado.

Programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH)-BID

Cuando creamos la nueva política de vivienda y urbanismo era necesario fortalecer el sistema financiero del sector, y para ello iniciamos un Programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH) con el Banco Interamericano de Desarrollo, el cual contiene los siguientes programas:

1. Fortalecimiento Institucional y Sectorial.
2. Bono Familiar Habitacional (BFH)
3. Producción Urbana Primaria (PUP).
4. Mejoramiento Integral de Barrios (MiBarrio).

Los objetivos:

«BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH) ES UN MECANISMO QUE PERMITIRÁ FINANCIAR APROXIMADAMENTE 21 670 BONOS, DIRIGIDOS ESPECIALMENTE A LAS FAMILIAS DE LOS ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS D Y E, BENEFICIANDO APROXIMADAMENTE A 115 000 PERSONAS.».

- a) Apoyar los esfuerzos de las autoridades del país para lograr la modernización institucional del sector vivienda y redirigir recursos públicos del sector hacia los grupos más pobres.
- b) Incrementar la oferta de vivienda, incentivando la participación del sector privado financiero y constructor en el sector.
- c) Incentivar la aparición de una oferta de vivienda mínima para las familias más pobres, mediante un proyecto demostrativo de habilitación de tierras estatales para la provisión de suelo urbanizado.
- d) Mejorar las condiciones habitacionales de la población asentada en áreas urbanas deficitarias.

Para lograr los resultados esperados, el programa financiará las siguientes líneas de acción:

1. Fortalecimiento institucional y sectorial

- a) Apoyo al desarrollo institucional del ministerio y del VMVU:
El programa apoyará el fortalecimiento de las direcciones nacionales de vivienda y urbanismo, con el financiamiento de consultorías y adquisiciones de bienes para desarrollar el componente de vivienda en los planes sectoriales y el diseño de nuevos procesos para el VMVU. Como parte del proceso de transformación del sector se financiará el plan de saneamiento y reconversión del Banco de Materiales.
- b) Apoyo al sector habitacional: incluye la contratación de servicios de consultoría y adquisición de bienes para:
 - i) El diseño, desarrollo, implementación y operación de un sistema nacional de información urbana y habitacional que incluya e integre los diferentes programas públicos de vivienda y sus beneficiarios; y
 - ii) Revisión de normas técnicas y administrativas vinculadas con el uso del suelo y las edificaciones.

- c) Fortalecimiento del mercado de financiamiento habitacional: este permitirá financiar consultorías dirigidas a fortalecer el mercado primario e incentivar el desarrollo del mercado secundario de créditos hipotecarios, impulsando el dinamismo de los mercados inmobiliarios.

Las actividades incluidas son:

- i) Promoción al desarrollo de instrumentos financieros hipotecarios;
- ii) Incentivo al desarrollo del mercado secundario de créditos hipotecarios, mediante la estandarización de procedimientos y documentos crediticios;
- iii) Fomento al mecanismo de la titularización de activos inmobiliarios;
- iv) Desarrollo de sistemas que permitan el acceso a la información sobre créditos y la definición de los derechos de los beneficiarios del crédito hipotecario; y
- v) Análisis y propuestas de alternativas de financiación de vivienda, como el seguro de crédito hipotecario y el microcrédito, principalmente para mejoramiento de vivienda.

2. Bono Familiar Habitacional (BFH)

Es un mecanismo que permitirá financiar aproximadamente 21 670 bonos, dirigidos especialmente a las familias de los estratos socioeconómicos D y E, beneficiando aproximadamente a 115 000 personas. El BFH tiene, a su vez, dos modalidades:

- BFH para adquirir vivienda nueva

A mediados de 2005, estaba contemplada una línea de financiación que permitía entregar 9100 bonos de US\$ 3600 cada uno para comprar una vivienda nueva de US\$ 4000.

El valor de los bonos está definido en base a la capacidad de compra de la población de bajos recursos y a la oferta mínima posible de vivienda en el mercado.

La capacidad de endeudamiento y compra de vivienda es muy limitada en el Perú. Las familias de los niveles D y E; es decir, el 62 % de los hogares del país, solo pueden asumir pagos mensuales de US \$ 50 y US \$ 32, respectivamente, lo que limita su posibilidad de acceder a una vivienda.

El valor de una vivienda mínima en el mercado puede llegar a US\$ 4000. Un bono de US\$ 3600 permitiría a las personas del nivel D hacer realidad el sueño de las viviendas de hasta US \$ 8000 con un aporte de mínimo del 10 % de su precio.

Las familias pertenecientes a los niveles D y E que no puedan ser sujeto de crédito podrán acceder a unidades habitacionales con un valor entre US\$ 4000 y US\$ 5000, pagando un mínimo del 10 % del valor de la vivienda, mediante un sistema de ahorro previo y sin requerir del crédito hipotecario.

Las condiciones mínimas para ser postulante al BFH para vivienda nueva son:

- Tener ingresos menores de US\$ 280 mensuales.
- No tener vivienda propia, ni haber recibido previamente beneficios para vivienda por parte del Estado, ni ser deudor moroso del Banco de Materiales o haber sido beneficiario de Mivivienda.
- Demostrar de manera fehaciente que tiene una cuenta de ahorros con el mínimo exigido.

- Los aspirantes a subsidios que requieren el complemento de un crédito deben presentar la aprobación del mismo por parte de una entidad financiera suscrita al sistema y el compromiso de preventa de la vivienda que va a comprar.

- BFH para mejoramiento de vivienda nueva y construcción de vivienda en sitio propio

A mediados de 2005 se financiaba la entrega de 1840 bonos por un total de US\$ 2800 cada uno para la construcción de una vivienda en sitio propio, y 10 730 bonos de US\$ 1200 cada uno para el mejoramiento de vivienda propia. El valor de los bonos está definido con base en el valor de la vivienda mínima subsidiada con el BFH para vivienda nueva.

Las condiciones mínimas para ser postulante al BFH de este tipo de bono son:

- Tener ingresos menores de US\$ 280 mensuales.
- No tener vivienda diferente a la que se piensa mejorar o al predio donde se quiere construir.
- No haber recibido subsidio con anterioridad, ni ser deudor moroso del Banco de Materiales o deudor de un crédito del programa Mivivienda.
- Mostrar de manera fehaciente que tiene una cuenta de ahorros con el mínimo exigido.
- Presentar documentos que acrediten la propiedad del predio o de la vivienda que va a ser mejorada y el estado de la misma.
- Definición y presupuesto de las obras que se llevarán a cabo.

Aproximadamente el 70 % del total de recursos del BFH para mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio se dirigirá a las familias con ingresos mensuales por debajo de la línea de pobreza del país, correspondiente a US\$ 270. Esto permitirá orientar la mayoría de recursos hacia las familias de menores ingresos.

3. Producción Urbana Primaria (PUP)

Este componente financiará la urbanización de predios con zonificación residencial de propiedad del Estado, hoy subutilizados y localizados en zonas donde la presencia del sector privado no ha sido eficaz en la producción de vivienda social.

Estos predios se desarrollarán hasta el nivel de macrolotes, los cuales, a su vez, se licitarán en venta a inversionistas privados.

Este proyecto tiene como objetivo demostrar que es posible la generación de suelo urbanizado para la edificación de vivienda social e incentivar el surgimiento de la oferta por parte del sector privado.

Precisamente, para motivar esta oferta, hoy inexistente en ciudades intermedias de diferentes puntos del país, este componente excluye la participación de Lima Metropolitana, porque el sector privado ya ha empezado su participación en la producción de vivienda económica.

Las condiciones mínimas para que un predio sea urbanizado con recursos del programa incluyen:

- a) Estar localizado fuera de áreas de riesgo o de interés ecológico o cultural, sin pasivos ambientales.
- b) Contar con disponibilidad técnica para la prestación de servicios domiciliarios, tanto de conexión como de prestación del servicio.
- c) Accesibilidad vial y de transporte público.
- d) Condiciones adecuadas de los suelos para la construcción de viviendas sin requerir adecuaciones adicionales que incrementen los costos de habilitación de los terrenos.
- e) Cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales nacionales y locales.

f) Que los predios sean propiedad del Estado, con títulos actualizados y vigentes.

g) Definición de la demanda potencial de vivienda para estas zonas.

El PUP permitirá la habilitación de predios subutilizados para fines de vivienda social, trayendo como ventaja la posibilidad de dotar a esta población de terrenos con servicios básicos y un urbanismo con calidad ambiental desde el momento en que ocupa el lugar; es decir, haciendo posible el proceso de planificación, construcción y ocupación en el orden correcto. De este modo se pondrá punto final a los largos periodos de tiempo que requieren las familias para alcanzar un nivel de vida con una calidad mínima aceptable.

No olvidemos que, al no haber disponibilidad de tierra urbanizada, la ocupación indiscriminada de sitios sin servicios, generalmente en lugares menos adecuados, desde el punto de vista ambiental, trae como consecuencia la necesidad de las municipalidades de habilitar posteriormente las áreas ya ocupadas, elevando los costos de urbanización.

Por esa razón, una vez urbanizados los macrolotes resultantes, serán ofrecidos en venta mediante procesos de licitación pública. Los licitantes deberán garantizar que, como mínimo, un 50 % de las viviendas que serán construidas corresponden a viviendas cuyos precios oscilen entre US\$ 4000 y US\$ 6000.

4. Mejoramiento Integral de Barrios (MIDB)

Conceptualmente, este componente tiene como propósito poner en marcha un programa de mejoramiento integral de barrios mediante la financiación de actividades que promuevan la integración física y social de las áreas informales a la ciudad formal. ¿Cómo? A través de mejoras en la infraestructura urbana y la oferta de servicios sociales.

Se estima que en esta primera fase financiará 2500 bonos, beneficiando a 13 250 personas, aproximadamente, que pertenecen principalmente al nivel socioeconómico E. Los probables beneficiarios están localizados en municipios

de ocho regiones geográficas del país, cuya atención ha sido priorizada en función de los índices de necesidades básicas insatisfechas.

La inversión promedio requerida por familia es de US \$ 2350. Este monto se cubrirá en un 85 % con recursos del programa, un 15 % con aportes municipales, los cuales pueden ser complementados con recursos de los Gobiernos regionales y de las comunidades beneficiadas.

Los recursos del programa cubrirán los costos de la intervención integral mínima requerida, que se especifican a continuación:

- a) Infraestructura: incluye obras para la provisión de servicios domiciliarios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial; construcción, ampliación y rehabilitación de sistemas y redes de distribución y conexiones domiciliarias (2); obras de vialidad local y de conexión con la ciudad; espacios públicos, parques y plazas; y obras y acciones de protección ambiental, como arborización, control de erosión, estabilización de suelos y protección natural de canales. De igual forma, incluye la provisión de equipamiento social y recreativo, como salas comunales, guarderías y canchas deportivas.
- b) Desarrollo social y comunitario: incluye organización, movilización y fortalecimiento de las comunidades y Gobiernos locales para la identificación y diseño de los proyectos; capacitación para el seguimiento de la ejecución de los mismos; capacitación y entrenamiento en el uso y mantenimiento de la infraestructura generada por el programa; protección y cuidado ambiental; recolección de basura; acompañamiento social de los proyectos durante la formulación, ejecución de las obras y posterior mantenimiento de las mismas.

Resultados de la nueva política de vivienda

La mejor manera de evaluar el avance de la nueva visión estratégica, para abordar el problema de la vivienda y de la política implementada, es revisando cifras reales del sector vivienda. Así tenemos:

- Construcción de 100 000 viviendas nuevas a través de los programas Mivivienda, Techo Propio, Techo Propio Deuda Cero y BANMAT.
- Construcción de 18 000 viviendas con financiamiento privado.
- Mejoramiento de 49 000 viviendas a través del BANMAT.
- Obras de infraestructura para el beneficio de 15 000 familias a través del programa MiBarrio y la Calle de MiBarrio.
- Se han invertido 5,923 millones de soles en viviendas y mejoramiento urbano.
- Se han generado 4,723 millones de soles en créditos hipotecarios.
- Se creó 206 000 puestos de trabajo directos y 410 000 indirectos.
- El acumulado de crecimiento del sector vivienda en 52 meses de implementación de la nueva política alcanza el 23 %.

TIERRAS PARA LA INVERSIÓN

La pregunta luego de ver los avances logrados en materia de legislación y financiamiento es obligada: ¿Hay tierras para la inversión? La respuesta es sí, hay tierras libres para la inversión en la ciudad y en la periferia.

En esencia, toda ciudad tiene un centro urbano, una zona intermedia y una zona periférica. Lima no es la excepción, y en los tres espacios mencionados hay tierras.

«(...) DURANTE LOS CUATRO ÚLTIMOS LUSTROS, NO SE HA DADO UN USO EFECTIVO A LAS 1000 HECTÁREAS (500 HECTÁREAS PERTENECEN A LIMA METROPOLITANA Y 500 A LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO) UBICADAS ESTRATÉGICAMENTE Y DOTADAS DE PISTAS, VEREDAS, AGUA, DESAGÜE, LUZ, Y GRANDES VÍAS ALEDAÑAS COMO LAS AVENIDAS COLONIAL Y MEIGGS, Y UN TREN».

El Eje Lima-Callao

El Gobierno central gestionó el cambio de zonificación del viejo Eje Industrial Lima-Callao, comprendido entre la plaza Castilla y el primer puerto. En esa vasta zona hay un orden de 1000 hectáreas que conforman el eje: avenidas Argentina, Colonial y Meiggs, por donde pasa la vía férrea. En ese territorio estuvo asentada la industria nacional pero, como podemos comprobar, la industria también sufre transformaciones: hoy necesita otras localizaciones y menos espacio, no como la encontramos en la actualidad, convertida en un gigantesco depósito y en terreno abandonado donde habitan personas al margen de la ley.

Hace varias décadas, el Concejo Provincial de Lima asignó a ese lugar una zonificación para industria pesada e industria ligera, por lo que todavía quedan algunas pequeñas industrias. No obstante, del 100 % de la otrora importante zona industrial está ocupado apenas un 20 %, configurando un cuadro de subutilización y desaprovechamiento del territorio urbano que cuenta con servicios de saneamiento, energía y redes de transporte intermodal. Por ello, se ha cambiado de zonificación, lo que permitirá la revitalización de un orden de 1000 hectáreas para la inversión.

En la actualidad, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conjuntamente con los alcaldes provinciales de Lima y del Callao y los banqueros que, en su mayoría, son dueños de aquellos terrenos, han emprendido la transformación de ese territorio, que hoy va cambiando su rol (vivienda) y su volumetría urbana.

..Gráfico N.º 14

Fotografía satelital del Eje Lima-Callao



Se definió factores para lograrlo, el cambio de zonificación que ya se hizo; hoy es un área de Zonificación de Reglamentación Especial, la cual permite construir viviendas, locales para el comercio, la industria o centros educativos. Está, pues, abierta la posibilidad para alcanzar un nuevo tejido urbano en ese territorio desaprovechado. Se necesitaba un Reglamento de Acondicionamiento Territorial donde esté la normatividad de las Unidades de Gestión Urbana, que faculte, que se pueden asociar esas manzanas para producir otra traza urbana, que permita mayor rentabilidad económica, social y cultural, que felizmente ya se consiguió mediante el D.S. N.º 027-2003.

Se dará un gran impulso al aspecto cultural porque se han contemplado áreas libres para la recreación. Como puede comprobarse aún hoy, a lo largo de la avenida Argentina las áreas verdes brillan por su ausencia, y es imprescindible aprovechar mejor ese bien introduciendo criterios de eficiencia en contraposición al derroche, como venía ocurriendo.

Esta tarea es urgente porque, por lo menos durante los cuatro últimos lustros, no se ha dado un uso efectivo a las 1000 hectáreas (500 hectáreas pertenecen a Lima Metropolitana y 500 a la provincia constitucional del Callao) ubicadas estratégicamente y dotadas de pistas, veredas, agua, desagüe, luz, y grandes vías aledañas como las avenidas Colonial y Meiggs, y un tren. El abandono en que ha estado la otrora zona industrial de la capital y del primer puerto revela

la indolencia e irresponsabilidad de las autoridades y, también, del sector privado.

Los cuarteles cambian de rol

Por otro lado, con el vertiginoso crecimiento de la ciudad capital, otros enormes predios han devenido en subutilizados como, por ejemplo, los cuarteles del Ejército Peruano. Cuando dichas instalaciones fueron construidas estaban situadas en la periferia de Lima, pero con el correr del tiempo se han quedado en el centro de la misma, así tenemos:

- El cuartel San Martín, con un área de 68 000 metros cuadrados, en el distrito de Miraflores.
- El cuartel Bolívar, ubicado en el distrito de Pueblo Libre.
- El fuerte Rafael Hoyos Rubio, con una extensión de 100 hectáreas, localizado en el Rímac.
- El cuartel La Pólvora, con una extensión de 22 ha, localizado en El Agustino.

Como vemos, el estado de «prisión» en que están esos grandes predios destinados a instalaciones militares no es reciente. Y tras constatar esa realidad nos preguntamos: ¿Qué se hizo para dar un uso eficiente a esas grandes extensiones de terrenos? ¡Nada!

La propuesta es práctica: debemos reubicar los cuarteles en nuevos lugares estratégicos y reutilizar los territorios en proyectos revitalizadores de la ciudad.

Como «no hay mal que dure cien años ni cuerpo que lo resista», pronto empezará a revertirse esa situación. Como primer paso se ha acordado cambiar de uso las instalaciones del cuartel La Pólvora, que tiene 22 hectáreas. Allí surgirá un complejo habitacional financiado por los programas Mivivienda y Techo Propio, y un Centro Cívico, que solicitaban y es necesario para los habitantes del distrito de El Agustino (Palacio Municipal y una Plaza de Armas).

Tierras eriazas de la periferia de Lima

Norte: Piedras Gordas.

Sur: Tierras eriazas de Lurín.

Este: Meseta de Andorra.

También hay grandes extensiones de tierras libres eriazas en la periferia de Lima que está previsto destinarlas para fines de uso de vivienda. Uno de esos espacios es el denominado Piedras Gordas, de 3500 ha, en el distrito de Ancón, de propiedad del Ejército Peruano, que está participando en la elaboración del proyecto habitacional; igualmente al sur de Lima, en los distritos de Lurín y San Bartolo, existen extensos arenales de una orden de 6500 ha, donde se pueden implementar emprendimientos inmobiliarios masivos; y, finalmente, en el distrito de Chaclacayo existe una extensión de territorio de 3600 ha de tierras eriazas en una meseta que cubre el valle del Rímac y el valle de Lurín, con una altitud de un orden de 1100 m s. n. m. Lo cual hace singular su altitud que le permite un buen asolamiento todo el año porque las nubes en Lima solo alcanzan la altitud de 900 m s. n. m.

Estas cuatro zonas de producción de tierras para la inversión:

- a) En el centro de Lima: eje Lima-Callao.
- b) En el norte: Piedras Gordas.
- c) En el sur: tierras eriazas de Lurín.
- d) En el este: Andorra-Chaclacayo y Cieneguilla.

Es esta la respuesta técnica para contrarrestar la informalidad y toma de tierras por invasión que sufre la metrópoli de Lima día a día. Este proceso debe continuar para alcanzar a humanizar Lima y las ciudades del país.

En otras ciudades, como Arequipa, Huaraz y Chincha, también se están localizando tierras para la inversión. Por ejemplo, en Chincha, específicamente en el distrito Grocio Prado, se inició la construcción de 474 viviendas que,

dentro del programa Techo Propio, se proyectaba culminar en 2006. En la ciudad de Chiclayo están muy avanzados los estudios de un programa de tres mil viviendas también en el marco del programa Techo Propio.

REVITALIZACIÓN DE CENTROS URBANOS

Revitalizar es dar los elementos necesarios que los centros urbanos requieran para que no sea únicamente una remodelación física, sino una remodelación social y económica. Muchos arquitectos priorizamos solo las estructuras físicas, el edificio, la calle, las vías, lo cual no es suficiente para un proceso de desarrollo en el tiempo.

A diferencia de ese esquema, proponemos la revitalización total de los centros urbanos que incluya unidades de servicios y unidades de producción, tales como comercios y pequeñas empresas, a fin de alcanzar una mejor calidad de vida a la población.

Apuntamos a una revitalización en lo social, en lo económico y en lo físico, como lo realizado en el proyecto piloto del programa Techo Propio: Martinete, en el Cercado de Lima.

Para tener una idea del esfuerzo que habría que hacer en este rubro, basta señalar que el Comité de Campaña por el Derecho a una Vivienda Digna para Todos y Todas ha identificado a la fecha –octubre del 2003– diversas modalidades de violación al derecho de vivir en condiciones adecuadas y seguras en la ciudad de Lima, citando como los casos más preocupantes al Centro Histórico de Lima y al distrito del Rímac, donde, afirma, las familias viven hacinadas en más de 18 mil fincas ruinosas, en las que habitan en condición de inquilinos con amenaza permanente de desalojo.

Nuestro enfoque sobre revitalización de centros urbanos toma la esencia de programas similares realizados en algunos países vecinos, como Colombia, Chile y Ecuador, entre otros, donde se están llevando a cabo experiencias muy interesantes en este aspecto. Los colombianos realizan emprendimientos de

7500 unidades de vivienda, como es el caso de la Ciudadela Recreo en Bogotá. Una obra de esta envergadura modificó sustancialmente el rostro urbano del lugar donde ejecutaron los trabajos, logrando un impacto favorable tanto de la calidad de vida de los habitantes como de las áreas urbanas aledañas al proyecto.

Así, por ejemplo, los vecinos de la zona urbana revitalizada empezaron a mejorar su hábitat: algunos pintaron las fachadas de sus bodeguitas y otros centros de servicios para captar a los potenciales consumidores aledaños; otros comenzaron a arreglar las paredes de sus viviendas; otros a mejorar las estructuras, e inclusive los hijos de los moradores antiguos comenzaron a construir nuevos ambientes con material noble y siguiendo especificaciones técnicas.

Este es un testimonio de revitalización donde lo físico es el elemento básico-estratégico para lograr calidad de vida.

Programas similares debemos impulsar en las zonas céntricas de ciudades medias como Arequipa, Trujillo, Lima, Ayacucho, Cajamarca, etc., donde están ubicados los centros históricos más importantes. Allí se concentran los conventos, iglesias, monumentos históricos, etc. Además, en sus inmediaciones existen, desde hace años, numerosas viviendas hacinadas donde miles de familias viven en condiciones poco decorosas y es necesario tener actuaciones revitalizadoras.

Como diría nuestro célebre César Vallejo: «Hay hermanos muchísimo que hacer». Lo importante es que ya el actual Gobierno ha dado el primer paso de una tarea que –esperamos– continúe de manera sostenida en los próximos años.

PROYECTOS DEMOSTRATIVOS: «ENSEÑAR CONSTRUYENDO»

Es frecuente escuchar anuncios sobre la realización de estudios, informes, planes, y poco o nada de acciones concretas. Los años nos han enseñado que el Perú ya está bastante estudiado y lo que se requiere es hacer realidad

los proyectos. Pues bien: la nueva visión expuesta va acompañada de obras concretas, que han requerido de estrategias sencillas para realizarlas, como construir alianzas entre las universidades, los empresarios, los sindicatos de trabajadores, los colegios profesionales, a fin de lograr la integración de visiones en obras concretas que al ser edificadas nos den la confianza de que un desarrollo formal es más eficiente para lograr la calidad de vida tan ansiada, y no el crecimiento informal que nos crea más pobreza cultural y económica.

Los proyectos que describiremos son una pequeña muestra de la variedad de productos que se pueden desarrollar con la nueva política de vivienda implementada a partir de 2002. Creemos que, de concretarse estos proyectos en el corto plazo, habremos dado un gran paso en el esfuerzo por cambiar el caos urbano que muestra Lima Metropolitana desde del siglo pasado; y, lo más importante, dejaremos un mensaje a los vecinos, profesionales y gobernantes de que es posible vivir en una ciudad ordenada y humanizada.

Mediante el D.S. N.º 019-2002-MTC se impulsa el desarrollo de proyectos pilotos por parte del Estado financiados con recursos del Banco de Materiales para impulsar la utilización de las nuevas propuestas de diseño urbano de vivienda, el empleo de las nuevas tecnologías de construcción y el uso de terrenos subutilizados del Estado para generar vivienda, mediante la participación de la universidad peruana.

Proyecto Piloto Mivivienda Los Próceres - Surco

Era necesario hacer realidad tres objetivos:

1. Utilizar eficientemente los fondos paralizados del Fondo Mivivienda para financiar viviendas en departamentos para la clase media.
2. Utilizar los terrenos ociosos del Estado en favor de los programas de vivienda, haciendo participar al sector privado en el diseño arquitectónico, construcción de las viviendas y ventas de las mismas, utilizando tecnologías constructivas que abaraten costos y logren, a la vez, calidad de vida.

3. Utilizar la novísima normatividad del D.S. N.º 030-2002, que daba inicio a flexibilizar el uso interno de las viviendas y la eficiencia del uso del entorno urbano y de los equipamientos.

En este caso se utilizó un terreno abandonado por 20 años que había sido el club del Banco de la Vivienda, en el distrito de Santiago de Surco, Lima. Allí se licitó y se obtuvo un conjunto habitacional de 350 departamentos, lográndose un producto inmobiliario de calidad a bajo costo (US\$ 17 000 por 67 m²) e implementándose por primera vez el uso del Bono al Buen Pagador (20 %), que significa crear una buena corriente del pago que, en su oportunidad, es premiada.

Proyecto Martinete

Programa Techo Propio

Contemplado desde las inmediaciones de la Plaza de Acho, en el distrito del Rímac, desde la otra orilla del río, Martinete brilla con singular nitidez en medio de un paisaje mustio y sin vida.

Las nuevas viviendas surgidas en el corazón de una zona castigada por la miseria, el paso del tiempo y por el desorden demuestran que es posible sembrar una nueva ilusión donde había sentado sus reales el rostro cansino del conformismo y del abatimiento, de la indolencia y de un mañana mejor que muere antes de despuntar el alba. Ese es el golpe visual y las nuevas condiciones de vida para sus habitantes.

..Gráfico N.º 15

Primer Proyecto Mivivienda Conjunto Los Próceres - Surco



Este proyecto piloto, que promoví en alianza con la Universidad Nacional de Ingeniería, empezó en mayo de 2002, con la promulgación de la Resolución Ministerial 267-2002-MTC/15/01, que marca el punto de partida de uno de los programas más ambiciosos a nivel nacional: el Mejoramiento Integral de Barrios, Techo Propio.

Este proyecto piloto tiene como objetivo ejecutar proyectos de vivienda, a nivel nacional, que permitan proponer nuevos procedimientos técnicos en los procesos de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de incorporarlos en la normativa urbana.

El proyecto se desarrolló en el terreno denominado Patio Martinete, de propiedad del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, y forma parte del macroproyecto urbanístico Cantagallo - Parque Río Hablador, para incorporarlo a fines urbanos, coadyuvando al proceso de renovación y destugurización urbana del Centro Histórico de Lima, Patrimonio Monumental de la Humanidad.

¿Qué era Martinete antes de que estas obras fueran entregadas recientemente? Una zona tugurizada, cuyo origen fue una invasión, el Pueblo Joven Huerta Perdida, que data de varias décadas, que dio lugar con el paso del tiempo a la autoconstrucción, un fenómeno que se da preferentemente en la zona periférica de la capital. Ello trajo como consecuencia la evasión tributaria durante años y, por las condiciones habitacionales, la segregación social de sus moradores.

El proyecto piloto ejecutado por la Universidad Nacional de Ingeniería ha cambiado radicalmente el casco urbano y el ánimo de la población de aquel sector del Cercado de Lima, a partir de la inversión promovida por el Estado, lo que dará un gran impulso –con la realización de otras obras similares– a la industrialización de la vivienda, que los beneficiarios paguen sus tributos y, al mismo tiempo, propiciar la integración social.

Este nuevo modelo de acción integrada alienta el desarrollo social, el empleo, el turismo y la seguridad ciudadana, pues recupera el área degradada y mejora

la calidad de vida de la población. Ha pasado poco tiempo de la entrega de estas obras levantadas sobre un terreno baldío, con un tejido social deprimido, pero ya vemos manifestaciones concretas de renovación humana, porque los pobladores de asentamientos vecinos como La Huerta Perdida, incentivados por el nuevo conjunto habitacional, comienzan a pintar sus humildes viviendas, a plantar especies forestales en lugares antes abandonados.

Este esquema pone en marcha también el nuevo rol del Estado en la política habitacional: deja atrás el negativo papel paternalista y deficiente financiador de viviendas, para dar paso a un Estado promotor de inversiones. Hoy, el Estado anima al sector privado a invertir en programas habitacionales, y a las familias a interactuar con el sector privado para mejorar sus niveles de vida a los que tienen derecho.

..Gráfico N.º 16

MARTINETE: Un nuevo modo de vida



«MARTINETE DEJÓ DE SER LA ZONA LÚGUBRE, INSEGURA A CUALQUIER HORA DEL DÍA Y TEMIBLE EN LAS NOCHES Y DE PRECARIAS VIVIENDAS, PARA CONVERTIRSE EN EL PRIMER PELDAÑO DE UN SUEÑO URBANO DENOMINADO RENOVACIÓN URBANA Y HUMANA».

Martinete debe ser el inicio de la recuperación urbana del río Rímac, a la vera del centro histórico, como eje vertebrador de toda el área central. Se integrará a la recuperación programada como Proyecto Piloto donde se aplicó por primera vez el Bono Familiar Habitacional con crédito del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Con Martinete se ha cumplido el primer tramo de un enorme reto: convertir un área marginal en una zona habitable; falta el segundo tramo y está en manos de sus moradores completarlo: que sea un ejemplo de desarrollo urbano y humano. Martinete dejó de ser la zona lúgubre, insegura a cualquier hora del día y temible en las noches y de precarias viviendas, para convertirse en el primer peldaño de un sueño urbano denominado Renovación Urbana y Humana con miras a devolver a las familias de los lugares más pobres la dignidad de vivir en localidades técnicamente bien diseñadas. Ese anhelo consta de:

- Construcción de 344 viviendas de material noble, de lotes de 3 m de frente por 10 m de fondo (30 m²).
- Con dos pisos de 52 m²: 26 m² en el primer y segundo piso.
- Habilitación del parque Martinete de 17 400 metros cuadrados.
- Parque infantil de 3.745 m².
- Tratamiento del talud 1 (en la margen izquierda de la línea férrea): 4330 m².
- Tratamiento del talud 2 (en la margen derecha de la línea férrea): 3004 m².
- Puesta en servicio de grandes espacios dedicados a ciclovías.

Mención especial merece la plantación de más de diez mil arbustos y el sembrío de 9500 m² de césped, como parte del parque lineal del río Rímac, en un lugar donde no había vida vegetal, de donde parecía haber huido la aspiración de una vida mejor y no quedaba más que resignarse a una vida miserable por el resto de los años.

Proyecto: El Mirador - Nuevo Pachacútec

Programa Techo Propio

Deuda Cero

Este proyecto consta de 1510 viviendas unifamiliares, que se ofrecerán dentro del programa Techo Propio Deuda Cero; es decir, con un precio máximo de venta ascendente a US\$ 4000 por vivienda, con 22.30 m² de área techada cada una.

El diseño del Módulo Urbano y el Módulo de Vivienda Básica fueron donados por el autor al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como consta en la Resolución Ministerial N.º 144-2003-VIVIENDA de fecha 08 de julio del 2003. Cabe señalar que el proyecto de Módulo de Vivienda Básica logró el 1^{er} Premio Internacional Rafael Leoz, en el año 1989, otorgado por la fundación Rafael Leoz de España, para la investigación y promoción de la arquitectura social.

Las viviendas son de material noble, preparadas para un segundo y tercer pisos, y contarán con agua, desagüe, electricidad, pistas y veredas en las vías principales.

La habilitación urbana se complementará con tres lotes comerciales, un lote para educación y ocho lotes para equipamiento comunal.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento promueve este proyecto, que fue convocado a licitación por el Banco de Materiales en su calidad de entidad financiera y propietario del terreno cuando el MVCS lo transfiera a título gratuito con la aprobación de la SBBN y del Fonafe.



Módulos de vivienda del proyecto «El Mirador - Nuevo Pachacútec»

..Gráfico N.º 17

Plan Integral del Proyecto «Mirador - Nuevo Pachacútec»



Además del MVCS, otras entidades han facilitado la ejecución de la obra.

MVCS donó el terreno, los estudios preliminares y el expediente técnico completo; Sedapal asumió el costo de las obras de agua y alcantarillado, mediante un sistema de reembolso a favor del Banco de Materiales; Edelnor hará lo propio con las redes eléctricas; la región Callao asistió con su maquinaria y equipo para el movimiento de tierras, plataformado y asfaltado; también proporciona el material para el afirmado necesario.

Esta conjunción de esfuerzos permitirá que el precio de venta no exceda de los US\$ 4000 por vivienda y sea accesible a familias de más bajos recursos. Se podrá adquirir por el 10 % de su costo, o sea US\$ 400, de acuerdo con el programa Techo Propio Deuda Cero, cuyo Bono Familiar Habitacional es de US\$ 3600 en este caso.

El monto total de la inversión es de 30 millones de nuevos soles.

Datos técnicos del proyecto

Ubicación:

Provincia del Callao
Distrito: Ventanilla
Localidad: Nuevo Pachacútec

Habilitación urbana:

1512 lotes para vivienda de 72 m²
3 lotes comerciales
1 lote para centro educativo, 4 lotes para local comunal
Edificación de: 1510 viviendas de 22.30 m² techados en primera etapa
Precio de la vivienda: US\$ 4000

..Gráfico N.º 18

Plantas de viviendas de crecimiento progresivo «Mirador-Nuevo Pachacútec»
1er Premio Internacional Rafael Leoz-España 1989





Proyecto Oasis, distrito de Villa El Salvador.

Programa MiBarrio

El diseño de la nueva política de vivienda requería de un programa que atendiera a los asentamientos existentes con baja o nula calidad de los servicios de agua, desagüe, pistas, veredas o equipamientos sociales, como parques, postas de salud, entre otros, para crear la esperanza de que no solo nos dedicáramos a lo nuevo, sino que también teníamos la responsabilidad de atender lo existente de baja calidad urbana. Por ello se creó el programa MiBarrio, en cuya gestión se integró la participación del Gobierno central, Gobiernos municipales (local) y la organización vecinal.

El Estado participó con el capital metálico y tecnológico, y los pobladores con su sabiduría de conocer el hábitat y su mano de obra, lográndose resultados tangibles de renovación urbana y humana.

La estrategia fue trabajar con distritos que sean emblemáticos en la ciudad y con buenas organizaciones vecinales y alcaldes con visión de futuro. Se definieron tres proyectos pilotos: en el Sur: Villa El Salvador, en el Norte: Puente Piedra y en el Este: San Juan de Lurigancho.

Proyecto Oasis

Villa El Salvador (Sur), Programa MiBarrio

El proyecto Oasis, en el distrito de Villa El Salvador, fue el primer proyecto piloto del programa MiBarrio. Se realizaron obras de mejora de infraestructura urbana: pavimentación, pistas y veredas,

implementación de servicios de agua potable y alcantarillado, construcción del local comunal multiuso e implementación de parques y jardines. El resultado eleva la calidad de vida de la población. En las fotografías adjuntas podemos observar las mejoras que se desarrollaron conjuntamente con la población.

Proyecto en asentamiento humano Micaela Bastidas, San Juan de Lurigancho (Este)

Programa MiBarrio



Proyecto Hijos de Muruhuay I y II Puente Piedra (Norte)

Programa MiBarrio



En las vistas, dos momentos del asentamiento humano Hijos de Muruhuay, el antes y el después de la intervención del programa MiBarrio.

Reúso del suelo urbano

Una parte importante del Plan Nacional de Vivienda es la concepción de lograr la eficiencia del uso del suelo urbano en el actual contexto de la globalización.

La actividad industrial en Lima se localizó en el eje Lima-Callao, donde se encuentra el puerto y el aeropuerto de la ciudad. Sin embargo, la ubicación y el tamaño de la zona industrial variaron por el desarrollo tecnológico actual de la industria en sus diversas categorías (grande, mediana, pequeña), dejando por 20 años un territorio inerte, de un orden de 1000 hectáreas, que se fue deteriorando en lo urbano, social, cultural. Por ello estudiamos el tipo de zonificación que deberíamos proponer a los municipios de Lima y Callao, y logramos la aceptación en ambos municipios que uno de los usos principales era el de residencia alta y media, a fin de generar un eje central de oportunidad de inversión, que cumple con buena accesibilidad, servicios completos de vías, saneamiento y de energía. Esta decisión ha permitido, en la actualidad, un orden de 10 000 unidades de vivienda, y su programación es de 76 000 viviendas.

Un segundo tema es la reutilización de los cuarteles de Lima para cambiar de uso de defensa por el uso cultural, residencial social. Por ello iniciamos un primer proyecto piloto con el cuartel La Pólvora localizado en el distrito de El Agustino, barrio que no tiene un corazón cívico, tan necesario para su desarrollo, y finalmente aplicamos un caso exitoso en Lima de desarrollo urbano de alta densidad (multifamiliares) al distrito de Jesús María. Al área que circula el Campo de Marte solicitamos el cambio de zonificación de residencial de baja y media densidad a alta densidad residencial. Ahora ya se ven varias edificaciones multifamiliares de 20 pisos frente al parque, lo cual genera una corriente de densificación.

Proyecto: Eje Lima-Callao

En sus inicios marcó historia, representaba un símbolo de modernidad de aquellos tiempos. Lima, como toda ciudad que se preciara, debía tener una zona

industrial y la tuvo. La construyó a lo largo de la avenida Argentina, entre Lima y Callao, previa autorización municipal, a través de la zonificación respectiva.

Pero las ciudades son entes vivos, se expanden, albergan a cada vez mayor cantidad de gente, a quienes tienen que brindar servicios indispensables (luz, agua, electricidad) a la par que trabajo. Como seres vivos que son, también envejecen. Y el diseño y trazo urbanístico de aquellos años devinieron en obsoletos por diversas razones, y es necesario resolverlos con otros usos del suelo que generen economía, cultura y les permita ser una trama urbana útil a la sociedad.

En estos tiempos la preocupación es recuperar aquella importante vía y zonas industriales, que entró en agonía a partir de 1985 cuando en un intento de ordenar el comercio ambulatorio que había invadido el corazón de Lima, se impulsó la formación del centro comercial Las Malvinas, ocupando la bermas centrales y congestionando indebidamente una vía de nivel metropolitano.

Los años posteriores demostraron que el remedio fue peor que la enfermedad. El hacinamiento y la inseguridad, sumados al abandono de numerosas instalaciones industriales y la presencia de gentes de mal vivir, aceleraron el colapso. La avenida Argentina, al menos en sus primeras cuadras, era el caos urbano vigente.

La indiferencia frente a ese cuadro dantesco va quedando atrás. Y una de las tareas de la hora presente es llevar adelante el proyecto de recuperación urbana Eje Vial Lima-Callao aprobado por la Ordenanza 514 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que lo declara la Zona Especial de Renovación Urbana. Paralelamente, se ha creado la Unidad de Gestión Urbanística (UGU), mecanismo que abordará la ejecución urbanística a nivel de lotes individuales y a escala de sectores urbanos, a través de una alianza entre el sector público y el sector privado.

La propuesta de recuperación del Eje Lima-Callao considera los lineamientos del Plan Vivienda para Todos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como los lineamientos establecidos en el Plan Maestro

del Centro de Lima aprobado por la Ordenanza 201 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

El plan comprende 450 hectáreas de terrenos de propiedad de diferentes fábricas allí establecidas. Abarca el área comprendida entre el río Rímac, las avenidas Colonial y Ricardo Treneman, y el límite con la provincia constitucional del Callao.

El proyecto urbanístico comprende estas etapas:

- Franja Río Rímac - Av. Meiggs: mejoramiento de vivienda y densificación de 5700 viviendas unifamiliares.
- Franja Av. Meiggs - Av. Argentina: construcción de 12 600 viviendas multifamiliares nuevas.
- Franja Av. Argentina - Av. Colonial: construcción de 13 200 viviendas unifamiliares nuevas y habilitar 33 hectáreas para industrias.
- Franja Av. Colonial - Av. Venezuela: construcción de 2200 viviendas unifamiliares y un aporte de 16 hectáreas de áreas libres.

En su momento, la propuesta del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para el Eje Lima-Callao se resumía así:

- Deberá declararse Zona de Reglamentación Especial (ZRE) con fines de desarrollo industrial y de vivienda el área homogénea Área Industrial 1.
- Debe realizarse trabajos de campo en esta área para determinar los locales industriales cerrados o sin funcionamiento, las industrias que pueden mantenerse y en las que deben producirse el cambio de uso.
- Deberá concertarse con los inversionistas privados y empresarios las respectivas intervenciones para viabilizar los proyectos.
- Deberá aplicarse la experiencia de los proyectos piloto con el fin de diseñar un modelo de ocupación.

Los alcances del proyecto son ambiciosos pues a lo largo de la avenida Argentina, que comprende Lima y Callao, nacerá una moderna ciudadela

dotada de todos los servicios. Cada vivienda albergará a un promedio de siete personas.

El proyecto piloto contempla la construcción de 200 departamentos en edificios de no más de seis pisos a un precio de US\$ 15 000. Pero el gigantesco programa inmobiliario, que se ubicará en la avenida Argentina y zonas aledañas, comprende 76 mil viviendas.

Su financiamiento estará a cargo de instituciones financieras privadas. A la fecha, más del 70 % de propietarios de estos terrenos han asegurado su interés en venderlos para recuperar la inversión hecha décadas pasadas.

El objetivo es que allí se ubique una buena parte de la población limeña de clase media y media baja que habita en casas en malas condiciones o a punto de derrumbarse en distritos antiguos como Rímac, Breña, La Victoria, San Martín de Porres, Cercado de Lima o en la provincia constitucional del Callao.

El proyecto residencial comprenderá tres tipos de casas:

- El programa Techo Propio ofrecerá viviendas a US\$ 8000, a las cuales se accederá pagando una cuota inicial de US\$ 800 y cuotas mensuales de US\$ 50.
- El programa Mivivienda prevé dos tipos de viviendas: el primero costará US\$ 15 000, pagando una cuota inicial de US\$ 1500 y cuotas mensuales de US\$ 110; y, el segundo, de US\$ 30 000, pagando una cuota inicial de US\$ 3000 y cuotas mensuales de US\$ 220.

Proyecto: Cuartel La Pólvara

Reseña histórica

Según la Comisión Permanente de Historia del Ejército, los orígenes del cuartel La Pólvara se remontan a una fábrica de pólvora que se construyó a una milla de distancia hacia el este de Lima, a la altura de la portada de Maravillas, a pocas cuadras del cementerio Presbítero Maestro.

«SEGÚN LA COMISIÓN PERMANENTE DE HISTORIA DEL EJÉRCITO, LOS ORÍGENES DEL CUARTEL LA PÓLVORA SE REMONTAN A UNA FÁBRICA DE PÓLVORA QUE SE CONSTRUYÓ A UNA MILLA DE DISTANCIA HACIA EL ESTE DE LIMA, A LA ALTURA DE LA PORTADA DE MARAVILLAS, A POCAS CUADRAS DEL CEMENTERIO PRESBITERO MAESTRO».

Actualmente dicha sede militar tiene una extensión de 227.046.45 m², y colinda con el reservorio de Sedapal, con el cementerio Presbítero Maestro, con el asentamiento humano Ansietá y con la vía del Ferrocarril Central. Asimismo, se halla interconectada con vías principales como las avenidas Riva Agüero y Jiménez, el jirón Ancash y la Vía de Evitamiento.

Esquema urbano

El proyecto La Pólvora se divide en dos sectores que están separados por el talud natural. El sector de menor tamaño se desarrolla a lo largo de la vía del ferrocarril, con un espacio central donde se propone un área para educación, y a los lados se plantea manzanas de vivienda unifamiliar.

El otro sector se organiza en base a un planteamiento de tres vías peatonales transversales y una longitudinal, a lo largo de las cuales se distribuyen bloques de vivienda multifamiliar, y a sus cuatro lados se plantean cuatro parques alrededor del cual se organizan manzanas de vivienda unifamiliares.

El proyecto inmobiliario se ha desarrollado en el marco de los programas Mivivienda y Techo Propio, cumpliendo las normas establecidas en el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial (D.S. 053-OCN), su modificatoria D.S. 030-2003-MTC, y demás modificatorias: D.S. 014-2002-Vivienda y D.S. 011-2003 Vivienda.

El proyecto plantea dos tipos de vivienda unifamiliar a desarrollarse dentro del programa Techo Propio y multifamiliar en el programa Mivivienda.

Unifamiliar:

- Área del lote: 43.00 m² (4.30x10)
- Área construida 1.ª etapa: 28.22 m²
- Total de viviendas unifamiliares: 1116 viviendas

Multifamiliares:

- Área del bloque primer piso: 265.96 m²
- Área construida por departamento: 61.10 m²
- Total número de bloques: 46.00
- Total de departamentos: 1769

Además, se ha planteado dos áreas para comercio: 10.466.94 m². Y áreas de recreación: 30.451.00 m².

Infraestructura básica

Al encontrarse el terreno dentro del caso urbano, es factible contar con todos los servicios básicos: agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica y servicios públicos.

Proyecto: Campo de Marte, distrito de Jesús María

Este proyecto permite la eficiencia del uso del entorno de un parque de la magnitud del Campo de Marte. Más familias podrán disfrutar no solo de la vista del parque, sino lo podrán usar como tal. El éxito del desarrollo de los multifamiliares en el entorno del club el Golf, en San Isidro, nos indicó el camino al mejor uso de los entornos de los parques de Lima Metropolitana.

VISIÓN AL 2020
DE LA CIUDAD-BARRIADA A LA
CIUDAD HUMANIZADA Y AL
TERRITORIO PRODUCTIVO



VISIÓN URBANÍSTICA DEL PERÚ AL 2021

¿Cómo queremos que sea el Perú, desde el punto de vista urbanístico, en el año 2021, año en que se conmemorará el bicentenario de la independencia nacional? Y si avanzamos un poco más en el tiempo, ¿cómo quisiéramos ver a Lima, la ciudad capital, el 2035, en que celebrará 500 años de su fundación española?

A esas preguntas podríamos agregar otra a modo de conclusión de las dos primeras: ¿Qué deberíamos hacer para que en esos años el país en su conjunto, y la ciudad capital en particular, la antigua Ciudad de los Reyes, sean lo que soñamos hoy?

Esas son algunas de las interrogantes que de manera recurrente acuden a mi mente a lo largo de mi ejercicio profesional y como un ciudadano limeño que observa a veces con impotencia cómo se ha ido deteriorando Lima, una metrópoli a la que en fecha no tan lejana la llamaban «la Ciudad Jardín» y estaba considerada como una de las más bellas de América Latina.

LA CIUDAD-BARRIADA

En el capítulo anterior analizamos a profundidad «la ciudad-barruada»; de ello concluimos que la ciudad de Lima y las ciudades más importantes del país presentan este cuadro:

- Carencia de políticas urbanas y habitacionales adecuadas para el crecimiento económico y desarrollo social del país.
- Deficientes políticas que no atienden las necesidades ni las expectativas de la población (personas de escasos recursos, agentes económicos y la sociedad civil).
- Crecimiento de las ciudades y del parque habitacional mayormente por invasión.

La secuela de esos problemas heredados del pasado podría ilustrarse en términos de los costos que arrastran:

- **Costo social:** modo de vida inhumano (del invasor) durante periodos que oscilan entre 10 y 20 años.
- **Costo económico:** atender las necesidades básicas de los conglomerados humanos que aparecieron de manera imprevista en cualquier punto de la periferia de las urbes costó a todos los contribuyentes siete veces más de lo que hubiera demandado un crecimiento urbano planificado.
- **Costo político:** a lo largo de las cinco últimas décadas, la mayoría de Gobiernos tuvieron una actitud paternalista sobre esas nuevas poblaciones, a las que fueron cambiando de denominación: barriadas, pueblos jóvenes, pueblos en formación, asentamientos humanos, etc., y las utilizaron con fines de manipulación electoral.

Las ciudades se convierten en ciudades-barruadas cuando los informales depredan el suelo urbano y agrícola, son invisibles a los ojos del Estado, que no los combate, los deja actuar benevolentemente y, luego de 10 a 20 años, los regulariza. Este indolente accionar es nefasto para la sociedad que sobrevive en la ciudad-barruada, puesto que no cuenta con títulos de propiedad; asimismo, se encuentra sin derechos, sin servicios básicos, sin equipamientos, sin espacios públicos. Estos habitantes van conformando una sociedad de dependientes del Estado.

Invasión, autoconstrucción y evasión de impuestos: ciudad-barruada y sociedad de dependientes del Estado.

La ciudad mal hecha produce una sociedad desecha y deja al territorio ocioso a la economía nacional.

Este es un apretado resumen de lo que significa la ciudad-barruada en el país.

Hoy la antigua cadena de producir ciudades-barruadas ha empezado a cambiar, y esperamos que el camino ya marcado lleve a nuestras ciudades, en

un término prudente de tiempo, a ciudades humanizadas; es decir, ciudades donde la calidad de vida sea lograda en corto tiempo, que un ciudadano ya no plantee como un único objetivo de vida construir una casa, sino más bien pueda enfocar sus esfuerzos en lograr objetivos mejores, como son la educación y la cultura.

LA CIUDAD HUMANIZADA

Si una pequeña placa de rayos X o una ecografía revela cuál es el estado de algún órgano del cuerpo humano, una ciudad –cualquiera que sea– refleja su situación en lo económico, cultural y social. Y por añadidura, podríamos decir que una ciudad es la expresión tangible del grado de desarrollo, de lo social, lo económico y lo cultural de un Estado.

Si trasladamos esta analogía al Perú, diremos que ciudades-barriada como Lima, Arequipa, Trujillo, Chimbote, etc., demuestran el enorme grado de informalidad al que hemos llegado. Desde este punto de vista, no sería exagerado decir que el Perú es un país informal en sus actividades económica, social y cultural. ¿La prueba? El estado actual de sus ciudades.

La ciudad es el reflejo de la economía, de la sociedad y la cultura de un país. Consecuentemente, una ciudad es bella porque la economía está ordenada y florece, tiene un alto nivel cultural. Además, un país estable es un país formal. Los ejemplos abundan si miramos a países vecinos como Chile, Colombia, Argentina o Brasil. De igual manera, si miramos a Norteamérica, Europa o Asia.

Lo que vemos en esas latitudes y el contraste con nuestra realidad permite afirmar que la informalidad es una expresión del desorden, de la evasión de impuestos, de la criollada, de la cultura combi.

Si admitimos que nuestras ciudades son ciudades-barriada porque somos informales, la pregunta es: ¿cómo pasamos de este estado de informalidad a un estado formal?

Para empezar, hemos propuesto una nueva cadena de producción de la ciudad.

¿Cómo? En vez de que invadan terrenos privados o públicos, promovamos la inversión de manera sostenida. Precisamente, los programas Techo Propio y Mivivienda son dos instrumentos valiosos diseñados para formalizar las ciudades.

Al cambiar el rol del Estado mucha gente se preguntará: ¿Por qué invado? Antes justificaban esa actitud diciendo: «Invado porque tengo necesidad de una vivienda y el Estado no me da ninguna alternativa para atender ese anhelo, entonces tomo un terreno por la fuerza». Con el tiempo, indicaban, nos dotarán de los servicios básicos, sin considerar que ese es un proceso caro, indigno, lento y perverso.

Hoy el Estado ayuda a quien no tenía esa opción. Así, ha delineado una política de subsidios; brinda dinero, previa calificación (experiencia del BID), para que el interesado acceda a una vivienda. En este aspecto también hay un cambio: la vivienda que generalmente era muy cara (de 20 o 30 mil dólares), hoy las nuevas medidas tecnológicas, legales y crediticias permiten acceder a casas de US\$ 4000 u US \$ 8000 pagaderos en 20 años, con sus comodidades indispensables; es decir, se ha promovido la creación de oferta inmobiliaria para la demanda de los sectores menos pudientes.

Además, conseguirá terrenos (Bolsa de Tierras) para edificar viviendas orientadas a los sectores desposeídos, para lo cual se asocia con el sector privado. Entonces, financia al sector privado y ahí se ejecuta la política de subsidios. Hay, pues, una política de habilitar tierras para la inversión: en buena cuenta, impulsa la inversión en el desarrollo inmobiliario. Es decir, inversión en lugar de invasión.

En vez de autoconstrucción, se industrializa la construcción de viviendas. La autoconstrucción es cara: el supuesto beneficiario levanta su morada sin criterio técnico, dándose casos de que, por ejemplo, en una columna que lleva cuatro fierros, él pondrá ocho para que sea más fuerte. En vez de un cimiento de 1.50 metros, lo hará de tres, pues no quiere que se caiga. Además, como la

«VILLA EL SALVADOR NACE EN UNA ZONA ÁRIDA EN LA PERIFERIA SUR. HOY ES UNA CIUDAD QUE CADA DÍA LOGRA CALIDAD DE VIDA, DEBIDO PRINCIPALMENTE AL MANEJO DEL TERRITORIO DESDE SU PLANIFICACIÓN, A LA TECNOLOGÍA URBANÍSTICA APLICADA PARA SERVIR DE PLATAFORMA TERRITORIAL A UNA ORGANIZACIÓN SOCIAL QUE DURANTE ESTOS 35 AÑOS HA EMPUJADO SU DESARROLLO CON VISIÓN DE FUTURO».

residencia que hizo en Las Casuarinas, que tiene otra composición de suelo, fue hecha así y él fue el maestro de obras, dice «mi casa será igual», cuando esta se halla en un cerro, con un cimiento que es la roca.

Al pobre hombre su casa le sale muy cara y demora unos 20 años en terminarla. O sea, se esclaviza para hacer su vivienda.

Nosotros promovemos la industrialización porque permite bajar costos, pero sin bajar la calidad, porque a mayor volumen, se logra calidad bajando los precios. Eso es una hermosa realidad en Martinete (1^{er} proyecto piloto del programa Techo Propio en Lima).

Anteriormente, el problema de la pobreza para edificar una vivienda se enfrentaba con la autoconstrucción, ahora se hace con la industrialización de la construcción. Martinete es el punto de partida de una aspiración mayor: anhelamos que Lima deje de ser una ciudad-barriada para convertirse en una ciudad humanizada, pero será fruto de un proceso.

El término “ciudad humanizada” conceptualmente simboliza una ciudad formal, moderna, ordenada, con calidad de vida, con manejos adecuados de parámetros urbanísticos actuales, con manejo de su territorio de manera productiva, su economía, su población y su medio ambiente. La ciudad humanizada en el Perú debe ser el símbolo de la modernidad, del saber, de la investigación, y constituirse en la plataforma del desarrollo de su entorno, el territorio.

Además, el concepto de ciudad humanizada va ligado a la calidad de vida y el conocimiento. En nuestro país tenemos dos casos exitosos en dos estratos sociales diferentes. La Molina, actual distrito ecológico de Lima,

nació planificada y se construyó en zonas eriazas de la ciudad sobre arenales improductivos. Allí el conocimiento técnico y la tecnología urbana se unieron a la inversión privada para forjar el distrito pionero que hoy es.

Por otro lado, tenemos el caso de Villa El Salvador, que también nace en una zona árida en la periferia sur. Hoy es una ciudad que cada día logra calidad de vida, debido principalmente al manejo del territorio desde su planificación, a la tecnología urbanística aplicada para servir de plataforma territorial a una organización social que durante estos 35 años ha empujado su desarrollo con visión de futuro. El manejo productivo de su territorio le ha permitido reservar áreas para la recreación: 120 parques donde se edifican módulos de educación, salud y recreación en escalas adecuadas a la población usuaria. Áreas para la producción: posee el parque industrial de mejores perspectivas del empresariado popular del país (luego de Gamarra). Áreas residenciales, con secciones viales preparadas para una densificación del distrito a futuro. Posee un importante territorio designado a las actividades agropecuarias, así como playas en el litoral donde planifica desarrollar la recreación de su población. Villa El Salvador es una ciudad humanizada, sus vecinos se sienten comprometidos con ella, la siguen construyendo y planificando para generaciones venideras.

Estos dos ejemplos peruanos (ojo, no en Europa ni en otras latitudes), ya desarrollados, nos indican que la ciudad humanizada es posible hacerla con la unión del poder del conocimiento y el poder político.

Dentro de esa concepción, aspiramos a que la ciudad humanizada en el Perú sea el símbolo de la capacidad e ingenio del hombre peruano.

Queremos que la ciudad humanizada se constituya en uno de los motores del desarrollo, y de la formalidad, teniendo al conocimiento como el símbolo de la innovación. En suma, que juegue un rol protagónico en el proceso de recuperación de nuestras ciudades.

Resumiendo, las ciudades humanizadas deben crecer por inversión y no por invasión, debemos ir creando las condiciones técnicas normativas, financieras

y de mercado, para ir procesalmente hacia una nueva forma de producir ciudades, la que tiene las siguientes fases: inversión, industrialización, tributación, lo cual constituye que una ciudad humanizada sea sociedad de emprendedores. Una sociedad independiente de los poderes nocivos y dependiente de los valores de la ética, del conocimiento, que son valores permanentes que posibiliten lograr ciudades humanizadas, sociedad de emprendedores y, por ende, territorios productivos.

LA VISIÓN AL 2020

La visión 2020 tiene como objetivo central cambiar radicalmente el caos urbano de nuestras ciudades por ciudades humanizadas, donde se puedan manejar de manera integral y eficiente todos los recursos; es decir, lograr territorios productivos para el bienestar de la población actual y que pueda ser sostenible en el tiempo.

Para lograr este objetivo es importante manejar tres pilares fundamentales:

1. Estado con visión promotora.
2. Sociedad de emprendedores.
3. Territorio productivo.

El Estado con visión promotora

El Ministerio de Vivienda funcionó hasta 1992, año en que perdió ese rango para convertirse en un Viceministerio del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción. A partir de allí ya no tuvo mayor injerencia en las decisiones políticas para fomentar la construcción de viviendas.

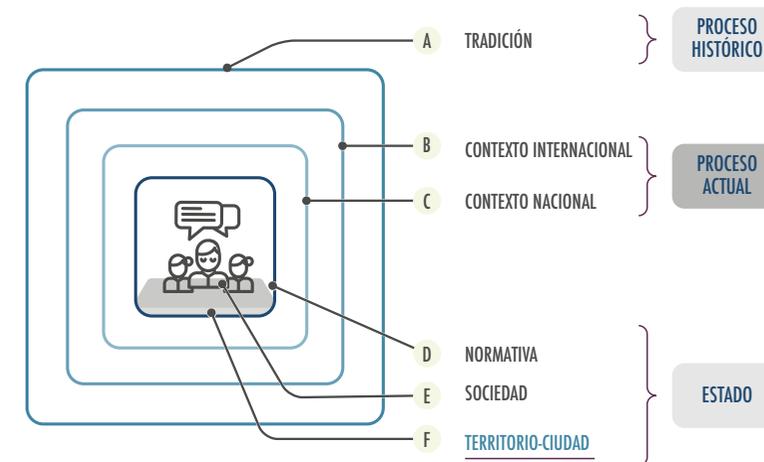
El Estado tenía un rol de constructor y de banquero, por ello tenía el Banco Hipotecario, el Banco de Vivienda y una Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (Enace). Sin embargo, en el Gobierno del Arq. Fernando

Belaunde Terry se llevó a cabo un desarrollo urbano a nivel nacional eficiente, donde la tecnología urbana y el financiamiento se integraron y se lograron conjuntos habitacionales a lo largo y ancho del país. Posteriormente, el panorama cambia y estos mismos entes fueron manejados sin base técnica y sin ética, lo cual provoca el cierre de la banca estatal y de la Empresa Nacional de Edificaciones.

Esta experiencia negativa en su última fase nos hizo entender la fragilidad del modelo orientado a crear oferta por parte del Estado, fragilidad que se da cuando el gobernante de turno mal utiliza los recursos de la nación y que, además, limita al sector privado al rol de ser únicamente constructor. El Estado es el que diseña el producto inmobiliario, que no se condice con el mercado, vende a través de sorteos las viviendas y otorga los créditos financieros a las empresas constructoras amigas.

..Gráfico N.º 19

Ubicación y rol del recurso territorio-ciudad en el desarrollo del Estado peruano



Esta experiencia nos mostró eficiencia en buenos gobiernos y el derroche en malos gobiernos, lo cual no aseguraba la durabilidad en el tiempo de este tipo de políticas. Había que girar el timón, era necesario un cambio de 180 grados. Por ello se tomó información de las políticas exitosas en la región porque en la mayoría de países ya estaban utilizando el modelo en el cual el Estado dejaba de ser constructor y banquero para ser promotor de inversiones y facilitador de permisos para las edificaciones. El nuevo esquema dejaba el diseño, la construcción, financiamiento y venta en manos del sector privado. Es decir, se cambió de un modelo estatal de producir oferta a un modelo de la demanda donde se integran con roles definidos el sector público y el sector privado.

A partir del año 2002, el Estado recupera la iniciativa de planificar y dirigir el desarrollo urbano al recrear el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con el rol de ser el promotor y facilitador del desarrollo de las ciudades y de la vivienda en el país. Por primera vez en la estructura del Estado se crea el subsector Vivienda y Urbanismo como un órgano del Gobierno central, donde el tema ciudad es tratado a nivel del poder político, a fin de que realmente se puedan ir transformando las ciudades y el entorno que es el territorio. Así, por un lado, el Banco de Materiales y el Fondo Mivivienda están encargados de administrar el Bono Habitacional Financiero, que permite llevar adelante el Programa Techo Propio, dirigido a los segmentos socioeconómicos C y D.

El Estado facilita la tecnología utilizando el suelo como un recurso financiero para que las clases populares accedan a las viviendas. Además, ha creado una Bolsa de Tierras que –a la fecha– ha identificado más de 200 terrenos de propiedad del Estado administrados por la Superintendencia de Bienes Nacionales, los cuales serán clasificados para fines de edificación y para ponerlos en su subasta pública.

En aplicación de este plan se ha construido un proyecto piloto de Mivivienda de departamentos en un predio del Estado, ubicado en el distrito limeño de Santiago de Surco.

Otra forma de facilitar nuevas obras es mediante la coordinación con los municipios para los cambios de zonificación, que es el primer paso para la inversión. Si no existe una zonificación conforme, no se puede invertir. Por esa razón, se impulsó la aprobación de la ordenanza 372 por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para agilizar dichos procedimientos.

Hasta antes de esta norma, cambiar una zonificación demoraba de tres a cinco años y, como sabemos, la inversión no espera. Ahora ese trámite municipal es más rápido.

Como Estado promotor se espera recuperar el concepto de ciudad en nuestros desarrollos a nivel nacional. La tarea empieza por Lima, con varios proyectos pilotos, para que la población vea que es posible vivir en casas de calidad y a precios económicos, además de dotarles de grandes parques.

Así, hicimos un Parque Lineal entre el puente Huánuco y el puente Huáscar, donde está situado Martinete, en el Cercado de Lima. Quien dé un paseo por allí, verá una prueba irrefutable de la forma en que debemos desarrollar la ciudad.

Gracias al D.S. 030 se han flexibilizado las normas que hacen posible proyectos como Martinete. Con normas legales y flexibilizadas, el sector privado está trabajando activamente en el desarrollo de varios proyectos.

En Martinete, además, se trabaja con cuatro tipos de tecnología nueva: albañilería armada en tres de ellos y placas de concreto en el restante. Es decir, tenemos un muestrario para demostrar cómo se hace una vivienda moderna a buen precio.

Otra fórmula que debemos aplicar es la densificación de distritos como Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho y Villa María del Triunfo, donde residen miles de familias que cuentan con casas de un piso. En un futuro próximo podrán construir más pisos gracias a las facilidades del Decreto 030, obteniendo, de ese modo, una mayor productividad de sus inversiones.

El Banco de Proyectos se nutre de un primer contingente de proyectos a través del concurso a nivel nacional con el Colegio de Arquitectos, para contar con diversos tipos de proyectos de viviendas populares para ser vendidos –a precio de copia– a los pobladores que viven en casuchas de esteras o en condiciones precarias.

Con ese enfoque buscamos que la autoconstrucción, que no puede ser desterrada de la noche a la mañana, sea asistida técnicamente, y que el poblador no siga edificando su casita según su criterio, gastando inútilmente más dinero. Frente a la situación habitacional heredada, la nueva concepción que impulsamos permite afirmar que, en los próximos años, el sector vivienda debe tener buenos cimientos. No olvidemos, por otro lado, que el déficit en este rubro es muy elevado en comparación con los países vecinos.

Ese problema ha sido plenamente reconocido por todas las fuerzas políticas y la sociedad civil. Por su envergadura, su solución ha sido colocada en un nivel prioritario al punto que el Acuerdo Nacional, suscrito a mediados de 2002, considera al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda como la Vigésima Primera Política de Estado.

A nosotros nos corresponde, ahora, la oportunidad de colocar los cimientos de esta política a corto, mediano y largo plazo. Confiamos que el rumbo iniciado será coronado por el éxito, porque estamos a la par de los esfuerzos que realizan Chile o Colombia, cuyas experiencias hemos recogido en la ejecución de proyectos habitacionales piloto que permitan poner al alcance de miles de interesados viviendas dignas.

El cambio de visión del Estado, que ha pasado de una posición pasiva y complaciente a un rol promotor, permitirá alcanzar la meta trazada en el Plan Nacional de Vivienda (Lineamientos de Política 2003-2007) y beneficiar con viviendas a 120 mil familias cada año. Si lo logramos, en una década habremos reducido drásticamente el enorme déficit del presente.

La sociedad de emprendedores

Entre los numerosos aportes al país que viene realizando el Lic. Raúl Diez Canseco Terry, ex primer vicepresidente de la República (2001-2003) y exministro de Comercio Exterior y Turismo, destaca uno que, a nuestro juicio, es decisivo para la marcha del Perú: la instauración de la cultura del emprendimiento.

El compromiso de Diez Canseco es, tal como lo confiesa en su libro *Perú: País de emprendedores. Un desafío para la juventud, una visión del Perú del siglo XXI*, que uno de sus sueños es hacer del Perú «un país de emprendedores y un país más solidario».

¿Qué es un país de emprendedores? Diez Canseco nos alcanza la respuesta al precisar que es un país con gente con actitud resuelta de construir su propio destino y asumir la responsabilidad y oportunidad de convertirse «en protagonistas del cambio para construir una sociedad emprendedora, moderna y solidaria, y con igualdad de oportunidades para todos».

Todos los peruanos, especialmente los jóvenes, tienen un espacio y un rol insustituible que jugar para hacer del Perú del siglo XXI un país de emprendedores, moderno, integrado, triunfador.

Agrega: «El Perú y sus regiones pueden derrotar la pobreza y generar desarrollo, dinamismo económico e integración. Tenemos la gran oportunidad de edificar una nación descentralizada, capaz de generar riqueza para todos sus habitantes. Un país de emprendedores es un país que no solo impulsa dinamismo y fecunda riqueza, sino que es capaz de generar mayores niveles de igualdad, justicia y armonía social».

Ahora bien: ¿Existen las condiciones para el gran cambio de actitud que demandaría de todos nosotros hacer del Perú un país de emprendedores? La respuesta es sí y no.

Sí, porque somos herederos de una cultura milenaria que construyó una sociedad solidaria en su momento; sí, porque tenemos un país potencialmente

rico y con inagotables fuentes de recursos renovables y no renovables; sí, porque somos capaces de despertarnos del letargo en el que (tal vez inconscientemente) hemos estado sumidos, esperando que otros (dirigentes políticos cuan nuevos Mesías, empresarios conformistas, líderes sindicales que prefieren la confrontación al diálogo y una clase política que no se preparó para enfrentar los desafíos del mundo moderno, etc.) solucionen los problemas que nos aquejan a través de los años.

No, en la medida en que el conformismo y la indiferencia sigan apostados en nuestras mentes; no, si el derrotismo nos abate antes de haber emprendido la gran cruzada; no, si no vencemos la enfermedad del egoísmo y la mezquindad. No, en la medida en que sigamos pensando que otros deben solucionar nuestros problemas en tanto nosotros seguimos esperando como simples espectadores.

Un profesor de *marketing* grafica una arista de nuestra idiosincrasia con esta anécdota supuestamente ocurrida en Arequipa: un padre de familia acompañado por su menor hijo fueron a pescar camarones. La faena había sido excelente y cada uno inició el retorno al hogar con dos recipientes llenos del crustáceo. El padre recomendó a su vástago que cubra con una tapa el balde donde estaban los camarones «gringos» porque podían salirse. Añadió que no se preocupara de tapar el recipiente donde llevaba los camarones de caparazón oscuro, porque, dijo, ellos son como los peruanos: si uno quiere salir, los que están abajo harán todo lo posible para impedirlo. En la sociedad peruana, dijo, cuando alguien lucha con denuedo para progresar, quien está abajo tirará de aquel para que no logre su meta. Esta actitud debe ser desterrada.

Sepulremos, también, el estereotipo del peruano exitoso-muerto. Cuando una persona muere abundan los elogios, los discursos sentidos por el deceso de quien era el mejor, bueno, noble, un pro hombre; mas, cuando vivía, tenía todos los defectos.

Revaloremos, igualmente, los aportes de nuestros especialistas en diversos campos desterrando el predicamento de que todo lo que viene del exterior

es mejor. No quiere decir que ignoremos esa capacidad, pero los peruanos somos proclives a minimizar el aporte de compatriotas talentosos solo por el hecho de apellidarse Quispe o Mamani.

La falta de identidad nacional es otro aspecto negativo que atraviesa a nuestra sociedad. Nosotros consideramos al Perú como nuestro territorio, pero nuestros ojos están puestos en occidente, especialmente en Norteamérica. Nos falta identificarnos con nuestro país.

En arquitectura, por ejemplo, algunos ensalzan a aquel que habla de París y de los proyectos de importantes personajes de las ciudades europeas o a aquel que sabe mucho de lo que ocurre en Estados Unidos. Esto tiene un mérito incuestionable, empero esa preocupación por lo foráneo no se condice, en muchos casos, con un conocimiento profundo que también debe tenerse sobre nuestro país y su realidad. Son profesionales que no conocen Villa El Salvador, Huaycán, el cerro San Cosme (en Lima). Sin embargo, seríamos injustos si solamente colocamos en esa categoría a los arquitectos, también los hay profesionales de otras ramas y empresarios con esquemas mentales similares. En definitiva, son muchísimas las personas que, viviendo en el Perú, no interiorizan sus problemas ni se preocupan de la situación de su entorno o de sus compatriotas.

Probablemente, esa indolencia empieza en la familia y se acentúa en las aulas escolares y universitarias. Por eso, resulta doloroso que el sistema educativo a lo largo de 185 años de vida republicana no haya logrado despertar en los educandos el interés por conocer su país, que tiene muchos valores heredados de la civilización incaica, de la colonia, de la república y del potencial que significa la globalización.

Al respecto, es pertinente el recuerdo que hace Jorge Basadre sobre la más alta función de la Historia, que no es ver solo lo que hemos sido sino lo que no hemos sido:

«Esa es la función del patriotismo: conocimiento de la tierra de los padres y construcción de la tierra de los hijos»²⁰. Cuanta razón le acompaña al célebre Basadre cuando afirma que «quienes únicamente se solazan con el pasado ignoran que el Perú, el verdadero Perú, es todavía un problema. Quienes caen en la amargura, en el pesimismo, en el desencanto, ignoran que el Perú es aún una posibilidad. Problema es, en efecto y por desgracia, el Perú; pero también, felizmente, posibilidad». Sí, posibilidad, porque es un país lleno de oportunidades para que todos los peruanos podamos desarrollarlo.

No obstante, más allá de esa invocación general al cambio de actitud de todos los peruanos y de sus instituciones, recordemos a la clase política los asuntos medulares que deberá atender sin pérdida de tiempo para coadyuvar a ese urgente cambio de mentalidad y lograr construir una sociedad de emprendedores. A nuestro juicio, esas tareas son: normatividad y educación.

1. Normatividad

Debe basarse en la visión y sustento eminentemente técnico; es decir, realizar normas claras y sencillas que no provoquen las interpretaciones que producen confusión urbana y, por ende, paralización de inversión. La legislación en general debe promover la cultura de la eficiencia y sepultar la del derroche que arrastramos a través de la historia.

Unos anhelamos una sociedad de emprendedores, otros una sociedad de empresarios, ambas concepciones no son incompatibles y pueden complementarse.

Para hacer realidad ese anhelo, el sistema educativo debe fomentar una mentalidad empresarial desterrando la actitud de simple observador, de criticar sin aportar. Nos duele admitirlo, pero debemos reconocer que no hay entre nosotros la actitud mental de decir: «¡Yo lo puedo hacer!». No. Existe la

²⁰ Basadre, Jorge. *Perú: problema y posibilidad*. Ciudad: Editorial, año.

malicia y la proclividad hacia la insidia: «¡Ah, ya me enteré por qué ese señor tiene éxito!». Eso destruye, anula, frustra.

Confiemos en que desterrando prejuicios y taras que arrastramos del pasado dejaremos atrás la sociedad indolente y pasiva que todavía seguimos siendo, un defecto generalizado y bastante arraigado en la clase política y empresarial, que siguen mirando con nostalgia y a veces con embeleso a Occidente, produciendo soluciones utópicas y generaciones frustradas.

2. Educación

Una sociedad emprendedora tiene sus cimientos en un sistema educativo de avanzada. De allí que consideremos indispensable dar mayor énfasis a las materias básicas para formar jóvenes emprendedores. Así, asignaturas como Matemática, Filosofía y Lógica disciplinan a la persona. Dando un mayor énfasis a estos cursos, al igual que a elementos de la informática y nuevos idiomas (el joven debería saber por lo menos dos idiomas), la juventud caminará hacia una sociedad de emprendedores.

Al poner énfasis en las materias mencionadas, no queremos soslayar la importancia de otras como Lenguaje, Historia del Perú, Historia Universal, Música, Recreación, Ecología, Química, Física, Biología, Arte, etc.

Expuesta esta necesidad, dejemos a los especialistas la tarea de diseñar los mecanismos necesarios en el marco de una profunda reforma del sistema educativo para hacer frente al reto de la hora presente: insertarnos en la cultura del emprendimiento. Tarea que debemos iniciar en el día para no perder, una vez más, el tren de la historia.

El cambio, empero, tiene que ser profundo y alcanzar a todos los niveles. De lo contrario, no avanzaremos. ¡Sepulremos el facilismo, la rutina y la mediocridad!

Para entender la magnitud de la tarea que nos espera para modificar el sistema educativo, citaremos el siguiente hecho: hace pocos meses comprobé, con pena, que a dos jóvenes arquitectos les daban los mismos temas que

nos exponían en la misma facultad en la década de los 60, lo cual revela el estancamiento clamoroso en el que nos encontramos.

Eso es general y debemos cambiarlo. Ya no estamos en el siglo XX; estamos en el siglo XXI, con un nuevo contexto mundial y nacional. No sigamos haciendo más de lo mismo porque es alargar nuestras frustraciones. Tras redefinir nuestra visión y misión, debemos producir herramientas, estrategias, políticas y hechuras que propicien una sociedad de emprendedores.

El territorio productivo

Para obtener el suscrito territorio productivo²¹ es necesario el buen manejo de nuestro principal recurso: el territorio. Empleado de manera adecuada, basado en las experiencias del pasado y proyectándolo estratégicamente a los mercados globalizados del siglo XXI, es el elemento vital para el desarrollo nacional. El concepto a simple vista es elemental para cualquier nación que quiera desarrollarse, pero para el Perú es un verdadero reto porque no contamos con un rumbo definido como nación ni con un plan estratégico a mediano plazo y menos a largo plazo. Es difícil creer semejante verdad y, sin embargo, es la realidad. Los peruanos le hemos dado la espalda al Perú, sus autoridades de turno caminaron sin norte, y, lo peor, solo buscaron plasmar sus intereses particulares. Hay excepciones, pero son pocas.

La búsqueda de un norte en función de la economía y el manejo adecuado de nuestro mejor recurso, el territorio, de manera productiva, no es nuevo. En nuestro pasado milenarismo encontramos el camino a seguir. Nuestras culturas precolombinas manejaron de manera admirable el territorio y lo convirtieron en un factor de desarrollo usando tecnología aplicada y manteniendo un equilibrio con el territorio mismo, sin depredarlo ni agotarlo. Entendieron que el territorio era vital para su desarrollo, lo estudiaron y dominaron a plenitud.

²¹ Véase "El territorio productivo", publicado en la revista Medio de Construcción. N.º 167, año 2001. También en: www.suyo-urbanistas.com

«EN NUESTRO PASADO MILENARIO ENCONTRAMOS EL CAMINO A SEGUIR. NUESTRAS CULTURAS PRECOLOMBINAS MANEJARON DE MANERA ADMIRABLE EL TERRITORIO Y LO CONVIRTIERON EN UN FACTOR DE DESARROLLO USANDO TECNOLOGÍA APLICADA Y MANTENIENDO UN EQUILIBRIO CON EL TERRITORIO MISMO, SIN DEPREDARLO NI AGOTARLO».

Un peruano puede echarles una mirada a las bibliotecas de piedra y barro que tenemos regadas por todo el Perú e inspirarnos –como nos lo enseñó el presidente Fernando Belaunde Terry– para crear y rehacer nuestro país.

Para desarrollar un territorio productivo se deben incluir cuatro aspectos modulares claves:

1. Bloques geoeconómicos.
2. Sistema de ciudades.
3. Manejo y explotación de la energía en sus diferentes formas.
4. Concentrar los proyectos intersectoriales que ejecutan varios sectores de la economía nacional.

La conjunción de estos cuatro elementos permitirá planificar de manera apropiada nuestras ciudades, desarrollar la infraestructura básica, tanto en transporte, energía y telecomunicaciones, acondicionándola en función de los mercados internos y externos.

Perú actual: territorio mayormente no aprovechado

El Perú tiene una extensión de 1'285.216 kilómetros cuadrados y su población asciende a 31 237 385 habitantes (INEI, 2017). Asimismo, según estimados de 2017, la relación es de 24,3 habitantes por kilómetro cuadrado.

Más allá de esos datos generales, hay otros que grafican la realidad actual: de la población total, el 72.3 % vive en la zona urbana y el 27.6 % en la zona rural. Datos oficiales señalan que 144 provincias tienen un saldo migratorio

negativo y que, aproximadamente, el 80 % de los emigrantes son menores de 34 años.

De 24 departamentos y una provincia constitucional en que está dividido políticamente el Perú, cinco departamentos (Arequipa, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura) concentran el 72 % del PBI y 19 departamentos producen el restante 28 % del PBI.

Sabido es la influencia del sistema financiero en el desarrollo de cualquier zona donde funcione. Pero también en este sector el atraso es monumental. Si no veamos estas cifras proporcionadas por la Asociación Nacional de Bancos (Asbanc):

Lima y Callao captan el 84,32 % de los créditos directos en todo el país, mientras que los departamentos de Amazonas, Apurímac y Madre de Dios generaron el 0,01 % cada uno al 31 de julio de 2003.

Respecto a los depósitos bancarios en el país a julio de 2003, Lima y Callao poseían el 84,21 %. Seguían Arequipa y La Libertad con 2,23 % y 1,54 %, respectivamente.

El 53 % de las oficinas de empresas financieras, entidades con menor capacidad operativa que los bancos, están en Lima.

Un reciente reporte financiero remitido por la Asbanc señala que el número de oficinas bancarias en todo el Perú, registradas hasta el 30 de septiembre de 2003, es de 807, de las cuales aproximadamente el 70 % están ubicadas en Lima y Callao.

Dos departamentos, Madre de Dios y Huancavelica, tienen apenas una oficina bancaria.

Otro dato que debemos tener en consideración es el proceso de desruralización, que ha hecho que solo el 27 % de la población nacional resida en las 144 provincias rurales y agropecuarias, que contienen al 62 % de los distritos del país. Indicador preocupante si se considera que 12 de los 24 departamentos

del país están formados por distritos rurales en proporciones que van del 68,7 % al 95 %.

Igualmente, el Censo Nacional Agrario de 1994 reveló que en el país solo se aprovecha una tercera parte del área cultivable total. A la fecha, este cuadro se mantiene casi igual.

Esos indicadores a nivel nacional nos llevan a formularnos la siguiente pregunta: ¿Puede alguien sostener, entonces, que tenemos un territorio productivo? La respuesta es no.

De allí que uno de los retos del país es definir planes y políticas de Estado que se orienten, fundamentalmente, a alcanzar, al menos, los siguientes objetivos estratégicos:

- a) Un aparato productivo eficiente y competitivo, capaz de insertar a nuestra economía en un mundo globalizado.
- b) Mejores niveles de bienestar social, entendiendo a este como la capacidad de atender los requerimientos básicos de alimentación, salud, vivienda y educación.
- c) Promover la investigación, la ciencia y la cultura, como elementos estratégicos para hacer posible el mejoramiento continuo de los recursos humanos y de los medios materiales de producción, en concordancia con la necesidad de cuidar el medio ambiente.
- d) Ocupar de manera eficiente el territorio nacional, considerando que este es un recurso vital para el desarrollo, al que urge potenciar sus condiciones productivas.

En este último objetivo estratégico, de acondicionamiento territorial, tienen rol de primer orden quienes trabajan en la construcción. Sin dejar de tener injerencia en los tres precedentes, tiene máxima importancia por la naturaleza múltiple que significa la actividad constructora y su interrelación con los demás sectores productivos.

«LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA ACTUAL NO SUPERA LOS DOS MIL KILÓMETROS; ES DECIR, UNA LONGITUD MENOR DE LA EXISTENTE A FINES DEL SIGLO XIX. EN TANTO, LA MAYORÍA DE LOS 35 PUERTOS NO ESTÁN EN CONDICIONES DE ATENDER SIQUIERA UN TRÁFICO MEDIANO DE MERCANCÍAS A COSTOS COMPETITIVOS».

..Gráfico N.º 20

Perú actual: territorio mayormente no aprovechado



Lecciones del pasado

Por otro lado, debemos tener presente que cuando se piensa en una estrategia de ocupación eficiente del territorio, no puede soslayarse el hecho de que procedemos de una sociedad exitosa como la andina, que tuvo logros notables en este sentido.

El imperio incaico, a su vez, ocupó un inmenso territorio de 5 mil kilómetros de longitud y de hasta 640 kilómetros de ancho, que fue organizado en función productiva a partir de una importante red de caminos que comprendía 15 mil kilómetros de vías primarias y 40 mil de vías transversales.²²

A ello habría que agregar el notable avance alcanzado por la civilización incaica en el manejo de las cuencas hidrográficas, que le permitió optimizar la producción agropecuaria, base de su modelo de desarrollo.

El grado de eficiencia de la producción agraria en el Tahuantinsuyo se basó en el manejo de la agricultura en niveles superiores, con la optimización del recurso agua, la canalización, el uso intensivo de andenes y el mejoramiento genético para adaptar los mejores productos a determinados pisos ecológicos. La planificación y localización de sus ciudades, el desarrollo de su arte y cultura, el bienestar de la población, el equilibrio hombre-tierra, demuestran fehacientemente que el uso equilibrado del territorio lleva al desarrollo.

La colonización española, caracterizada por la reorientación del modelo de producción hacia la extracción minera y por la dependencia política hacia la metrópoli, significó un retroceso en la utilización del territorio, a despecho de la vocación manifiesta de los conquistadores europeos por la fundación o refundación de ciudades. El limitado desarrollo de la capacidad productiva del territorio se mantuvo durante la etapa republicana.

A más de ciento ochenta años de vida independiente, la red vial nacional es de 78 mil kilómetros, apenas un 20 % más que la construida por los incas. La infraestructura ferroviaria actual no supera los dos mil kilómetros; es decir, una longitud menor de la existente a fines del siglo XIX. En tanto, la mayoría de los 35 puertos no están en condiciones de atender siquiera un tráfico mediano de mercancías a costos competitivos. Finalmente, el equipamiento aeroportuario suma 18 terminales, siendo la mayoría de ellos apenas campos de aterrizaje para pequeñas aeronaves. La situación descrita explica por qué

22 Hyslop, John. Qhapaqñan. El sistema vial incaico. Trad. de Eduardo Arias. Lima: Instituto Andino de Estudios Arqueológicos; PetroPerú, 1992.

el Perú no ha logrado una integración adecuada del territorio, lo que trajo como consecuencia gran desequilibrio demográfico y productivo.

Al respecto, es particularmente significativo indicar que la región oriental del país, formada por los departamentos de Loreto, San Martín y Ucayali, que ocupa el 41 % del territorio nacional, apenas alberga al 8 % de la población y contribuye solamente con el 6 % al PBI, como se aprecia en el Gráfico N.º 20.

Este panorama sigue vigente en momentos en que asistimos al avance inexorable de la globalización productiva y comercial, y la formación de bloques geoeconómicos, todo ello alentado por el avance de las telecomunicaciones y de la informática.

Un conjunto de políticas coherentes y un trabajo conjunto, donde el sector privado tenga un rol gravitante, convertirá al suelo patrio en un territorio productivo, y el desarrollo –ansiado anhelo nacional por décadas– dejará de ser una posibilidad para convertirse en realidad.

Ello requiere, como lo hemos dicho, una sociedad emprendedora y una legislación avanzada en los campos de la producción y los servicios, que defina claramente las reglas de juego para brindar seguridad jurídica; es decir, confianza, término que, según el científico social Francis Fukuyama, genera prosperidad. Confianza, un pilar fundamental para las relaciones armónicas en toda sociedad civilizada y moderna.

El citado autor afirma que solo aquellas sociedades que presenten un alto grado de confianza social serán capaces de crear las organizaciones comerciales, flexibles y de gran escala que se necesitan para competir con éxito en la economía global. Asimismo, hace hincapié en que, en la actual lucha mundial por el predominio económico –una lucha en la cual las diferencias culturales se convertirán en el factor determinante del éxito de una nación–, el capital social que representa la confianza será tan importante como cualquier capital físico.

Así, un territorio rico y vasto pero productivo, una Constitución Política visionaria y en consonancia con los tiempos actuales, y una ciudadanía

deseosa de construir una sociedad más justa, son las turbinas que nos impulsarán a construir un Estado moderno y desarrollado.

Nuestra tesis consiste en un adecuado ordenamiento del territorio nacional a partir del cuadro descrito. De allí que se requiera de una nueva visión que contemple la integración del Perú a los bloques geoeconómicos vigentes, consolidar un sistema de ciudades a nivel nacional, promover la ejecución de proyectos para la dotación de energía, así como el planeamiento y gestión de proyectos intersectoriales de alcance regional. En pocas palabras: hacer del territorio nacional un instrumento de gestión económico-financiera; en suma, un terreno productivo, para el bienestar de toda la población.

..Gráfico N.º 21

Los bloques geoeconómicos del siglo XXI



1. Integración de los bloques geoeconómicos

A comienzos del siglo pasado, las sociedades del mundo estaban divididas por profundos abismos ideológicos. Monarquía, fascismo, democracia liberal y comunismo eran enconados rivales que se disputaban la supremacía política, mientras que los diferentes países optaban por los divergentes caminos económicos del proteccionismo, el corporativismo, el libre mercado y la planificación socialista centralizada. «Hoy en día, casi todos los países desarrollados han adoptado, o están tratando de adoptar, formas institucionales de tipo democrático-liberal. Muchos de estos países se han ido desplazando, en forma simultánea, hacia una economía de mercado y una integración a la división del trabajo capitalista global»²³.

Al caer el fascismo y el marxismo, se fortaleció el capitalismo; en ese contexto internacional, han emergido los bloques geoeconómicos como el Área de Libre Comercio de las Américas (ALCA), la Comunidad Andina (CAN), el Mercado Común del Sur (Mercosur), la Cooperación Económica Asia-Pacífico (APEC), la Unión Europea (UE), para citar solo algunos.

Mención especial merece Estados Unidos con una población de 270 millones de habitantes y un PBI de US\$ 8.100 billones. Tampoco debemos obviar a México con 97 millones de habitantes y un PBI de US\$ 404 billones, ni a Chile con 14.5 millones de habitantes y un PBI de US\$ 76.3 billones.

Las nuevas regiones económicas (bloques) no son ni tradicionalmente librecambistas ni tradicionalmente proteccionistas, sino que «buscan un nuevo equilibrio entre esas dos posiciones y entre la soberanía del Estado-nación y la toma supranacional de decisiones económicas»²⁴.

Frente a ese panorama sería iluso pensar que el Perú pueda diseñar sus políticas de desarrollo solo en función de su mercado interno. Por ello es imprescindible dimensionar su territorio tomando como base los flujos, los ejes

²³ Fukuyama, Francis. *Confianza*. Ciudad: Editorial, año.

²⁴ Drucker, Peter. *La gerencia en la sociedad futura*. Ciudad: Editorial, año.

y los corredores para unir, por ejemplo, el océano Atlántico con el Pacífico; y al mismo tiempo, mejorar sustancialmente sus relaciones con otras potencias.

Desde esa perspectiva debemos analizar qué pasa en el Mercosur (integrado por Argentina, Brasil, Paraguay y Uruguay y al que acaba de adherirse el Perú), qué ocurre en la CAN, qué perspectivas ofrece la APEC, etc. Debemos auscultar qué bienes y servicios se producen en los países que integran dichos bloques, qué ofertas tenemos o podemos desarrollar para atender la demanda de esos mercados y dónde están localizadas las nuevas posibilidades de comercio.

Como complemento a esas indagaciones, un instrumento indispensable es un mapa de la riqueza para ofrecerlo a los mercados de esos bloques. Elaborar el mapa de la riqueza implica conocer qué posee el país, con qué recursos naturales cuenta, cuál es el nivel de preparación de su capital humano para, ulteriormente, decidir a qué mercados y en qué condiciones acudir y con quién se asocia para explotar determinado recurso.

Aunque es una herramienta útil para tomar algunas decisiones de política interna, hoy lo prioritario no es el mapa de la pobreza sino el mapa de la riqueza, para explotarla y llevar bienestar a los sectores más desposeídos. Ello implica no continuar «sentados en un banco de oro» como nos reprocha, a través del tiempo, el célebre Antonio Raimondi, refiriéndose al enorme potencial del Perú y al desinterés de los peruanos por aprovecharlo, sino asumir un rol activo.

Para ello necesitamos cuadros humanos capacitados, que estén altamente preparados para identificar dónde está la riqueza, ponerla en explotación y que realicen negociaciones exitosas con el fin de colocarla en el exterior en condiciones más ventajosas para nosotros.

La falta de recursos humanos calificados ha traído consecuencias negativas para el Perú. Si no veamos este caso: en 1984, el presidente Fernando Belaunde Terry identificó los yacimientos del gas de Camisea, en el departamento del Cusco, pero han pasado veinte años para que se haga realidad Camisea. La

demora, como es obvio, repercute negativamente en la vida nacional, porque el negocio que se realice ya no será tan grande y oportuno como hubiera sido en aquel momento.

Retomando el tema del mapa de la riqueza, diremos que como concepto es nuevo en el Perú, pero hay antecedentes en la región: Brasil hizo hace varias décadas su mapa de la riqueza al que denominó planeamiento estratégico de toda su oferta, lo presentó en varios mercados internacionales y se asoció con los interesados.

Eso explica el alto desarrollo industrial del Brasil en comparación con el desarrollo industrial de Argentina. Brasil no esperó que vinieran los inversores a su tierra, salió al mundo a buscarlos y a explicarles en qué consistía su oferta.

Los componentes del mapa deben ser: la minería (pilar fundamental de la economía nacional), el sector energético (el Perú dispone de inmensas caídas de agua que todavía están desaprovechadas; asimismo, Nazca, Piura y Tumbes son zonas de vientos eólicos que se están desperdiciando, cuando podrían entregarse en concesión).

Además, los yacimientos de fosfatos, los parques naturales, parques ecológicos (que podrían explotarse con fines turísticos), y el turismo, cuyo potencial es insospechado. Este mapa permitirá que el Estado peruano salga al mundo a ofertar su riqueza.

El Perú tiene un mercado natural en Brasil, país del cual hemos vivido de espaldas, pese a que tenemos una ubicación estratégica. Con Brasil podríamos lograr una relación similar a la de México con Estados Unidos o de España con Europa. El país ibérico se desarrolla en base al turismo, pues tiene al lado a Alemania, Francia, Inglaterra, etc., y México con el gran mercado vecino: Estados Unidos.

Según estadísticas del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, el año 2004 solo llegaron al Cusco 24 mil de los más de dos millones y medio de brasileños que salen anualmente de su país. Y ese es un potencial que debemos aprovechar.

Otro punto que se debería incluir en el mapa es la agricultura. El Perú tiene el segundo valle más productivo de Latinoamérica: el Mantaro. El primero es el Cauca (Colombia); empero, el Mantaro no produce eficientemente. Está en una producción artesanal con un deterioro inmenso por los relaves mineros y porque la informalidad comienza y va ganando nuevos espacios.

Es necesario diseñar una política integral, de desarrollo de los valles, en cuyo manejo debe emplearse tecnología de punta. En los valles peruanos hay una conjunción de recursos, incluyendo monumentos históricos, como Lurín, donde se desarrolló Pachacámac, y Casma, donde tuvo su sede la cultura Sechín. Además del desarrollo agrícola, hay que poner especial atención en la formación de bosques y en la explotación racional de los ríos, etc.

El Perú es un país por construir y requiere capital humano con visión de futuro, creatividad y transparencia. Con esos elementos podemos salir adelante, transformar un territorio y cambiar un mapa de la pobreza –que expresa un espíritu lúgubre– por el mapa de la riqueza, para darlo a conocer a los bloques geoeconómicos, despertar su interés y emprender juntos los grandes proyectos de explotación.

2. El sistema de ciudades

El concepto se refiere a un conjunto de ciudades, con una ciudad matriz y otras intermedias, que conforman una red basada en la complementariedad y en el aprovechamiento de las ventajas competitivas de cada una de ellas. Un sistema lo configura un núcleo principal y ciudades menores, entre las cuales se direccionan flujos de bienes y servicios.

En países como el Perú, donde el centralismo ha ido repercutiendo cada vez con mayor fuerza en el desarrollo homogéneo a nivel nacional, la influencia de los bloques geoeconómicos es decisiva, pues, entre otros aspectos positivos, permitirá rediseñar nuestras ciudades, como por ejemplo el caso de Puno.

Dentro de la economía nacional, del gran mercado que es Lima, punto de la oferta y la demanda, Puno está en la periferia; sin embargo, en el contexto del

Mercosur es un eslabón fundamental del eje del Atlántico-Pacífico. Es decir, el crecimiento de su economía está vinculado estrechamente a ese promisorio bloque económico.

La ubicación geográfica otorga a la ciudad de Puno este rol relevante. Una ubicación que, de ser aprovechada convenientemente para el impulso de todas las actividades relacionadas con ese bloque geoeconómico, abrirá la posibilidad –en la hora presente– de poder transformar no solo la capital del altiplano, sino toda esa región.

Si Puno cumple ese rol en el altiplano, otras ciudades del país podrían beneficiarse de integrarnos a los bloques geoeconómicos.

Las ciudades y el territorio son un binomio que interactúa el uno con el otro para lograr el desarrollo, siendo el rol de las ciudades ser un centro de integración de culturas, el cual posibilitará la nacionalidad que produce este mestizaje de la sociedad, su economía y cultura. Las ciudades no solo tienen un rol de residencia, trabajo, recreación, sino de integrar a la nueva sociedad, que es el capital más importante para transformar el territorio o contexto de las ciudades.

••Gráfico N.º 22

El territorio y las ciudades. Las ciudades son la plataforma del desarrollo, la gran casa de la sociedad.



«LAS CIUDADES NO SOLO TIENEN UN ROL DE RESIDENCIA, TRABAJO, RECREACIÓN, SINO DE INTEGRAR A LA NUEVA SOCIEDAD, QUE ES EL CAPITAL MÁS IMPORTANTE PARA TRANSFORMAR EL TERRITORIO O CONTEXTO DE LAS CIUDADES».

En este siglo XXI, nuestro país se está integrando a los bloques geoeconómicos a través de proyectos como IIRSA²⁵, el cual tiene identificados 10 ejes intermodales, de los cuales cuatro pasan por territorio peruano. Es allí donde pasarán e integrarán los mercados de capitales de tecnologías y potenciarán inversiones en el territorio y en las ciudades. Debemos estar debidamente capacitados para el acondicionamiento y ordenamiento territorial, así como buscar el desarrollo urbano de los diversos procesos de las ciudades (densificación, revitalización de centros urbanos, reurbanización, expansión urbana, entre otros procesos), a fin de ir construyendo el sistema de ciudades que es el soporte clave del territorio productivo.

Pese a nuestra larga historia, el Perú carece de un sistema de ciudades. ¿En qué consiste ese sistema? En tener un conjunto de ciudades con una ciudad matriz y las demás, por lo menos las intermedias, con dos, tres o cuatro millones de habitantes, ¡Lima es una macrociudad de ocho millones de habitantes!

Algunos países vecinos han dado pasos notables en este aspecto. Colombia, por ejemplo, ya muestra un sistema de ciudades que, entre otras, lo forman Bogotá con 6 837 800 de habitantes, Cali con 2 283 200, Medellín con 1 957 800, Barranquilla con 1 330 400, Cartagena con 901 500; es decir, ciudades intermedias claramente consolidadas y otras en camino a ello.

Si miramos al este, Brasil sí tiene un sólido sistema de ciudades que, entre otras, lo forman Sao Paulo con 10 195 000 habitantes, Río de Janeiro con 6 119 800, Salvador con 2 590 400, Belo Horizonte con 2 347 500, Brasilia con 2 160 100, Recife con 1 485 500, Porto Alegre con 1 372 700, etcétera.

²⁵ Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana.

¿Cuál es la realidad del Perú? La siguiente: Lima con 8 000 000 de habitantes, Arequipa con 1 000 000 y Trujillo con igual número de habitantes, estas últimas consideradas ciudades intermedias. Luego, Chiclayo con 494 000 habitantes, Iquitos con 354 883 y Huancayo con 350 000, una población similar a la del distrito limeño de Villa El Salvador. San Juan de Lurigancho, un distrito popular con numerosos pueblos jóvenes, tiene más de un millón de habitantes, superando a la población de Arequipa.

No tenemos, pues, un sistema de ciudades, sino una macrocefalia urbana, cuya existencia se explica por el centralismo, por la migración del campo a la ciudad, entre otros factores.

..Gráfico N.º 23

Las redes integradas para el desarrollo de las ciudades. Ciudad: plataforma del desarrollo.



Los tratadistas sostienen, con razón, que las ciudades no deben ser elementos marginales en la nueva estructuración de un territorio, porque en el proceso de pasar de un territorio ocioso a un territorio productivo, su función es determinante.

Entonces, habiéndose iniciado un proceso de descentralización en el Perú que, esperamos, sea irreversible y se vaya perfeccionando con el paso del tiempo, deberíamos contar con un sistema de ciudades configurado por núcleos y por flujos. En nuestro concepto, deberíamos tener cuatro sistemas:

- El sistema sur, cuyo punto central sería Arequipa, lo integrarían Cusco, Tacna, Moquegua, Tacna, etc.
- El sistema norte, con Trujillo como eje central, lo formarían Chiclayo, Piura, Tumbes, etc.
- El sistema oriente, con Tarapoto, Pucallpa, Iquitos.
- El sistema central, con Lima como punto neurálgico, incluiría a Huancayo y otras ciudades del interior.

El siguiente paso sería articular Iquitos, Arequipa, Trujillo y Lima para dar lugar a lo que llamamos los transportes intermodales, conectados por aeropuertos, puertos, carreteras y ríos. Se impulsaría, además, la integración fluvial y acuática, la integración aérea y terrestre. En resumen, las principales ciudades del país deberán conformar una red basada en sus complementos y aprovechando al máximo sus conglomerados comerciales, la instalación de redes eléctricas y sanitarias, y otros servicios.

Actualmente hay una irracionalidad en el transporte terrestre y acuático. Tenemos un litoral, pero no aprovechamos el cabotaje para salir adelante, aunque en épocas pasadas se utilizara. Chile y Argentina han iniciado un intenso desarrollo por cabotaje marítimo, sector en el que podríamos competir, pero urge mejorar nuestros puertos. El transporte aéreo es otro elemento insoslayable. En el Perú, quienes utilizan este medio deben pasar necesariamente por el aeropuerto Jorge Chávez. Esta situación nos lleva a

plantear la conveniencia de establecer una política de cielos abiertos, para que los turistas ingresen directamente al Cusco, Iquitos, Tumbes, etc., lo que daría mayor flexibilidad y competitividad a esos destinos. Nuestra infraestructura es deficiente. Por eso, urge que las ciudades dotadas de puertos y aeropuertos establezcan, por un lado, una relación tanto intermodal con las áreas productivas y, por otro, con las áreas recreacionales.

La ciudad no es solo un lugar donde uno trabaja, sino también donde uno descansa; no es solo una máquina de producir, sino también del ocio. En México dicen que, así como hay derecho al trabajo, hay derecho al descanso. Eso es importante porque el descanso y la recreación hacen posible cultivar o mantener en alto el espíritu. Entonces, si los seres humanos logramos humanizar las ciudades, tenemos que preocuparnos también de las zonas recreativas, como lo hacemos de la industria y el comercio. Aquí reside la importancia, en Lima, del manejo de las playas porque son espacios para el ocio masivo. La gente accede a playas del norte y del sur. Para la estación de invierno, en Lima, debe estudiarse la factibilidad de desarrollar la zona de San Bartolomé, pues tenemos un transporte rápido masivo que es el tren.

Paralelamente, hay que dar atención preferente a la habilitación de bosques. Ahora se publicita el medio ambiente olvidando que, preferentemente, el oxígeno lo generan el mar y los bosques. Pese a ello se escuchan reclamos a favor de la intangibilidad de los valles del Chillón, Lurín y otros; siguen siendo depredados por la informalidad, crecen por invasión, los valles son comidos literalmente por los traficantes ante la mirada e inercia de todos. Lo correcto sería decir: declaremos la intangibilidad para desarrollar bosques y promover alternativas de inversión en la habilitación de parques recreativos o parques lineales. De lo contrario, con una visión policial la informalidad seguirá comiéndose los valles y, finalmente, lo que queremos cuidar lo cuidamos en el papel, no en la práctica.

Si las ciudades en el Perú han crecido alimentadas por la invasión, la autoconstrucción, este fenómeno también nos ha traído como consecuencia un sistema de ciudades ineficiente, poco productivo, con un centralismo descomunal y con ciudades intermedias que cada día se debilitan. En

conclusión, nuestro actual sistema de ciudades es una consecuencia más de la ciudad barriada y de la informalidad.

3. Las energías

El éxito de cualquier estrategia que se emprenda para lograr la utilización eficiente del territorio dependerá en buena medida de la disposición de energía suficiente para la realización de actividades productivas.

El Perú tiene, afortunadamente, un gran potencial de energía hidroeléctrica que es necesario aprovechar paulatinamente mediante la construcción de nuevas centrales y la extensión de la red eléctrica.

Es imprescindible, además, promover la utilización eficiente de otras fuentes de energía disponibles como la geotérmica, que abunda en zonas como Cajamarca, Huaraz, Churín, Junín, Ayacucho, Arequipa y Cusco principalmente.

También la energía solar, aprovechando que un tercio de nuestro territorio cuenta con más de tres mil horas de sol por año; y la eólica, que tiene un gran potencial en prácticamente todos los departamentos del país.

Hay, pues, posibilidades reales de generar energía inmensa indispensable en todo proceso de desarrollo. Por ejemplo, un grupo de inversores iqueños están interesados en explotar con fines energéticos los vientos de Paracas. Si las conversaciones avanzan y se concreta en un proyecto, podríamos tener allí energía tanto solar como eólica.

No olvidemos que los españoles han creado molinos de aluminio cuya energía eólica, que es trasladada a los cables eléctricos, donde interactúan lo eléctrico y lo eólico, sirve para aumentar aún más la producción de energía.

4. Los proyectos intersectoriales

Sobre los proyectos intersectoriales, queremos indicar que el Estado no solamente maneja proyectos urbanos, sino proyectos agropecuarios en los valles, proyectos mineros en las zonas altoandinas, proyectos industriales, etc.

Es decir, los sectores de la economía tienen una serie de localizaciones de diversos proyectos. Esos proyectos tenemos que tratar de: 1) conocerlos; y 2) determinar cuál es su ventaja para ejecutarlos e interconectarlos con la economía de las ciudades.

En este escenario, es necesario comprender que la ejecución de los nuevos proyectos de inversión intersectoriales se realice de manera organizada, a fin de acometer con éxito las tareas impostergables en agricultura, agroindustria, minería, turismo, pesca y, también, la infraestructura de transportes directamente vinculada con los ejes de desarrollo intermodal.

La gestión de dichos proyectos debe tener en consideración el esquema de descentralización que está en marcha desde enero de 2003, fecha en que se instalaron los respectivos Gobiernos regionales elegidos por el voto popular.

Obviamente, dada la magnitud de las inversiones y el proceso de maduración requerido para su consolidación, concretizar esos proyectos no es responsabilidad exclusiva del Estado ni tarea que pueda ser culminada en un periodo de Gobierno de cinco años. De allí la perentoriedad de un esfuerzo concertador de toda la sociedad para fijar prioridades, asignar recursos y diseñar los modelos de planificación y gestión para lograr la utilización óptima del territorio nacional y su incorporación a la estrategia de desarrollo nacional.

5. Los ejes intermodales Pacífico-Atlántico

El Perú posee una ubicación geográfica privilegiada que favorece su incorporación a los principales bloques geoeconómicos, como el ALCA, la APEC, la Unión Europea, el Mercosur, la Comunidad Andina de Naciones, etc.

Entonces, debemos aprovechar esa ventaja para organizar el territorio nacional de manera que favorezca a la adaptación del aparato productivo y de la infraestructura a los requerimientos del proceso de integración.

En este sentido, es indispensable implementar los llamados ejes de desarrollo intermodal, que vinculan los puertos peruanos en el Océano Pacífico con los

del Atlántico, con Brasil y Ecuador, a través de una combinación de medios de transporte que incluyen carreteras transversales, aeropuertos y navegación a través de los ríos de la cuenca amazónica; y con Bolivia y Chile, mediante medios similares, añadiendo, en el primer caso, la navegación lacustre.

Ello permitiría el fortalecimiento de áreas del territorio nacional que todavía se hallan segregadas, porque los paradigmas de integración que rigieron desde el incanato priorizaron el desarrollo de ejes longitudinales, los cuales se expresan en las principales carreteras: la Panamericana, la Longitudinal de la Sierra y la Marginal de la Selva.

Sin embargo, consideramos necesario hacer la siguiente precisión: hoy el concepto de ejes intermodales consiste en hilvanar los bloques geoeconómicos, el sistema de ciudades, los tipos de energía y los proyectos intersectoriales.

Un eje intermodal, en el caso del Perú, implica pasar de la enunciación de los cuatro factores para transformar el territorio (bloques geoeconómicos, sistema de ciudades, manejo de la energía y proyectos intersectoriales) a hacerlos realidad. Por ejemplo, cómo nos interconectamos mediante ejes. Para que ello sea factible, debemos saber cuáles son los ejes y a qué mercados vamos a juntarnos.

El segundo elemento es la cuestión intermodal. Tenemos que conjugar el transporte acuático con el transporte terrestre y el transporte aéreo.

Desde nuestra perspectiva, son necesarios ejes intermodales en la relación Atlántico-Pacífico para complementarlos con los tres ejes existentes: la carretera Panamericana en la costa, la vía Central de penetración y la carretera Marginal de la Selva (ahora Fernando Belaunde Terry). Entonces, un eje intermodal es la relación de un origen y destino entre el Atlántico y el Pacífico, mediante el cual van a pasar bienes y servicios que se producirán a lo largo del eje y su área de influencia.

Los ejes intermodales de desarrollo tienen hoy una importancia trascendental, a tal punto que todos los presidentes de América del Sur reunidos en Brasilia,

capital de Brasil, en el año 2000 decidieron realizar acciones conjuntas para impulsar la integración sudamericana. Esta iniciativa se vio reflejada en el proyecto IIRSA.

INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL PARA EL DESARROLLO SUDAMERICANO - IIRSA

Desde el año 2000 se viene desarrollando en Sudamérica el más importante esfuerzo para su integración. Es una visión estratégica compartida para la integración física de América del Sur²⁶, que sirva de orientación, fuerza de convergencia y sinergia para las acciones de los Gobiernos y organizaciones regionales en favor del desarrollo de nuestros pueblos, bajo un esquema de integración suramericana, con el objetivo de crear una plataforma común sobre la cual construir nuestro futuro.

En concordancia con la visión geoeconómica de la región, el espacio sudamericano es organizado en torno a franjas multinacionales que concentran flujos de comercio actual y potencial, en las cuales se busca establecer un estándar de mínimo común de calidad de servicios de transportes, energía y telecomunicaciones, a fin de apoyar las actividades productivas de cada eje de integración y desarrollo.

La provisión de estos servicios busca promover el desarrollo de negocios y cadenas productivas con grandes economías de escala a lo largo de estos ejes, bien sea para el consumo interno regional o para la exportación a los mercados globales.

²⁶ Mayor información: www.iirsa.org

..Gráfico N.º 24

Proyecto Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA)



Fuente: Elaboración propia en base a la información publicada por IIRSA.

..Gráfico N.º 25

Los cuatro ejes IIRSA en el Perú



Fuente: Elaboración propia en base a la información publicada por IIRSA.

Los ejes de desarrollo representan una referencia territorial para el desarrollo sostenible y amplio de la región. Este ordenamiento y desarrollo armónico del espacio sudamericano facilitará el acceso a zonas de alto potencial productivo que se encuentran actualmente aisladas o subutilizadas debido a la deficiente provisión de servicios básicos de transporte, energía y telecomunicaciones.

El proyecto de Integración de la Infraestructura Regional Sudamericana (IIRSA) viene siendo apoyado por instituciones financieras multilaterales de la región, como el Banco Interamericano de Desarrollo, la Corporación Andina de Fomento y el Fondo Financiero para el Desarrollo de la Cuenca

del Plata (Fonplata). En la actualidad, IIRSA y los Gobiernos involucrados han conformado una cartera de 335 proyectos de infraestructura de transporte, energía y telecomunicaciones, que representa una inversión estimada en US\$ 37.470 millones.

IIRSA proyecta 10 ejes de integración en toda Sudamérica, 4 de los ejes pasan por nuestro país.

..Gráfico N.º 26

Eje del Amazonas



Fuente: Elaboración propia en base a la información publicada por IIRSA.

«EL TRÁNSITO ENTRE PIURA Y MANAOS SERÁ INTENSO EN LA MEDIDA QUE EL PERÚ LOGRE DESARROLLAR LOS MEGAPROYECTOS CERCANOS A ESTE EJE COMO SON: EN EL CAMPO MINERO, BAYÓVAR EN PIURA Y LA GRANJA Y MICHQUILLAY EN CAJAMARCA; Y, EN EL ÁREA AGROINDUSTRIAL, EL GRAN PROYECTO DE OLMOS».

Eje del Amazonas

Es un largo sistema multimodal de transporte que interconecta determinados puertos del Pacífico con puertos del Atlántico. Busca la unión bioceánica a través de los ríos Huallaga, Marañón, Ucayali y Amazonas en el Perú; Putumayo y Napo en Ecuador; Putumayo en Colombia; e Iça, Solimões y Amazonas en Brasil, con sus más de 6.000 km de vías navegables, y los puertos fluviales de El Carmen, en la frontera de Ecuador y Colombia; Gueppi en Colombia; y Sarameriza y Yurimaguas en el Perú. El área de influencia por jurisdicción abarca una superficie estimada de 4.5 millones de km² con una población de 52 millones de habitantes y un producto bruto de US\$ 93.000 millones de dólares. El sistema de comunicación más extenso del eje es el fluvial, pues recorre más de 6000 km. Los caminos selva-costa se encuentran en diferentes estados de implementación. En el Perú será necesario invertir en los tramos Pucallpa-Aguaytia-Tingo María y en el tramo Yurimaguas-Tarapoto, mientras la alternativa El Reposo-Sarameriza se encuentra en estudios de prefactibilidad.

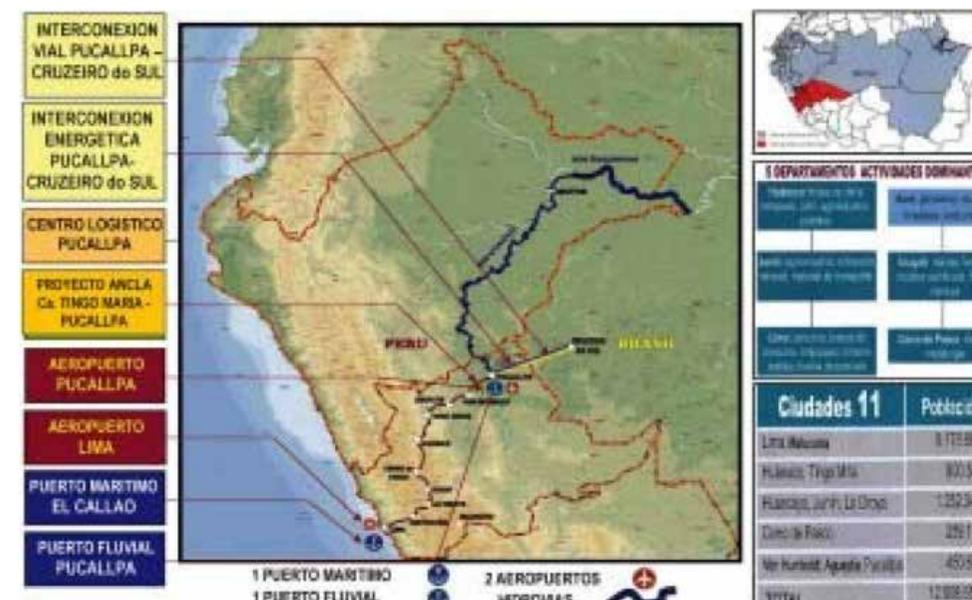
En cuanto a la energía en este eje, los países involucrados cuentan con sus centros de carga muy alejados de la Amazonía, lo que dificulta su integración física.

Las telecomunicaciones que se utilizan son principalmente de satélite o cables submarinos internacionales, vía el Caribe, pero los flujos de llamadas, así como la transmisión de datos, en la actualidad no son significativos.

La Amazonía es una región con verdaderos potenciales para lograr el desarrollo sostenible porque contiene muchos recursos naturales en forma de minerales, riqueza hídrica y biodiversidad.

..Gráfico N.º 27

Eje del Amazonas Ramal Centro



Fuente: Elaboración propia en base a la información publicada por IIRSA.

En el Perú, el Eje del Amazonas unirá a 25 ciudades en dos ramales.

Ramal norte, que unirá 14 ciudades: Paita, Bayóvar, Sechura, Piura, Olmos, Corral Quemado, Jaén, Bagua, Rioja, Moyabamba, Tarapoto, Yurimaguas, Nauta e Iquitos. Abarca una población de 2 630 462 habitantes. Contará con dos puertos marítimos, tres puertos fluviales, tres aeropuertos y dos centros logísticos.

Eje del Amazonas ramal central

Ramal central, que unirá 10 ciudades: Lima, Matucana, La Oroya, Junín, Cerro de Pasco, Huánuco, Tingo María, Aguaytia, Von Humboldt, Pucallpa. Abarca

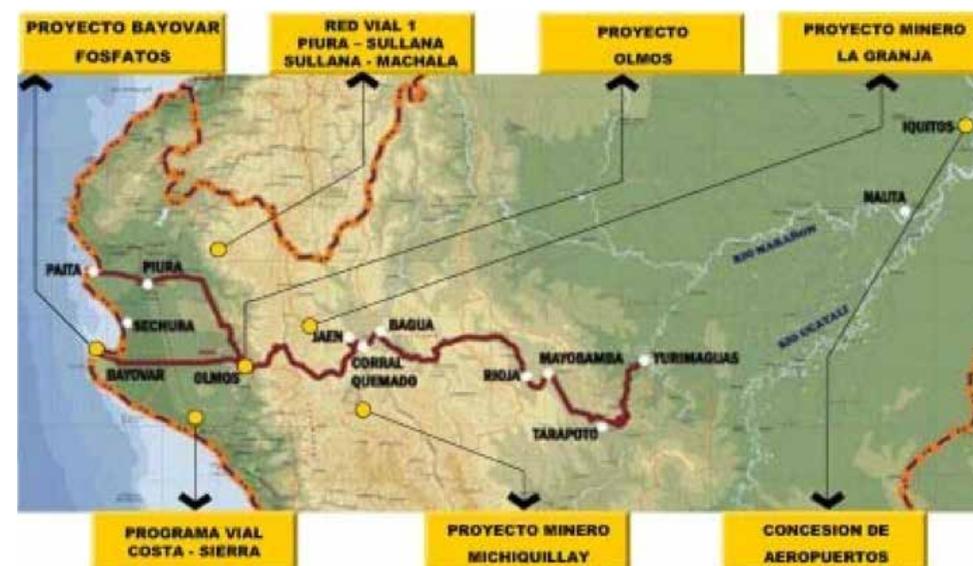
a 12 508 655 de personas y cuenta con un puerto marítimo, un puerto fluvial, dos aeropuertos y un centro logístico.

Cómo funcionará el eje del Amazonas

Mediante el eje del Amazonas, el Perú tendrá acceso a Brasil. Una ciudad estratégica del río Amazonas es, sin duda, Manaus, cuya población llega a dos millones de habitantes. Esta ciudad requiere sacar su producción al Pacífico. Mediante el eje y a través de suelo peruano, los productores de Manaus podrán acceder al Pacífico en tiempo menor que el que ahora todavía utilizan dando vuelta por el Atlántico.

..Gráfico N.º 28

Eje Amazonas y los megaproyectos de inversión



Fuente: Elaboración propia en base a información publicada por Proinversión.

Aparte del negocio principal que vendría de Manaus, surgirán otras actividades comerciales menores, como ha ocurrido en otras ciudades, entre ellas Hong Kong, donde las actividades portuarias tuvieron un gran impulso. Los puertos crecen en la medida en que tengan intensa actividad económica e intercambien la mayor cantidad de bienes y servicios.

La relación del eje con Manaus daría lugar a que se desarrollen en las ciudades intermedias (por donde pasen las unidades de comercio) nuevas actividades productivas y de servicios. Pero esa producción no va dirigida básicamente para ese eje sino también al mercado interno, porque hay cosas que servirán para el Perú o, viceversa, se producirán en el Perú y habrá que exportarlas a Manaus u otras partes del Brasil.

Brasil en la actualidad necesita comprarle al Perú los fosfatos que producimos en Bayóvar, Piura; nuestro país, a su vez, necesitará de los brasileños tecnología de punta que desarrollan en Manaus o sus productos agroindustriales como la soya.

El tránsito entre Piura y Manaus será intenso en la medida que el Perú logre desarrollar los megaproyectos²⁷ cercanos a este eje como son: en el campo minero, Bayóvar en Piura y la Granja y Michiquillay en Cajamarca; y, en el área agroindustrial, el gran proyecto de Olmos. Por ello, es necesario que los peruanos no desperdiciemos esta gran oportunidad de ser parte de la globalización.

Para ello necesitamos emprender, ordenar nuestras ciudades de influencia de los ejes IIRSA y preparar nuestro territorio para el reto que está en marcha.

²⁷ Más información en: www.proinversion.gob.pe

..Gráfico N.º 29
Eje Andino



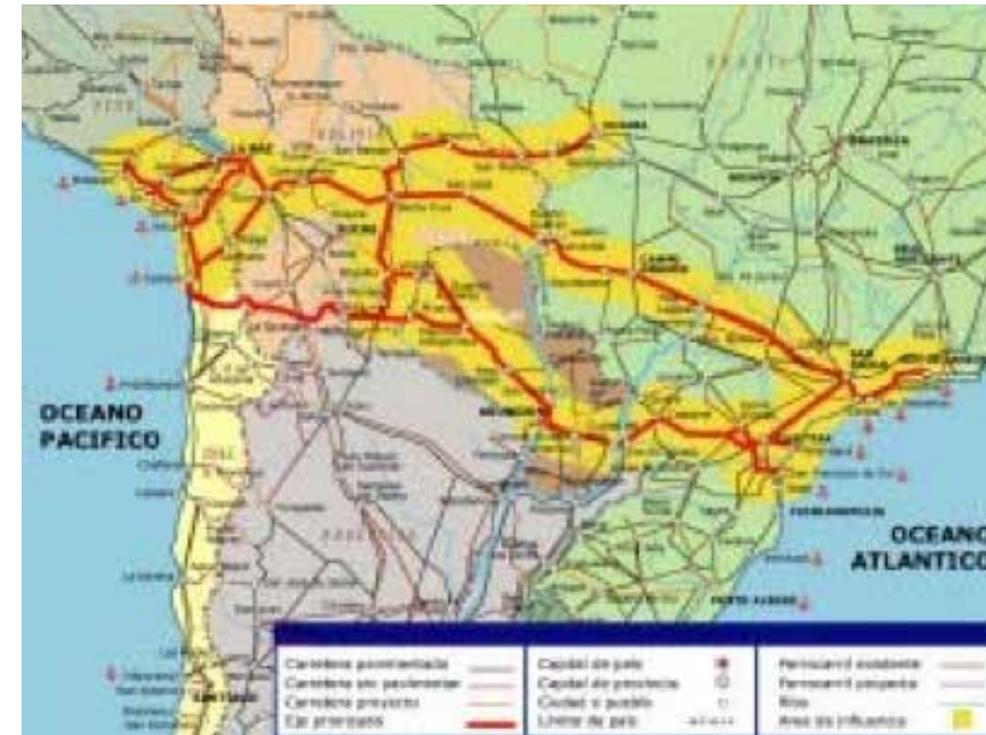
Fuente: Información publicada por IIRSA.

Eje Andino

El Eje Andino está integrado por los principales nudos de articulación (redes viales, troncales, puertos, aeropuertos y pasos de frontera) de Bolivia, Colombia, Ecuador, Perú y Venezuela. Articula las principales ciudades de estos países a través de dos grandes corredores viales norte-sur: la carretera Panamericana, a lo largo de la cordillera andina en Venezuela, Colombia y Ecuador y a lo largo de la costa en el Perú, y la carretera Fernando Belaunde Terry, bordeando la cordillera andina a nivel de los llanos de Venezuela y la selva amazónica en Colombia, Ecuador, Perú, contando a su vez con diversos corredores transversales (ríos, carreteras) que lo articulan con los ejes de escudo guayanés del Amazonas, Perú-Brasil-Bolivia e Interoceánico Central. Ocupa una superficie de 2.351.134 km², equivalente al 50 % de los países de la Comunidad Andina, y cuenta con una población de 92 millones de habitantes.

En nuestro país, el Eje Andino une todas las ciudades de la costa, desde Tumbes hasta Tacna, a través de la carretera Panamericana. Une también, a través de la carretera Fernando Belaunde Terry, ex Marginal de la Selva, a las ciudades del oriente peruano.

..Gráfico N.º 30
Eje Interoceánico Central



Fuente: Información publicada por IIRSA.

Eje Interoceánico Central

Es un eje trasversal del cual son parte cinco países de la región: Bolivia, Brasil, Chile, Paraguay y Perú. Abarca ocho de los nueve departamentos de Bolivia, cinco estados de Brasil, la primera región de Chile, todo el Paraguay y las provincias de Arequipa, Moquegua y Tacna en el Perú. La superficie aproximadamente es de 3.3 millones de km², lo que equivale al 28 % de la

superficie de los cinco países que hacen parte del eje. Posee una población estimada en más de 86 millones de habitantes (equivalente al 36 % de la población total de los cinco países).

En el Perú, el eje Interoceánico pasa por las ciudades de Ilo, Matarani, Mollendo, Moquegua, Desaguadero, Arequipa, Juliaca, Puno y Tacna.

El eje contiene un potencial de desarrollo en cítricos, localizados en Sao Paulo; igual importancia reviste la producción de camélidos sudamericanos. Cuenta con una fuerte actividad minera de carácter extractivo de estaño, zinc y cobre. Además tiene grandes reservas probadas de gas natural localizadas en Bolivia. Asimismo, cuenta con un potencial importante para el desarrollo del turismo cultural y ecológico.

Eje Perú-Brasil-Bolivia

El Eje Perú-Brasil-Bolivia es también un eje transversal que abarca siete departamentos de la macrorregión sur del Perú (Tacna, Moquegua, Arequipa, Apurímac, Cusco, Puno y Madre de Dios), dos departamentos amazónicos de Bolivia (Pando y Beni) y cuatro estados del noroeste de Brasil (Acre, Rondonia, Amazonas, Mato Grosso). Posee una superficie estimada de 3.5 millones de km², de los cuales 82 % corresponde a territorio brasileño, 10 % al peruano y el 8 % restante a Bolivia. La población estimada para este eje es de 12.3 millones de habitantes.

En nuestro país, este eje abarcará las ciudades de Arequipa, Cusco, Puno, Juliaca, Tacna, Moquegua y Puerto Maldonado, y las localidades fronterizas de Iñapari, Iberia, San Lorenzo y Puerto Heath.

Gráfico N.º 31

Eje Perú-Brasil-Bolivia



Fuente: Información publicada por IIRSA.

La región cuenta con una amplia gama de recursos naturales en diferentes pisos ecológicos, que pueden constituir la base de un comercio fronterizo que mejore considerablemente las condiciones de vida de los pobladores. Existen también significativos yacimientos de gas natural (Proyecto Camisea) y capacidad excedente de energía eléctrica que pueden generar valiosos intercambios con otras regiones vecinas. El eje cuenta con zonas muy ricas en biodiversidad, incluyendo varios parques nacionales de gran valor y atractivo turístico, con diversas comunidades indígenas, algunas de

las cuales se conservan muy aisladas. Se trata de un territorio propicio para la investigación científica en temas de biodiversidad, desarrollo y cultura indígena. La proximidad al Cusco (Perú), antigua capital del imperio Inca, así como con el altiplano boliviano, presenta oportunidades para su vinculación con centros de turismo regionales, universidades y redes de comercialización de productos artesanales y naturales.

Naturalmente, el proyecto IIRSA es solo una parte de la agenda que debe atender el Gobierno peruano en el replanteo y corrección de la organización y ocupación productiva de su territorio.

Programa Costa-Sierra

Otro de los retos que el Perú ha decidido afrontar con visión integradora es el Programa Costa-Sierra²⁸. El programa consiste en otorgar en concesión 28 vías de penetración existentes, que conectan los centros de producción ubicados en los valles con los centros de comercialización de los 10 departamentos de la costa peruana. Las vías pertenecen a la red nacional, departamental y vecinal. Se realizará un concurso de proyectos integrales por cada vía a ser concesionada, dejando la solución técnica a cargo del concesionario.

Las concesiones comprendidas en dicho programa tienen las siguientes características generales:

- Las vías se conectan a una vía o centro poblado mayor.
- Las obras se extienden a un promedio de 45 km y tienen un plazo de concesión de 20 años.
- Los ingresos del concesionario están asegurados por el Estado.
- Se asegura un flujo constante y predecible al concesionario mediante el cofinanciamiento no reembolsable del Estado.

²⁸ Más información en: www.proinversion.gob.pe

«LOS PERUANOS DEL SIGLO XXI NO DEBEMOS DE VIVIR DE LAS LEYENDAS DEL AYER, RECUERDEN CHIMBOTE EN LOS AÑOS 60, EN EL BOOM PESQUERO, LA CIUDAD NO ESTUVO PREPARADA PARA LA ECONOMÍA A ESCALA MUNDIAL QUE SIGNIFICABA LA PESQUERÍA Y NO APROVECHÓ LA OPORTUNIDAD. HOY ES UNA CIUDAD-BARRIADA QUE NO SUPO ESTAR A LA ALTURA DE LA HISTORIA POR LA FALTA DE PLANIFICACIÓN».

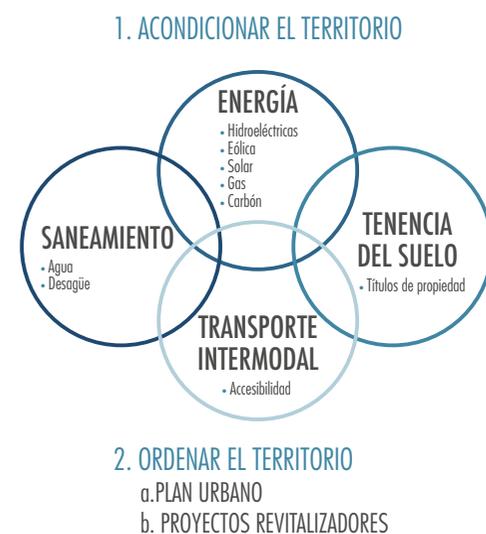
El Perú necesita con urgencia iniciar las evaluaciones de todas las ciudades comprometidas en los ejes de desarrollo IIRSA; esto es, realizar los estudios de acondicionamiento territorial, desarrollo urbano regional y local. El rol de todos los entes encargados de la ciudad debe ser definido en función de los ejes y su potencial desarrollo a largo plazo; es la única manera de evitar un caos mayúsculo en los años venideros. Imaginemos un gran tránsito por el eje del Amazonas y las ciudades no están preparadas para este acontecimiento. El resultado es sencillo de visionar: tendremos un eje intermodal de primer orden mundial con un rosario de ciudades-barrida en el recorrido por el Perú.

Una ciudad que no está preparada para este futuro inmediato será condenada a ser espectadora en la gran cadena productiva-comercializadora de bienes y servicios que los ejes llevan consigo.

Los peruanos del siglo XXI no debemos de vivir de las leyendas del ayer, recuerden Chimbote en los años 60, en el boom pesquero, la ciudad no estuvo preparada para la economía a escala mundial que significaba la pesquería y no aprovechó la oportunidad. Hoy es una ciudad-barrida que no supo estar a la altura de la historia por la falta de planificación.

••Gráfico N.º 33

Los factores de desarrollo de las actuales ciudades



LA CIUDAD Y EL NUEVO PLAN DE ACONDICIONAR TERRITORIOS POTENCIALMENTE PRODUCTIVOS: CASO LIMA METROPOLITANA.²⁹

En lo que se refiere al área urbana, para referirnos a Lima Metropolitana, aunque el panorama es similar en otras ciudades del país, constatamos que su crecimiento y su desarrollo se ha dado a través de procesos no planificados (invasiones, migraciones) y procesos planificados (inversiones en actividades económicas, industrias).

Esta descripción provoca hacer una pregunta: ¿puede alguien afirmar que el área urbana de la capital es un territorio productivo? La respuesta, sin duda, es no.

²⁹ Plan urbanístico del autor, premiado con Mención de Honor en la XI Bienal de Arquitectura y Urbanismo del Colegio de Arquitectos del Perú, año 2004.

Para garantizar el desarrollo sostenido de las áreas urbanas y rurales, requerimos mecanismos promotores de una ocupación racional del suelo disponible, que satisfaga la necesidad de vivienda como la dotación de áreas para efectuar actividades productivas.

Emprender este proceso implica, entre otras herramientas básicas, la creación de un Sistema de Inversiones Urbanas³⁰ (SIU), que movilice los factores del desarrollo (recursos humanos, territorio, capital, tecnología urbana y la infraestructura existente), que identifique los sectores de la economía urbana que generen más empleo (construcción, comercio, turismo, así como la pequeña y microindustria) y seleccione territorios claves que dinamicen la economía de la ciudad y en los que deberá efectuarse un conjunto de programas de inversión concentrada de los sectores privado y público.

Este sistema fue creado como norma técnica-financiera mediante el Decreto Supremo 027-2003, del 27 de octubre de 2003, referente al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el cual, en el capítulo II del Plan de Desarrollo Urbano, artículo 9, se crea como instrumento técnico que permite promover las inversiones públicas y privadas en la ciudad.

A través de esta norma, las municipalidades provinciales proceden a formular y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente. Fue el caso positivo de la Municipalidad de Lima, que formuló la Ordenanza N.º 620, del 1 de abril de 2004, que trató el nuevo Reglamento del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, uno de cuyos considerandos del D.S. 027-2003, de octubre del 2003, que indica: «Es necesario adecuar lo establecido en la normatividad precitada para su aplicación dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima». Este es un ejemplo de integración de normas del Gobierno nacional con los Gobiernos provinciales, donde los nuevos conceptos de gestión urbana llegan al nivel de los Gobiernos locales del país:

³⁰ Véase artículo periodístico “La necesidad de un sistema de inversiones urbanas”, publicado en la revista Medio de Construcción. Edición N.º 153, año 1999. También en www.suyo-urbanistas.com

1. El Sistema de Inversiones Urbanas (Artículo N.º 9).
2. La Unidad de Gestión Urbanística (Capítulo VIII).
3. Adopción de la Modalidad del Fideicomiso (Artículo N.º 42).
4. La coordinación de los diferentes niveles de Gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.

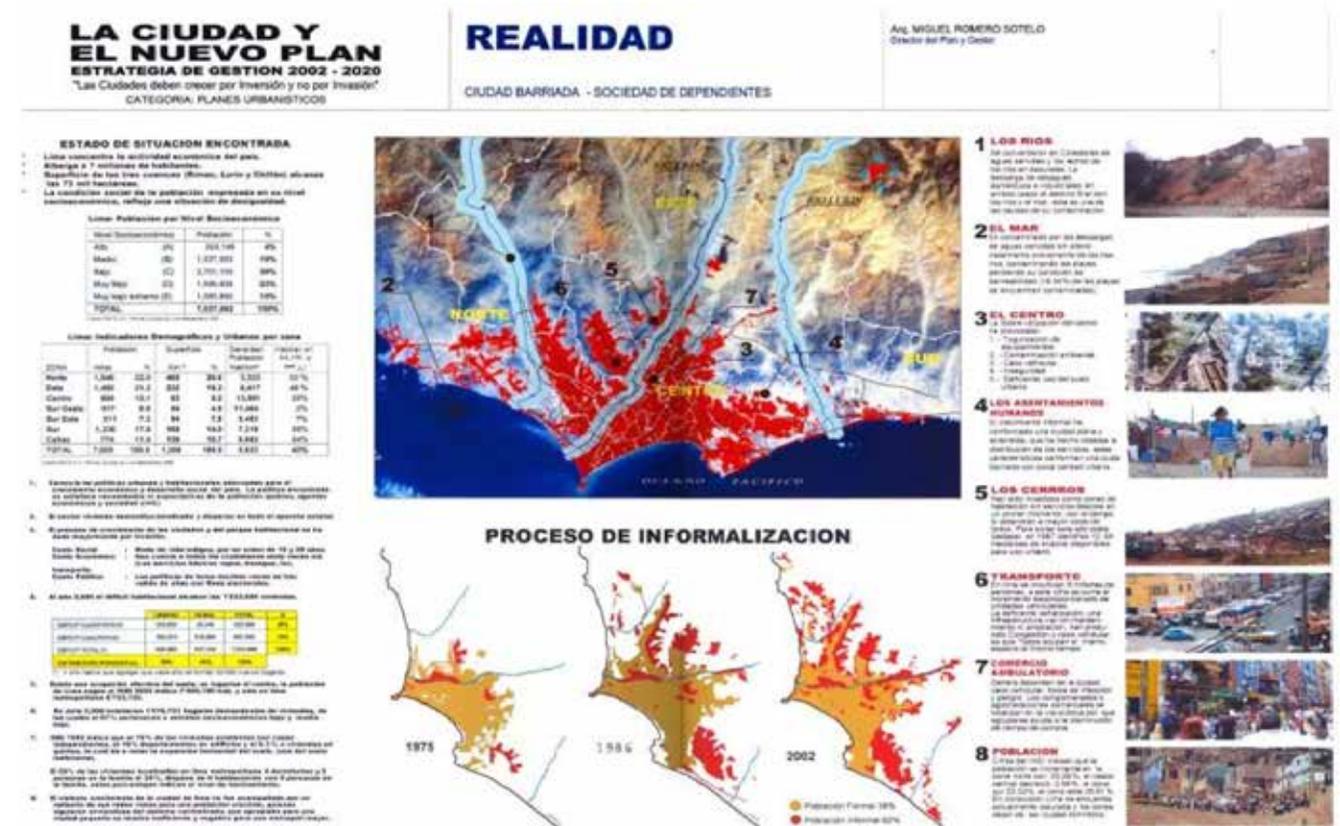
Por ello, el caso de Lima Metropolitana como proyecto piloto sería ilustrativo aplicarlo en otras latitudes. Los territorios claves tienen estas características:

- Territorios productivos y comerciales del empresariado popular: Gamarra (La Victoria), Fiori (Los Olivos) o Caquetá (Rímac).
- Territorios industriales para la mediana y la gran industria en Lurín, Puente Piedra y Huachipa.
- Territorios ociosos en el Cercado, específicamente en el Centro Histórico o en los Barrios Altos.
- Bolsas de tierras municipales distritales.
- Ejes inductores del desarrollo territorial como la Costa Verde, la Vía Expresa, la avenida Aviación.
- Territorios eriazos para la expansión urbana, como San Bartolo, Collanac o Carabaylo.

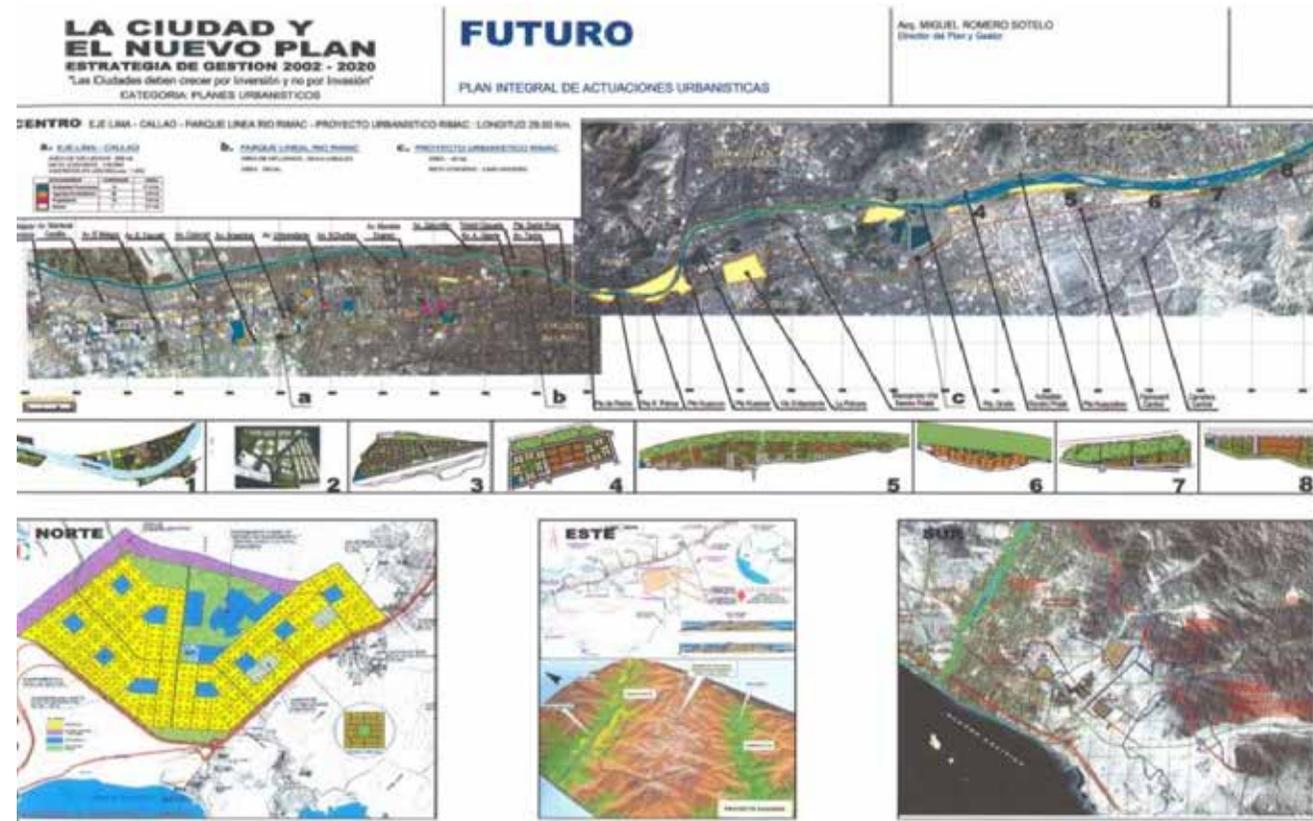
Los instrumentos de gestión urbana que utilizará la Municipalidad Metropolitana serían una zonificación operativa, la dotación de accesibilidad vial y de transporte público, el saneamiento de la tenencia del suelo y tramitaciones fluidas para el otorgamiento de licencias de habilitaciones, construcción y funcionamiento.

También, una nueva normatividad urbana promotora, un sistema de información del mercado inmobiliario, la promoción de proyectos de inversión y la dotación de infraestructura básica: redes de energía y sanitarias.

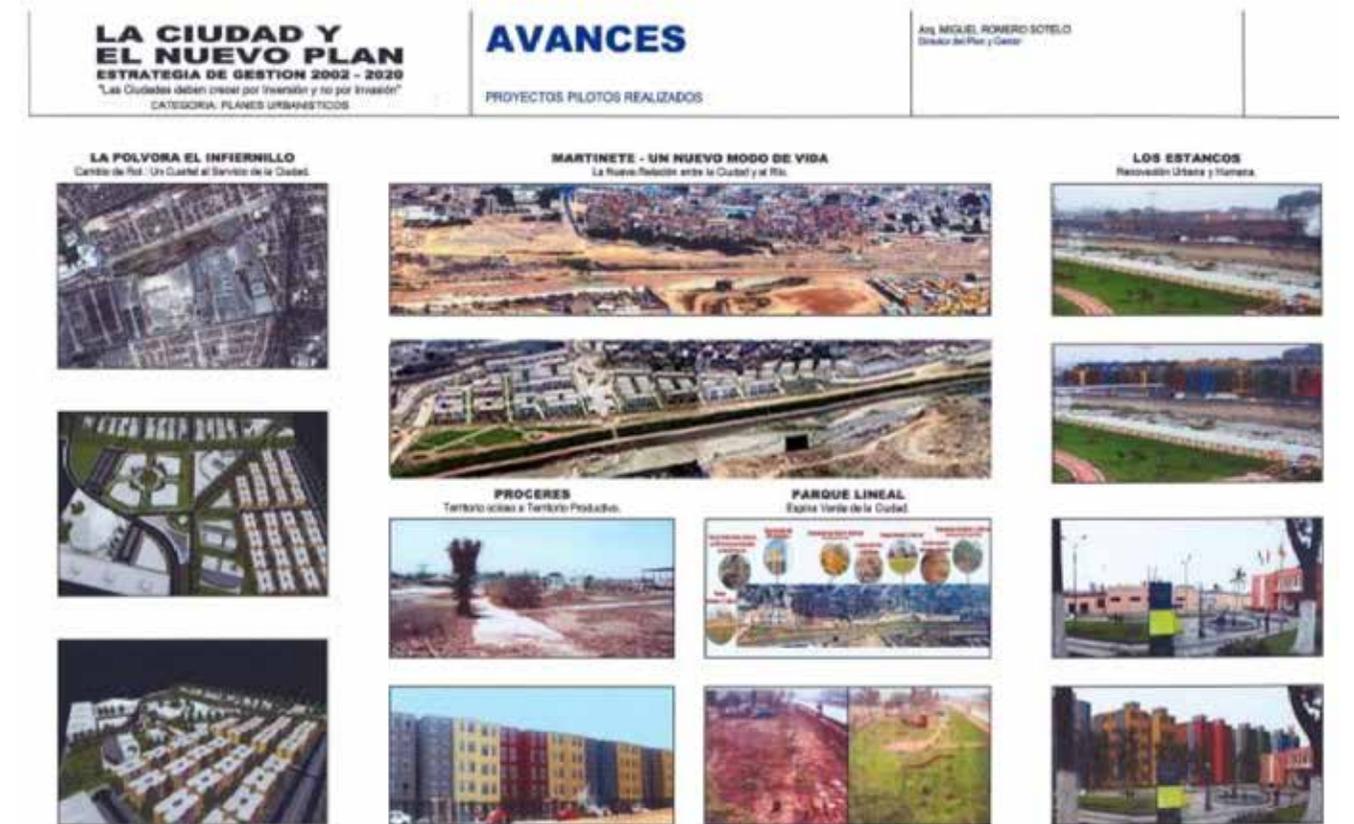
..Gráfico N.º 34



..Gráfico N.º 37



..Gráfico N.º 38



«LA REVITALIZACIÓN URBANA SE PRACTICA EN TODAS PARTES DEL GLOBO EN LA ACTUALIDAD. LOS TERRITORIOS CAMBIAN DE USO SEGÚN EL PROGRESO DE LA COMUNIDAD Y LOS NUEVOS ROLES QUE EN ELLOS APARECEN. REVITALIZAR SIGNIFICA DARLE UN VALOR AGREGADO A UN PROYECTO URBANÍSTICO DETERMINADO, QUE INFLUYA EN TODA LA COLECTIVIDAD».

Este conjunto de acciones permitirá la habilitación de 21.125 hectáreas de tierras para fines de vivienda y trabajo en Lima Metropolitana: territorios productivos y comerciales del empresariado popular (761 hectáreas), territorios para la mediana y gran industria (149 hectáreas), territorios ociosos del centro (183 hectáreas), bolsas de tierras municipales distritales, ejes inductores del desarrollo territorial (832 hectáreas) y territorios eriazos para la expansión urbana: 19 300 hectáreas.

Ese esfuerzo de la Municipalidad de Lima alentará la creación de empleo en los sectores de la construcción, la pequeña y microempresa, el turismo, el comercio y los servicios, que representará el 66.9 % de la población económicamente activa.

LOS DESARROLLADORES DE CIUDADES Y TRANSFORMADORES DEL TERRITORIO

Nosotros propugnamos en el campo de la arquitectura y del urbanismo hacer ciudades con raíces, con rasgos propios del Perú y con los valores de la globalización, que es eficiencia para el desarrollo. Esto significa ensamblar e integrar conocimientos para desarrollar conceptos.

Los incas, por ejemplo, manejaban los grandes volúmenes, las grandes perspectivas, el paisaje, y conocían la calidad de los suelos para localizar sus edificios, el clima, los vientos, y respetaban las áreas de los valles. Por ello también manejaban el agua, elemento vital de calidad de vida, conceptos de una arquitectura maciza, volumétrica, imponente, monumental. Esos son los conceptos que podrían tomarse en cuenta dentro de una nueva ciudad.

Pero esa concepción se pierde y, a la vez, se enriquece con la llegada de los españoles. La conquista produce el nacimiento de una sociedad mestiza que unifica los conocimientos andinos y accidentales, y de una nueva expresión arquitectónica y urbana mestiza, como la expresada en las ciudades de Arequipa, Trujillo, Tacna, entre otras, donde se conjuga el sillar, el adobe, la piedra, materiales propios de la zona, con portadas españolas muy bellas y centros urbanos con la calidad acorde al territorio.

De lo que se trata es de ver con nuevas perspectivas nuestra peruanidad, lo importante es conocer y valorar nuestras raíces como fuente de conocimiento del manejo armónico de nuestro territorio.

La arquitectura peruana forma una continuidad desde la valiosa presencia de las culturas preíncas, como la Mochica, Nazca y Chavín, y después la hermosísima arquitectura de los incas. Y la valiosa arquitectura mestiza, nacida de ese encuentro de Occidente con lo andino.

Los peruanos bebemos del encuentro de dos civilizaciones importantes, la andina y Occidente, y ahora de la globalización, lo cual es importante para retornar con nuevos instrumentos técnicos-normativos para integrar las ciudades con los territorios aún desaprovechados.

La integración a los bloques geoeconómicos es nuestra visión de futuro. Integramos mediante las vías intermodales, las telecomunicaciones, los

..Gráfico N.º 39



Fotografía del Master Plan Original del Proyecto Urbanístico de Villa El Salvador, 1971. Archivo fotográfico del autor.

diversos tipos de energía, y también a través de nuestras ciudades, que son vanguardia para desarrollar el territorio y fuerzas integradoras de las diversas culturas de la sociedad. Todo ello a fin de ir creando nuestra nacionalidad peruana, cuya autoestima se nutre del pasado y construye el futuro desde el presente global.

LOS PROYECTOS REVITALIZADORES

El futuro de las ciudades es el futuro del territorio, y en el siglo XXI se concreta el rol de la sociedad urbana a nivel mundial.

En nuestro país hemos pasado de ser una sociedad rural de los años 50 a ser una sociedad urbana en el siglo XXI. Esta sociedad, que se desarrolla en diversos tipos y tamaños de ciudades, requiere ser atendida de sus males por los médicos de las ciudades, que son los urbanistas, ingenieros, arquitectos.

Sin embargo, curarlas no es suficiente, es necesario revitalizarlas; es decir, desarrollarlas integralmente (social, cultural y económicamente) mediante estrategias de acupuntura urbana, que significa tener actuaciones urbanas en áreas seleccionadas que posibiliten un desarrollo urbano de un trozo de ciudad, y que este tenga incidencia positiva en el sistema urbano al cual pertenece.

La revitalización urbana se practica en todas partes del globo en la actualidad. Los territorios cambian de uso según el progreso de la comunidad y los nuevos roles que en ellos aparecen. Revitalizar significa darle un valor agregado a un proyecto urbanístico determinado, que influya en toda la colectividad.

A medida de ejemplo de proyectos revitalizadores, podemos mencionar los casos concretos de MegaPlaza norte, desarrollado por el arquitecto Jorge Garrido Lecca, un centro comercial anclado en el corazón del pujante Cono Norte. El éxito de este proyecto es contundente: recuperó un área improductiva y la puso al servicio de necesidades comerciales y recreativas de la ciudad.

Otro caso importante es el Centro Comercial Larcomar, proyectado, gestionado e implementado por el arquitecto Eduardo Figari. Larcomar le devolvió a Miraflores un importante mercado recreacional que con los años iba perdiendo. Este centro comercial se implementó en el área del parque Salazar y el acantilado marítimo, enseñándonos el camino de que Lima tiene un extraordinario potencial turístico mirando al Pacífico.

El mayor mérito de Larcomar como proyecto revitalizador de la ciudad radica, precisamente, en el hecho de otorgar a la comunidad un espacio que antes simplemente no existía.

PROYECTOS REVITALIZADORES DEL AUTOR

Villa El Salvador: organización vecinal y diseño urbano³¹

Filiación

Lima, capital del Perú, fue refundada en 1535 por los conquistadores españoles del imperio Inca. La edificaron arrasando tierras de cultivo del valle del Rímac, según modelo de ciudad-fortín, integrado por un conjunto cuadrículado de manzanas, rodeado de murallas y opuesto al de las ciudades autóctonas. Se estima que hacia unos 8500 años antes de que habitaran esta región, conformada por los valles Chillón al norte, Rímac al centro y Lurín al sur, las gentes construyeron sus ciudades (Cajamarquilla, Huaycán y Pachacámac) sobre laderas y cumbres de cerros. Un modelo que, informalmente, empezaría a retomarse desde 1940 como hemos señalado anteriormente.

Hoy, Lima ocupa unas 60 000 ha, y habitan en ella más de ocho millones de habitantes. En su mayoría viven alrededor de 630 asentamientos urbanos populares edificados informalmente, ubicados en áreas eriazas, laderas y cerros. El más grande de todos ellos es Villa El Salvador, localizado a 19 km al

³¹ Transcrito de Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente del Reino de España, *Estudios territoriales*. Vol. II, N.º 99, año 1994.

sur del centro de Lima. Ocupa un área de 2400 ha, y su población se estima superior a 300 mil habitantes. En dicho lugar, en la antigüedad prehistórica, pastaban auquénidos (camélidos sudamericanos) del cacique Taulichusco Chumbí de Pachacámac, en aquella época la ciudad más importante después de Cusco y Chan Chan.

Pero Villa El Salvador no solo es el mayor asentamiento popular de Lima Metropolitana creado en 1971. Convertido en distrito en 1983, es sobre todo, como comunidad urbana autogestionaria constituida en 1973, una organización popular sui géneris, urbanizadora y promotora ocupacional e informal, integrada por unos 9 mil dirigentes responsables de órganos con funciones de planificación, producción y comercialización, salud y educación. En respuesta a su lema «Fábricas antes que casas», cuenta con zonas de uso industrial y forestal agropecuario, además de la residencia.

Por estas particularidades de Villa El Salvador, resultado de la lucha permanente y solidaria de su pueblo por la justicia social y la paz, ha merecido no solo el apoyo de organizaciones no gubernamentales, del Banco Mundial, Unicef, la iglesia y de los Gobiernos del Perú, sino que se ha constituido en lugar de visita obligada de jefes de Estado, funcionarios de las Naciones Unidas y estudiosos del Tercer Mundo.

En 1985, el papa Juan Pablo II visitó la comunidad; en 1987 recibió el premio Príncipe de Asturias; y en 1988 recibió el título de Ciudad Mensajera de la Paz. Asimismo, el autor del proyecto urbanístico, Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo³², obtuvo el 1.º Premio de Urbanismo en la VII Bienal de Arquitectura y Urbanismo del Colegio de Arquitectos del Perú (1988).

³² Reconocimiento de los derechos de autor por parte de Indecopi del proyecto urbanístico de Villa El Salvador mediante partida registral N.º 0445-2000, otorgada el 26 de mayo del 2000.

Génesis

A fines de abril y principios de mayo de 1971, miles de familias invaden terrenos de propiedad pública y privada en San Borja, Surco y Pamplona Alta con el propósito de hacer sus casas. La policía no consigue desalojarlos y los dirigentes, con la mediación de la Iglesia, negocian con el Gobierno la reubicación ordenada e inmediata de los invasores en Tablada de Lurín. El 12 de mayo arriba a este lugar el primer contingente de las 7000 familias que se instalarían inicialmente, de acuerdo con el proyecto urbanístico formulado por el arquitecto Miguel Romero, funcionario del organismo técnico-especializado denominado Junta Nacional de la Vivienda.

Más del 80 % de los jefes de familias fundadores de Villa eran migrantes, provincianos de todos los departamentos del Perú: 61 % de la sierra, 37 % de la costa y 2 % de la selva. Pero el 45 % ya habitaban Lima más de cuatro años y el 55 % hasta tres años. Vivían en zonas tugurizadas y en condiciones de extrema precariedad. Habían migrado a Lima en su gran mayoría por motivos de trabajo, educación y mejores oportunidades de vida. Solo el 5 % vinieron directamente de provincias y el 15 % eran nativos de Lima.

Pero ni la reubicación consecutiva a la invasión, ni su composición mayoritaria migrante empobrecida, es lo que caracteriza a Villa El Salvador. Pues en 1971 ya había en Lima Metropolitana 273 asentamientos populares o barriadas con 762 mil habitantes, nacidos de las consecutivas olas de invasiones de migrantes.

Lo propio de Villa El Salvador es que se constituyera en una comunidad urbana autogestionaria y que el diseño de su asentamiento respondiera a un modelo de desarrollo socioeconómico. Y más singularmente, que sobre estas bases su dirigencia postulara un modelo de sociedad justa, solidaria y con propiedad comunal de las tierras y de los medios de producción básicos, alternativo al de la sociedad capitalista. Independientemente de los avances y resultados alcanzados, ¿qué generó lo peculiar de Villa El Salvador? Sin duda, aparte de conocidos factores socioeconómicos y de tecnología urbana, fue determinante la circunstancia histórica.

En Perú, desde fines de 1968 las Fuerzas Armadas habían tomado el Gobierno e iniciaron una serie de cambios en la sociedad peruana, tales como, por ejemplo, la Reforma Agraria y la Reforma de la Empresa Privada, con miras a desactivar las plataformas de lucha de las fuerzas revolucionarias de extrema izquierda, de acuerdo a un modelo «ni capitalista ni comunista», denominado «democracia de participación plena», basado en empresas de propiedad social, cooperativa y de cogestión.

De esta manera, las empresas agrícolas privadas fueron convertidas en cooperativas agrarias y en cada empresa industrial, minera, pesquera y de telecomunicaciones se crearon comunidades o entidades a través de las cuales los trabajadores participaban en la gestión, propiedad y utilidades de las empresas. Hacia 1971 se habían constituido miles de estas comunidades en todo el país. La idea de instituir este tipo de comunidad se extendió a los asentamientos populares o barriadas. El contexto influyó en 1973 a la creación de la comunidad urbana autogestionaria de Villa El Salvador.

De la década del 40 a la del 60, los promotores y dirigentes de barriadas eran hombres de negocios de lotes especializados en presionar al Gobierno para obtener atención a requerimientos de servicios de agua, desagüe, energía y transporte. En los 70 surgen los «luchadores sociales», hombres con vasta experiencia sindical y política urbana y rural. Incluso líderes que habían intervenido en las guerrillas del 60 y sufrieron carcelera. Por una u otra circunstancia, varios de estos luchadores se encontrarían como invasores o adjudicatarios en Villa.

Mientras que los dirigentes barriales tradicionales se limitaban a tratar la problemática de la vivienda, a estos nuevos dirigentes más les interesaba el problema del empleo, del trabajo, de la organización socioeconómica de la población y de su concientización política. Por lo demás, mostraron mayor capacidad para presionar e influir sobre el Gobierno para atender sus plataformas de lucha, al más alto nivel. La solución de la problemática socioeconómica integral de la sociedad, enfocada desde arriba y desde abajo, por los militares del Gobierno y los dirigentes de Villa, respectivamente,

conectaría dialécticamente a ambos. Unos propugnaban que la nueva organización vecinal revolucionaria se denominara «Cooperativa Integral Comunal Autogestionaria» y otros «Comunidad Urbana Autogestionaria». En esta convención se aprobó la primera, pero en asamblea general, al aprobarse los estatutos en noviembre de 1973, se acordó la segunda y definitiva denominación, hasta la fecha.

Sin duda, el diseño del módulo urbano denominado Grupo Residencial y el modelo de acondicionamiento territorial zonificado, concebidos y puestos en práctica en Villa El Salvador por la Junta Nacional de la Vivienda del Ministerio de Vivienda, sirvieron de soporte físico tanto a la organización comunal como al proyecto de desarrollo integral de esta. Es probable que sin ellos, no obstante las circunstancias históricas favorables, no se hubiese generado concretamente la comunidad urbana autogestionaria de Villa El Salvador.

Proyecto comunal de desarrollo integral

La concepción del proyecto integral y el diseño urbano se producen como resultado de la interrelación de un conjunto de experiencias de carácter técnico del autor en el contexto socioeconómico de Lima Metropolitana y los asentamientos populares, las cuales se pueden definir en las siguientes premisas.

- a) Los asentamientos populares no constituyen una realidad desligada de la «ciudad», son parte de ella. Es necesario conceptualizar a la ciudad como una totalidad; es decir, como una realidad concreta e histórica, expresión de las relaciones e interconexiones económicas, políticas, sociales del país y que permiten la estructuración de un modo de organización, propiedad y uso del espacio urbano por los grupos y clases sociales.
- b) Los pobladores de los asentamientos populares se integran en términos económicos a la urbe a través de un proceso múltiple, en el cual como productores son fuente de mano de obra barata y como consumidores constituyen un amplio mercado de bienes y servicios. Igualmente,

se presentan como productores-consumidores del espacio urbano, colonizando y mejorando áreas desérticas e insalubres, a las cuales las habilitan, lo que pone en valor dicho espacio urbano.

- c) La participación organizada de la población en el proceso constructivo del hábitat es fundamental para el logro de sus objetivos.
- d) Los enfoques de planificación urbana han estado principalmente orientados por una concepción meramente formal; es decir, buscan un orden de los recursos del territorio.

Objetivos del proyecto urbanístico

En concordancia con las premisas antes indicadas, se formularon los siguientes objetivos del proyecto:

- a) Diseñar un modelo territorial que contenga tres usos del suelo:
 1. Zona industrial-artesanal
 2. Zona residencial
 3. Zona agropecuaria-forestalAsimismo, que brinde opciones viables de desarrollo integral al asentamiento popular, que permita lograr la integración adecuada al sistema urbano metropolitano y al nivel de la microrregión sur, mediante la localización de la zona industrial-artesanal aledaña y en el radio de acción de los asentamientos del Cono Sur.
- b) Formular una estructura urbana modular sencilla y homogénea que brinde apoyo al desarrollo de una organización comunal.
- c) Optimizar el uso de los recursos físicos del territorio que constituyen el patrimonio inicial del asentamiento:

- Uso de los cerros como hitos naturales, que indicarán la localización de los equipamientos de mayor jerarquía.

- Uso de las aguas, previo reciclaje, del sistema de desagüe, para fines de regadío de la zona agropecuaria y forestal.

- Uso de la energía que producen los vientos dominantes de la zona.

Características generales

El modelo de ocupación territorial propuesto, en contraste con las habilitaciones urbanas convencionales, contiene las siguientes zonas:

a) Zona industrial-artesanal

Donde se plantea el desarrollo de un conjunto de empresas comunales, ubicadas dentro de las líneas de producción, tanto de industria liviana como artesanales, cuyas características generales son las siguientes:

- Absorción de mano de obra.
- Utilización de tecnologías propias.
- Utilización de insumos nacionales.
- Creatividad en el proceso constructivo.

Asimismo, la localización de dicha zona está orientada a brindar apoyo a la microrregión sur.

b) Zona residencial

Se plantea una estructura homogénea, cuya célula básica es un módulo urbano y cuyo conjunto alcanza el orden de los 120 módulos, que ocupan un área territorial del orden de 1200 ha.

«LOS MÓDULOS URBANOS SE ORGANIZAN MEDIANTE LA JERARQUÍA DEL EQUIPAMIENTO, QUE SE INICIA CON EL GRUPO RESIDENCIAL Y PROSIGUE CON EL BARRIO, SECTOR Y DISTRITO».

..Gráfico N.º 40



Los módulos urbanos se organizan mediante la jerarquía del equipamiento, que se inicia con el grupo residencial y prosigue con el barrio, sector y distrito.

El módulo urbano se plantea como una célula básica y única que, en conjunto, se expresa como una estructura urbana homogénea con las siguientes características:

- 16 manzanas iguales de 24 lotes cada una. El área de un lote es de 140 m² (7.00 x 20.00).
- Un espacio comunal-central que contiene el equipamiento correspondiente a nivel de un grupo residencial:
 - Centro de educación inicial.
 - Club de madres.
 - Áreas de recreación.
- La población estimada para cada grupo residencial es de un orden de 2500 habitantes.

El equipamiento urbano se plantea en forma modular y jerárquica, de acuerdo a los niveles correspondientes y con un rol de elementos integradores de la comunidad.

La red vial es coordinada con el Plan Vial de Lima Metropolitana en sus diversos niveles: nacional, regional, microrregional, local y domiciliario.

c) Zona agropecuaria forestal

Esta zona ocupa un área territorial del orden de 120 ha, las cuales serán regadas mediante el uso de aguas recicladas de la red del sistema de desagüe del asentamiento. Esta área generará empleo, protegerá al medio ambiente y apoyará al sistema alimenticio de Villa.

Resultados: avances y logros

Para algunos científicos sociales, como J. Golte y N. Adams, todo lo actuado por la comunidad de Villa a 1987 no sería sino un avance particularmente adelantado de las estrategias campesinas de conquista de la gran Lima. Para otros, en cambio, solo sería un frustrado intento casuístico, prototipo experimental, de reordenamiento de la sociedad y del Estado. No faltando para quienes no sería más que una interesante experiencia de gestión popular del espacio urbano. Sin embargo, la realidad nos muestra que Villa, en la actualidad, es un poco aquello, lo otro, esto último y algo más. Veamos algunos avances y logros significativos alcanzados.

Lo primero que resalta en el aspecto físico es la alta concreción del diseño modular urbano del proyecto y de la estructura según el modelo previsto de acondicionamiento territorial. Resultado óptimo en la medida que representa una importante innovación en la tecnología popular de expansión y desarrollo urbano.

Desde la década del 40, esta tecnología informal comprendía tres fases: ocupación planificada y violenta o por reubicación de áreas eriazas mediante viviendas provisionales; habitación gradual de los servicios básicos de agua, desagüe, energía, viabilidad; y edificación gradual de la vivienda definitiva.

Proceso de urbanización popular-informal exclusivamente dirigido a resolver el problema de vivienda.

La innovación introducida en Villa significó un acondicionamiento para resolver principalmente problemas de integración y organización social, salud y educación, recreación, expansión y empleo, a la par que el problema de vivienda familiar.

De los 39 244 lotes habilitados, con una población total estimada en 250 094 habitantes, las dos terceras partes (66 %) responden al módulo urbano de grupos residenciales. El resto responde a modelos tradicionales o convencionales. La habilitación de los primeros ha sido gradual. En 1971 se habilitaron 7000, en 1973 fueron 20 000, en 1981 ya eran 24 300 y en 1989 alcanzaron los 33 060 lotes habilitados con arreglo a dicho módulo. Lo cual significa que, por propia determinación, la población ha optado mayoritariamente por dicho módulo.

En cuanto a la zonificación de la estructura urbana, la zona destinada a vivienda se incrementó de 1725 ha a 1899 ha en perjuicio de la zona industrial, que disminuyó de 380 ha a 179 ha. En cambio, debido a la ampliación de su territorio al crearse el 1.º de junio el distrito y la municipalidad de Villa El Salvador, en 1983, la zona agropecuaria se incrementó de 150 a 650 ha y se han incorporado tres zonas: arqueológica de Pachacámac con 100 ha, de playas con 193 ha y sin uso o eriaza con 380 ha (cerro Lomo de Corvina).

Se estima que el total acumulado en inversión y equipamiento básico, construcción de viviendas y habilitación del parque industrial es del orden de 280 millones de dólares en 1989. Con relación a lotes ocupados, 21 700 tienen conexión domiciliaria de agua potable y desagüe, en tanto que 9300 lotes carecen de estos servicios; 20 300 lotes tienen conexión domiciliaria de energía eléctrica. En cuanto a viabilidad, se han construido 62.4 km de veredas, 12.5 km de vías afirmadas y 45 km de calles asfaltadas, que conectan a Villa a través de la avenida Primero de Mayo, que es la vía colectora interior principal, con las vías de carácter regional y nacional de Lima Metropolitana mediante

la Av. Pachacútec y la carretera Panamericana Sur. Y han edificado 36 700 viviendas familiares que en un 27 % son de ladrillo y techos de concreto, en un 36 % son de ladrillo con techo de asbesto-cemento (eternit) y en un 37 % son casas de esteras. Con las áreas no construidas y las nuevas ampliaciones, se estima que habría que construir 15 000 viviendas adicionales.

Conforme al módulo urbano básico, en los espacios interiores centrales de 120 grupos residenciales se han construido losas deportivas, locales comunales, módulos de servicios básicos integrados, bibliotecas municipales o comunales, 224 comedores y cocinas populares. Se estima en 43 644 m² el área total construida en este tipo de equipamiento, que ha demostrado ser un eficaz medio de interrelación social-familiar, de identificación e integración con la organización comunal y de pertenencia a la misma.

El equipamiento a nivel de barrio, con un área prevista de cuatro ha, y que comprende edificaciones para comercio, educación primaria y secundaria, servicios religiosos y de recreación, se ha implementado en un 70 %. Se han construido en este nivel 109 locales de centros educativos en los que atienden 1653 profesores en 943 aulas a 62 722 educandos; 19 mercados de abastos de alimentos; cuatro postas médicas, cinco consultorios médicos y dos hospitales. El equipamiento a nivel de sector, con un área prevista de 16 ha, que comprende edificaciones de más jerarquía, mayormente no se ha implementado y los espacios reservados han sufrido mutilaciones. Igualmente lo propio ha ocurrido con el equipamiento previsto de nivel distrital. En este último destaca la edificación del complejo cívico-municipal y el de la organización comunal.

La educación y la salud, preocupaciones principales de la población en general y de la dirigencia comunal en particular, no obstante los esfuerzos de esta, son deficientes. Especialmente la educación, aparte de no contar con equipamientos terminados y carecer de mobiliario y materiales, es de baja calidad. La mayoría de profesores de educación inicial y primaria carecen de título, en tanto que un 40 % de los de educación secundaria también carecen de ellos.

••Gráfico N.º 41



La comunidad, bajo el lema «Nuestra Comunidad: una escuela social», y mediante las 180 jóvenes animadoras encargadas de la educación inicial o ya mediante eventos de estudio y capacitación en materia educativa, trata de difundir los valores y principios que rigen la organización comunal urbana autogestionaria de Villa. En este sentido, por ejemplo, se está realizando un programa de difusión masiva que incluye la preparación de folletos de refuerzo de la educación formal y popular. Y en materia de salud, han formulado el Plan Único de Salud, que prevé la realización de una serie de acciones referidas a la farmacia comunal, la alimentación, el control de la TBC, atención primaria madre-niño, saneamiento ambiental y desarrollo de los recursos humanos en este campo.

Pero es en lo económico donde la organización y dirigencia comunal confrontan los mayores retos, no obstante los planteamientos sobre empleo y organización empresarial de tipo comunal. En Villa el 76 % de su población económicamente activa actualmente se halla subempleada o desempleada de un total de 60 000 trabajadores. Y de los que tienen ocupación plena, solo un 16 % se desempeñan en el mismo Villa, en tanto que el resto lo hace fuera. Por otra parte, en su mayoría se ocupan en actividades de comercio y servicios (53 %). Predominan, por tanto, las unidades económicas familiares de demanda, compradoras y/o vendedoras de productos de consumo y

de servicios, siendo muy pequeña la proporción dedicada a la producción industrial y agropecuaria.

Hoy, Villa El Salvador concentra en su parque industrial más de 500 empresas manufactureras, sobre todo en el rubro de carpintería, metalmecánica y calzado. Es considerado uno de los más importantes centros de producción de Lima Metropolitana y uno de los más emprendedores a nivel nacional, no solo por la calidad y los precios de los productos, sino también por su constante innovación de productos y tecnología.

Balance y perspectivas

Las realizaciones de la comunidad de Villa muestran un mayor logro en el orden infraestructural. Específicamente en la innovación de la tecnología popular de expansión y crecimiento urbano, con aportes valiosos en el diseño y formulación de proyectos urbanos de desarrollo integral para sectores de población empobrecida. También es significativo el aporte organizacional cuyo modelo responde a principios de autogestión y autogobierno local.

La principal restricción que, sin duda, constituye un serio factor limitativo del avance del proyecto comunal en materia económica consiste en que, a pesar de pretender resolver simultánea o preferentemente la problemática del empleo-vivienda, se carece de un enfoque de ecodesarrollo apropiado para ello. Es decir, de una concepción que considere en su integridad los aspectos medioambientales, los recursos naturales y los humanos, potenciales y disponibles ahora, para realmente avanzar en la concreción del desarrollo integral.

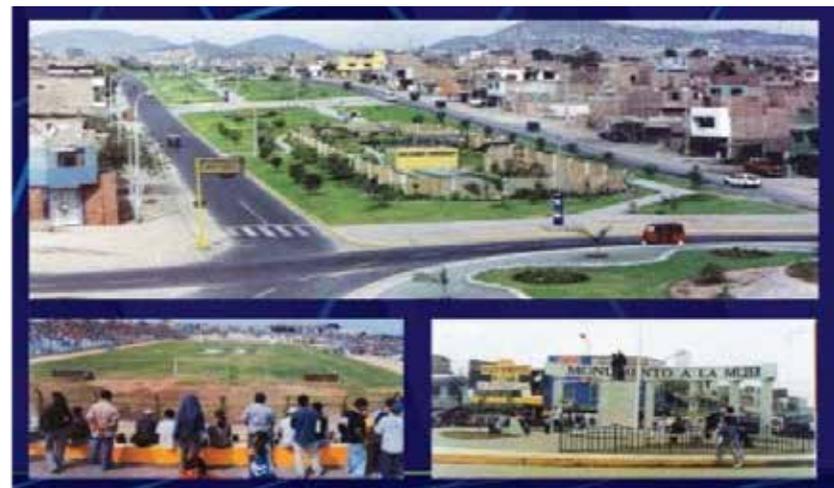
Dicha carencia en el caso de Villa es tanto más destacable porque, si bien a nivel de proyecto se reservaron extensas áreas para usos industrial y agropecuario-forestal, así como en la organización comunal se crearon órganos de producción, en la práctica no se hicieron los estudios de inventario y evaluación de los recursos, como tampoco se hicieron los estudios técnico-económicos imprescindibles para planificar y programar todo lo relativo al desarrollo industrial y agropecuario-forestal.

En la medida que no solo se realicen los estudios básicos mencionados, sino que se dé la máxima importancia a la variable tecnológica en función del aprovechamiento integral y racional de los recursos naturales y humanos de Villa y del Cono Sur en general de Lima, en base a la preparación de la propia gente de Villa y de su futura dirigencia, será viable resolver el problema del empleo como medio básico para la concreción, a su vez, de los objetivos del modelo de desarrollo de Villa El Salvador. En esta experiencia también comprobamos la necesidad imperiosa de proseguir e impulsar la investigación de tecnologías alternativas que integren participación popular, manejo del capital y técnicas que sean herramientas a las necesidades masivas que emergen en la construcción del hábitat.

En Villa, la población viene pagando altos costos referidos a la habilitación urbana, fundamentalmente por las tecnologías aplicadas en las redes y pavimentos, las cuales insumen demasiado capital.

..Gráfico N.º 42

Reporte gráfico



Lo positivo de este enfoque fue y es su localización en una zona improductiva en lo económico, social y cultural de la metrópoli; es decir, en un arenal, el cual después de un proceso de autoconstrucción de la habilitación urbana y las viviendas, gestionadas y realizadas por la organización Cuaves, en coordinación con los actores de los factores capital, tecnología, a nivel internacional y nacional, logró una ciudad con identidad y con valores tangibles y sustantivos a la economía urbana de la ciudad.

Este es un caso opuesto al crecimiento urbano de la ciudad oficial de Lima, en el cual el crecimiento consume áreas agropecuarias, productivas a la economía y medio ambiente, esto es necesario remarcarlo a fin de reflexionar sobre el futuro crecimiento de Lima sobre sus áreas eriazas; es decir, preservando las actuales áreas productivas e incorporando áreas improductivas al sistema económico social y cultural de la metrópoli.

Consideramos necesario fijar la atención acerca del rol del diseño urbano en apoyo de las actividades económicas, sociales y culturales de los usuarios. El caso nos demuestra que un módulo urbano que se repite 120 veces en el territorio, organizando una estructura modular urbana, logró apoyar eficientemente la creación de una organización social también modular que es la Cuaves, la cual planteó un proyecto integral de desarrollo y gestionó su proceso de desarrollo. Aquí se encontraron e integraron el planeamiento físico, económico y social con resultados positivos al asentamiento y a la ciudad en su conjunto.

Finalmente, esta realidad nos invita a seguir investigando y actuando en la construcción de enfoques de planificación física que no se sustenten en el factor capital básicamente, sino en los factores de la población organizada participante, tecnologías alternativas y el manejo territorial, debidamente ubicada en la situación histórica del proceso de desarrollo en que se encuentran y en las potencialidades enmarcadas en un proyecto nacional.

..Gráfico N.º 43

Fotografía aérea de Villa El Salvador, año 2012



© David Alexis Almeida de la Torre Ugarte

Propuesta para el mejoramiento del complejo industrial y comercial textil Gamarra y Mesa Redonda

Dicen que de las experiencias pequeñas emergen grandes corporaciones y empresas. Como argumento ponen como ejemplos los austeros inicios de hombres visionarios y luego multimillonarios como Bill Gates; otros mencionan los comienzos de los inventores Hewlett y Packard hace más de seis décadas en un garaje, cuyo empuje llevó al Valle del Silicio, en California, a convertirse en el cerebro de la tecnología de punta del mundo.

En el Perú también hay casos emblemáticos de empresas que, de inicios humildes, se empinaron hasta lograr un gran desarrollo y enorme poder económico, pero que en los últimos años han ido disminuyendo, transformándose e incluso desapareciendo.

Sin duda, un crecimiento informal y explosivo que ha ido de la mano de agudos problemas urbanos que concitaron la atención de estudiosos peruanos y extranjeros.

Hoy Gamarra mueve 700 millones de dólares anuales, tiene unas 10 mil unidades de producción y 135 galerías. Estas cifras reflejan el espíritu empresarial de nuestra población, que debería imitarse en otras latitudes del país.

Si nos detenemos a analizar la estructura industrial del país, nos daremos cuenta que el 70 % es pequeña industria, un 20 % mediana industria y apenas un 3 o 4 % gran industria, lo que revela que la industria nacional está basada en la pequeña y en la microempresa.

¿Y quiénes manejan esa exitosa experiencia empresarial? El pueblo organizado. Entonces, debemos apoyar a Gamarra y a otros esfuerzos similares que surjan. Hace varios lustros, Gamarra despertó mi interés. Por ello, atendiendo a una invitación a Londres, en noviembre de 1997, expuse el Caso Gamarra en la Universidad Oxford Brookes. En ese entonces era profesor en la Maestría de Planeamiento y Gestión Urbana de la Universidad Nacional de Ingeniería.

«ELLO EXPLICA POR QUÉ GAMARRA ES VISITADA EN LA ÉPOCA NAVIDEÑA POR UNAS 200 MIL PERSONAS DIARIAS. DA TRABAJO A MÁS DE 60 MIL PERSONAS, ENTRE EMPRESARIOS, EMPLEADOS, CARGADORES, ETC., EN UN PERÍMETRO DE 64 MANZANAS».

Fue tan grande la atención que despertó la experiencia de Gamarra, que dio lugar a un taller de estudiantes y profesores de las facultades de Arquitectura y Urbanismo de ambas universidades. El encuentro realizado en Lima, en 1998, duró 15 días.

El taller lo organizó el Centro de Desarrollo y Diseño Urbano MINKA, con apoyo del convenio de cooperación académica entre las mencionadas facultades, y tuvo el auspicio del Concejo Británico del Perú, interesado en el programa por su ligazón con asuntos relativos a la pobreza y a la generación de empleo.

Las metas del taller, definidas por los doctores Richard Hayward e Ivor Samuels, «no fue el hacer propuestas, sino más bien contribuir al debate sobre Gamarra, el cual va a continuar necesariamente por un tiempo», debido, entre otras razones, a la dificultad de trabajar un área tan compleja en solo unos días.

Una de las bases iniciales de los trabajos fue la observación de los visitantes que en Gamarra, en donde se moviliza tanto dinero anualmente, se dedique casi nada a las áreas para el dominio público (the public realm).

Gamarra es hoy el centro comercial productivo popular más importante del sistema comercial del país, resultado de un largo proceso que comienza hace unos sesenta años con las primeras textilerías de los italianos en La Victoria, seguidos después por árabes, posteriormente por los puneños y ahora por los coreanos.

Ese proceso fue, además, dinamizado por la presencia de La Parada (Mercados Mayoristas 1 y 2), que algunos estudiosos consideran como el punto de encuentro de la ciudad y el campo, de la capital y las provincias.

Ello explica por qué Gamarra es visitada en la época navideña por unas 200 mil personas diarias. Da trabajo a más de 60 mil personas, entre empresarios, empleados, cargadores, etc., en un perímetro de 64 manzanas.

Gamarra no es, pues, un milagro. Es hechura del mestizaje de nuestra sociedad y la economía, con un sello distintivo: es un proceso exitoso dentro de una sociedad débil y en contextos económicos adversos.

Esa precisión es importante porque nos ayuda a producir un enfoque urbano realista, que pueda ser entendido por sus tres actores principales:

1. El Estado, representado por la Municipalidad de La Victoria, cuyo deber es imponer el orden y, a la vez, conducir el desarrollo urbano.
2. Los dueños de las galerías (115), que han invertido en sus edificaciones y centros productivos comerciales.
3. Los vendedores ambulantes, que utilizan las vías públicas como su área de ventas.

El problema

Si bien hay que destacar la laboriosidad y espíritu emprendedor de los forjadores de Gamarra, que lo ha situado en un lugar expectante, no puede soslayarse la actual situación de conflictos de interés que podríamos resumir así:

Los dueños de las galerías requieren, por un lado, que las vías públicas queden libres de vendedores ambulantes para poder mejorar sus ventas y, por otro lado, vender los espacios comerciales que tienen en los pisos superiores (3, 4 y 5), ahora vacíos. La gente no sube porque casi todas las galerías tienen escaleras estrechas, peligrosas.

Los ambulantes requieren estar en las vías públicas porque allí realizan ventas directas a los demandantes; no desean la propuesta de ocupar los pisos superiores de las galerías comerciales porque, aducen, no ofrecen adecuadas condiciones para la venta.

La Municipalidad de La Victoria llevó un proceso de desalojo violento de los informales, sin una propuesta técnica que integre intereses y sea un puente de desarrollo para toda su zona de influencia.

La propuesta

La propuesta elaborada por el autor, con la colaboración en el diseño de Teresa Julia y Miguel Ángel Romero Maldonado, comprende dos componentes: el proyecto urbano y el modelo de gestión.

El proyecto urbano arquitectónico

El proyecto que propusimos tiene los siguientes objetivos:

1. Desarrollar un proyecto urbano integral por etapas de ejecución, que conduzca a obtener un centro comercial seguro, confortable y con futuro viable (un complejo parecido al Jockey Plaza pero con raigambre popular).
2. Mejorar la calidad de vida de los comerciantes y de los usuarios.
3. Lograr accesibilidad masiva y segura a los pisos superiores de las actuales galerías comerciales.
4. Maximizar el uso de las calles (vías públicas) en el subsuelo, suelo y aires, a fin de que sea el elemento integrador de todo el complejo comercial.
5. Lograr un modelo de gestión que pueda replicarse en otros centros comerciales de Lima: Fiori (Los Olivos), Caquetá (Rímac) y Ceres (Ate-Vitarte) y en las 16 ciudades del país que tengan el mismo fenómeno y que integren a los actores sociales, económicos y técnicos (dueños de galerías, ambulantes, inversiones, técnicos), conducidos por un Estado promotor de desarrollo.

De acuerdo a lo expuesto, el proyecto consiste en:

1. Declarar el territorio de Gamarra como zona de tratamiento urbano especial, en concordancia con el Decreto Legislativo 696, de Promoción de la Inversión Privada en Renovación Urbana, a fin de garantizar un desarrollo urbano de corto, mediano y largo plazos en el área de 300 hectáreas encuadrada entre las avenidas Aviación, México, 28 de Julio y la Vía Expresa.
2. Poner en ejecución las tres siguientes etapas de desarrollo:

Primera etapa:

Integrar, aumentar la productividad de venta y acondicionar las estructuras existentes.

Autorizar a los dueños de las galerías comerciales a realizar corredores aéreos de dos metros a lo largo de sus fachadas y en los cuatro primeros niveles, de acuerdo al proyecto urbano maestro. El financiamiento correría a cargo de los propietarios de las galerías comerciales o promotores privados, de acuerdo al D.L. 696. El costo aproximado por calle es del orden de 300 mil dólares.

Dotar de módulos de servicios con escaleras mecánicas y de construcción en las calles de Gamarra, a fin de acceder a las galerías comerciales. El financiamiento exigiría un esfuerzo conjunto de la municipalidad, las galerías y los ambulantes.

Acondicionar las galerías comerciales en sus escaleras internas, sistemas de seguridad y contra

..Gráfico N.º 44

El puente revitalizador: propuesta para el conglomerado comercial de Mesa Redonda en el Centro de Lima



incendios, así como dotar al conjunto de guarderías infantiles y comedores, entre otros servicios.

Segunda etapa:

Mejorar la calidad de vida. Construir los módulos de servicios integrales en las intersecciones de las vías de Gamarra, servicios múltiples para restaurantes, postas médicas, telecomunicaciones, garitas policiales, bancos, entre otros. Estas estructuras serían financiadas por el D.L. 696. El costo de esta edificación es del orden de 700 mil dólares cada una.

Tercera etapa: maximizar el uso de vía

Realizar las galerías comerciales en el subsuelo y potenciar las redes sanitarias, eléctricas y telefónicas del complejo. El financiamiento de esta etapa se hará acogiendo al D.L. 696, con el fin de que sea el sector privado el que provea el capital y dinamice este gran complejo mediante la utilización del subsuelo de las vías públicas de Gamarra, como se ha realizado en el parque Cánepa (La Victoria), Larcomar (Miraflores) y otros.

El modelo de gestión

La organización para la gestión deberá estar a cargo de una Comisión Especial de Trabajo que promueva la Municipalidad Metropolitana de Lima, conjuntamente con la Municipalidad Distrital de La Victoria, y la presencia del Patronato de Gamarra, de los vendedores ambulantes organizados, de Capeco, Conaco y Sedapal, para garantizar una gestión que concentre esfuerzos e inversiones de los sectores públicos, privados formales e informales en esta área productiva y exitosa de la metrópoli.

La normatividad adecuada para este proyecto es el D.L. 696, de Renovación Urbana, y como elemento complementario el D.L. 785. Ambas normas legales promueven la inversión privada en infraestructura. Este esfuerzo

de concertación y sensatez ha de promover el desarrollo de toda el área de influencia y permitirá ganar más territorios para el trabajo productivo, así como para los servicios comunales y culturales.

Esta propuesta para potenciar el Centro Comercial Gamarra y su zona de influencia fue donada generosamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual nombró una Comisión Especial encargada de proponer una solución integral para dicha zona, así como mecanismos e instrumentos que hagan posible incentivar las inversiones públicas y privadas en la referida área productiva.

En Gamarra, uno de los sucesos socioeconómicos más relevantes de los últimos lustros del siglo pasado que marcó historia, se dan la mano la laboriosidad y el trabajo comunitario, hasta convertirlo en un símbolo de lo que algunos estudiosos llaman capitalismo popular. Un emporio comercial cuyo inusitado prestigio, construido peldaño a peldaño, ha traspasado las fronteras del Perú.

En un mundo altamente competitivo como el actual, las ventajas comparativas cuentan y, en muchos casos, son decisivas. Precisamente, la laboriosidad y el trabajo comunitario por siglos es una de las fortalezas del Perú frente a otros países de la comunidad andina, que debemos potenciar. Esa es una ventaja frente, por ejemplo, a Venezuela, un país respetable, pero que carece de esa vocación comunitaria. Quizá ello explique por qué no tiene los racimos de pequeños empresarios, como los que afloran aquí.

En Gamarra vemos a aquel ciudadano peruano, asentado en la periferia de Lima, que luego se asomó a los territorios comerciales para, a base de sacrificio, generar economía; y así levantaron sus negocios, dieron empleo a miles de personas, a quienes capacitaron en el trabajo cotidiano, y desarrollaron tecnología hasta convertirse en un ejemplo de creatividad y tesón.

Vivienda modular multifamiliar «ÁTOMO»

La experiencia de haber diseñado la estructura urbana modular de Villa El Salvador y acompañado a la Cuaves en estos 30 años me permiten expresar algunas convicciones y propuestas a la situación actual y futura del hábitat popular, las cuales serán desarrolladas en las páginas siguientes:

Tener presente que el diseño urbano y arquitectónico tiene una relación directa en la organización de la sociedad y en la formación de la economía. Por ello, considero imprescindible ubicarnos en el contexto de nuestra dinámica histórica y, así, contribuir con nuestras técnicas a lograr crear identidad nacional, lograr organización y participación de la población en las formulaciones y realizaciones de nuestras soluciones.

El sentido de igualdad que les brindó el módulo urbano, es decir 16 manzanas iguales y un solo espacio común para dicho módulo, fue determinante para la organización, identidad y desarrollo integral de la Cuaves.

Así también, en la actual situación de procesos constructivos sin calidad arquitectónica y estructural de las hábitat populares, requerimos plantear propuestas que organicen dichos procesos, que posibiliten su crecimiento físico al máximo (3, 4, 5 o más pisos) y básicamente propugnen que la vivienda no solo sea adecuada para la actividad residencial, sino que esta sea concebida para apoyar a que la familia o familias que la habiten desarrollen dos actividades centrales: la actividad educativa y la actividad productiva.

Una sociedad en proceso de mestizaje requiere que sus miembros tengan las facilidades para desarrollar las actividades de educación a fin de obtener mejores y más recursos humanos capacitados, factor básico de cualquier proceso de desarrollo.

Así, en la actualidad se encuentran localizados allí los nuevos empresarios, los talleristas artesanales, las pequeñas empresas, los comercios.

Esta realidad actual que es parte de un proceso debemos apoyarla a fin de que estas estructuras urbanas sean multifuncionales y, por ello, restituyan y

refuercen los valores de nuestra identidad de barrios solidarios en procura de un hábitat más eficaz y con valores culturales, enriquecidos productos del mestizaje de nuestras etnias.

Es dentro de esta visión que he formulado la vivienda básica-Cuaves, propuesta que realicé para las zonas de expansión de Villa El Salvador y mereció la distinción del Primer Premio en el Tercer Encuentro Internacional de Investigación en Arquitectura Social Rafael Leoz, Madrid, España, 1989.

Es un reto ir creando procesalmente nuestras técnicas urbanas y arquitectónicas, adecuadas al proceso histórico que nos toca vivir, en razón de que comprobamos en los hechos que estamos utilizando técnicas o enfoques que no son aceptados por las diversas poblaciones. Por ejemplo, el tipo de habilitaciones urbanas que responden básicamente a principios de formalidad (composiciones abstractas de elementos geométricos) y crean desorganización. Estas técnicas corresponden a sociedades con un mayor crecimiento económico donde ya han logrado lo cuantitativo y están en las etapas de lo cualitativo.

Creo que nuestro reto es cualitativo y cuantitativo; es decir, debemos esforzarnos por plantear soluciones de carácter masivo y pasar del proceso constructivo artesanal actual a un proceso constructivo de industria liviana, lo cual posibilitará una respuesta masiva a un problema mayoritario.

Por ello he planteado un edificio de características modulares, denominado ÁTOMO, el cual se puede desarrollar en las zonas eriazas (arenales) de expansión de Lima, como son las pampas de San Bartolo (8000 ha) y las pampas de Piedras Gordas (3500 ha).

El proyecto urbano-arquitectónico ÁTOMO se encuentra registrado en Indecopi con la ficha N.º 00419-2001 asiento 01 del 11 de mayo del año 2004.

El proyecto integra la técnica con la industrialización liviana de los paneles externos e internos, así como el de las escaleras prefabricadas, a fin de que procesalmente vayamos construyendo un camino hacia lo industrial.

La presente propuesta tiene los siguientes objetivos:

1. Que la estructura física modular propuesta sirva de apoyo a la organización de la comunidad, así como sea el soporte de las actividades económicas y sociales de la población a servir. Por ello se plantea una estructura organizada.
2. Que propicie la participación de los usuarios en las etapas de proyecto y edificación, a fin de que se identifiquen con el hábitat, lo cual permitirá un mejor y eficiente proceso de desarrollo comunal.
3. Utilizar la tecnología modular como una herramienta que propiciará:
 - Organización espacial definida.
 - Continuidad estructural masiva.
 - Racionalidad en el proceso constructivo.
 - Alta densidad con baja ocupación del suelo.
4. Buscar costos mínimos como respuesta a los objetivos antes enunciados.

Basado en estos objetivos se ha formulado un edificio multifamiliar, el cual se organiza en tres niveles de jerarquía:

- 1.º Átomo = Edificio multifamiliar
- 2.º Molécula = 4 átomos
- 3.º Célula = 80 átomos

Este único módulo organiza toda la estructura urbana planteada.

Indicadores obtenidos por el edificio multifamiliar (átomo)

Densidades

- a) La densidad neta a nivel del edificio modular multifamiliar es de 3.418 hab/ha.
- b) La densidad bruta promedio a nivel de edificio modular multifamiliar es de 1.200 hab/ha.

Flexibilidad de uso del espacio

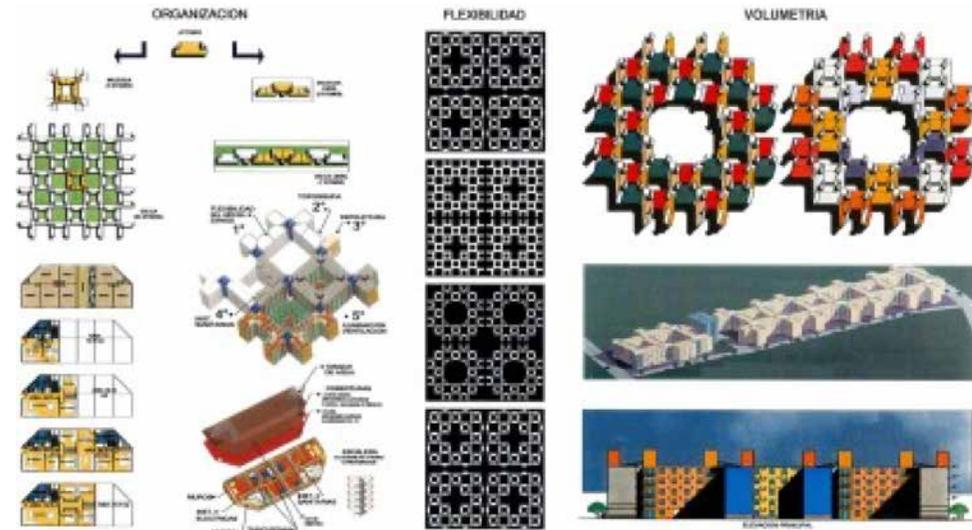
Los cuatro tipos de departamentos pueden ubicarse en el edificio de diversas formas, lo cual permite que la oferta (tipos de departamento) se adapte a la demanda (tipos de usuarios) de cada realidad distrital, provincial, departamental, regional. Esta posibilidad permite una red de posibilidades de ubicación en los cuatro niveles.

Estructuras

- La simetría de la planta del edificio permite responder eficientemente al sismo.
- Utiliza materiales disponibles en el mercado: cemento, fierro, parva y fibrablock.
- La estructura mixta compuesta por muros portantes laterales y aporticado interior permite la mano de obra calificada y no calificada.
- Racionaliza el proceso constructivo por el dimensionamiento del aporticado (3x3x4) y los muros portantes laterales.
- La trama modular facilita el trazo y la continuidad estructural masiva.
- Las escaleras tienen estructuración propia, lo cual facilita el proceso constructivo, ya que estas pueden ser trabajadas independientemente y ser prefabricadas de concreto o fierro.

..Gráfico N.º 45

Edificio multifamiliar ÁTOMO



Topografía

El edificio modular se puede adaptar a las diversas conformaciones de los niveles de los suelos, el poder separarse cada edificio y, al estar libres las escaleras, estas se adecúan a los niveles resultantes de la realidad topográfica.

Instalaciones sanitarias y eléctricas

Se han agrupado los módulos sanitarios en lo horizontal y en lo vertical, lo cual ahorra los recorridos.

Asimismo, las alimentadoras y montantes están vistas hacia los patios, lo cual permite el mantenimiento adecuado y con facilidad.

Cada módulo sanitario está ubicado en una losa sólida de 3x3x5, lo que permite que estas redes cuelguen y se obtenga un mantenimiento eficaz.

Las redes eléctricas también van agrupadas con redes de tomacorrientes y centros de luz.

..Gráfico N.º 46

Edificio multifamiliar ÁTOMO



..Gráfico N.º 47

Edificio multifamiliar ÁTOMO



..Gráfico N.º 48

Viviendas en El Pinar



Iluminación y ventilación

Todos los edificios tienen iluminación y ventilación natural y cruzada ya que dan a patios de 12 y 20 metros lineales de lado, respectivamente.

Áreas

- Área de los departamentos: A: 37.50 m², B y C: 58.50, D: 79.50 m².
- Área de circulación y áreas comunes: escaleras: 9 m², pasadizos: 8.5 m².
- Áreas útiles propuestas; por piso: 117 m².
- Área de muros, columnas, fibrablock por piso: 8.50 m² = 92.74 % de los 117 m².

Ciudadela El Pinar de Antamina

Un terreno de 38 hectáreas, enmarcado por un bosque de pinos y por los nevados de la Cordillera Blanca, fue la base para edificar lo que es hoy la urbanización El Pinar, una pequeña ciudad que albergará aproximadamente a 3500 habitantes, todos ellos trabajadores, con sus respectivas familias, de la compañía minera Antamina, ubicada en la provincia de Huaraz, departamento de Áncash.

Para iniciar los trabajos se planteó un proyecto urbanístico que establecía entre sus objetivos generales la necesaria relación con la ciudad de Huaraz, así como la organización técnica y urbanística del territorio y el uso racional del suelo

«LA URBANIZACIÓN DEBERÍA CONSTITUIR UN ESPACIO DE RESIDENCIA CON UNA ALTA CALIDAD DE VIDA QUE SE REFLEJARÍA EN LOS SIGUIENTES INDICADORES: SEGURIDAD, MEDIO AMBIENTE SANO, EQUILIBRIO ECOLÓGICO, ACCESO FÁCIL DESDE LA CIUDAD A EL PINAR Y A LA ZONA DE RESIDENCIA».

en forma gradual y progresiva, de modo que permita un desarrollo urbano por etapas.

La urbanización debería constituir un espacio de residencia con una alta calidad de vida que se reflejaría en los siguientes indicadores: seguridad, medio ambiente sano, equilibrio ecológico, acceso fácil desde la ciudad a El Pinar y a la zona de residencia, una densidad poblacional baja que permita el equilibrio de lo individual y lo colectivo. Estos indicadores fueron los que definieron los diseños de planimetría y urbanismo.

Entre los objetivos específicos destacaron la integración del proyecto a las áreas urbanas existentes y zonas de expansión vecinas, al igual que el aprovechamiento del paisaje natural, en el que destacan la cordillera, sus nevados y el bosque natural de pinos.

Otro de sus propósitos fue el sometimiento del proyecto a la geografía del lugar mediante un plan urbanístico de trazos que siguen las líneas topográficas formando andenerías que, en conjunto, presentan las características morfológicas de un anfiteatro urbano.

Otro objetivo fue obtener un buen acceso vial. Con este fin se propuso la construcción de una nueva carretera que enlazara la urbanización El Pinar con la ciudad de Huaraz mediante la vía principal Antonio Raimondi y la vía Confraternidad Internacional, circunvalatoria de la ciudad.

Fue finalmente objetivo del diseño urbanístico lograr un alto porcentaje de áreas verdes en la trama urbana y zonas contiguas a la lotización, de modo que se brindara contacto con la naturaleza y un ambiente grato a las familias.

Enfoque del planeamiento urbano

Se ha querido organizar el territorio con un sistema de redes peatonales y vehiculares desde las áreas de residencia a los servicios y recreación, tomando en cuenta la ubicación de los equipamientos en la carretera existente para que su aprovechamiento sea local y distrital. Asimismo, a nivel de la propia urbanización se ha priorizado los equipamientos educativos, de comercio local y del salón de usos múltiples, que constituyen el soporte básico de un grupo residencial de un orden de 3500 habitantes.

Para la organización territorial se tuvo en cuenta:

a. Las condiciones del sitio

Fue necesario ubicar las áreas de mejor asoleamiento en verano e invierno; de igual forma, detectar las zonas que tienen buena vista tanto hacia la ciudad de Huaraz como a los picos de la Cordillera Blanca; y, por último, apreciar las posibilidades de utilizar las condiciones que brinda la topografía del terreno.

Se dedujo así que la mejor ubicación es la loma situada en el centro del lado sur del terreno, por lo que fue destinada a viviendas de gerentes y profesionales. La lotización para las viviendas del personal se ubicó en la parte baja de la quebrada, hacia el noreste, conformando manzanas que se acomodan a las curvas de nivel.

La loma del sector oeste del terreno se reservará para una futura expansión, respetando el área de 18 mil metros cuadrados de restos arqueológicos (en convenio con el INC) excluidos de la habilitación urbana.

b. El esquema vial

Para el Plan Vial exterior se ha previsto mejorar el trazo de la carretera carrozable existente a fin de que tenga la sección de 15 metros lineales indicada en el Plan de Zonificación y Vías de Huaraz.

Esta pista, que se inicia en Huaraz, bordea la zona destinada para futura expansión urbana y accede finalmente a la rotonda de la plaza central.

En la segunda etapa se propone proyectar una nueva pista de acceso de la ciudad de Huaraz a la urbanización, pista que al entrar al predio se convierte en bulevar y termina en la gran plaza circular, de la cual salen ejes radiales para la ubicación de las vías vehiculares secundarias.

El esquema vial interno está organizado según un sistema de vías primarias, secundarias y peatonales, que permitan accesos sencillos a todas las viviendas, así como a los tipos de equipamientos.

Toda la urbanización tiene vías vehiculares de dos carriles que nacen en la nueva vía tipo bulevar, la que remata en la plaza central mencionada, que tiene unos 12 mil metros cuadrados de área recreacional.

c. Esquema director

En conclusión, el planeamiento del diseño urbano de la urbanización El Pinar, que organiza un total de 711 viviendas con una población estimada de 3500 habitantes, cumple con los siguientes logros:

- a) Organización urbana jerarquizada, de acuerdo al programa planteado.
- b) Una fácil accesibilidad vial y un sistema claro de vías locales interconectadas.
- c) Organización de la zonificación en función de los aspectos siguientes:
 - Morfología del terreno.
 - Entorno inmediato y vistas.
 - Asoleamiento, vientos y precipitaciones pluviales.
 - Redes viales, sanitarias y de energía existente y factible.
 - Usos del suelo existente y en proceso de desarrollo.
 - Dotación de áreas verdes generosas y equipamientos de todos los servicios urbanos deseables para una vida cómoda y de calidad.

..Gráfico N.º 49

El Pinar: «Los significados del ayer se transforman en los de hoy»



..Gráfico N.º 50

El equilibrio entre la tradición y la modernidad



..Gráfico N.º 51

Fotografía satelital de la urbanización El Pinar - Antamina



FICHA TÉCNICA

Autor del proyecto
Miguel Eugenio Romero Sotelo

Colaboradores
Teresa Julia Romero Maldonado /
Miguel Ángel Romero Maldonado

Propietario
Compañía Minera Antamina SA

Empresa constructora
HV Contratista

**DEL ARQUITECTO
CONVENCIONAL
AL ARQUITECTO
DESARROLLADOR**



PARTE

4

De cara al futuro, la visión y acciones que proponemos hacer a corto y largo plazo (2006-2020), con proyectos concretos que demuestran la factibilidad para que se generalicen y se perfeccione su aplicación en todo el país, se necesita la inmediata reorientación de la formación académica del arquitecto y de los profesionales que intervienen en los diferentes campos de este complejo tema. Solo así, de una vez por todas, lograremos cambiar el crecimiento nocivo por la invasión de las ciudades y la ocupación desordenada e improductiva de territorios.

Pues, la nueva cadena de producción de sistemas de ciudades saludables y territorios productivos, base del desarrollo sostenible de la sociedad de emprendedores que propugnamos, muy distinta a la actual, con un nuevo estilo de vida y apropiado cuidado del medio ambiente, no solo demanda inversión, industrialización y tributación, sino una nueva visión de estructura curricular que incluya visión, tecnología, inversión, gestión en las facultades de Arquitectura que formen profesionales y elaboren proyectos que puedan ejecutarlos, diseño del proyecto, financiamiento, construcción, administración y venta de los productos inmobiliarios, basados en la permanente investigación de nuestra realidad y de la globalización.

Tracemos por contraste dos retratos: el del arquitecto convencional actual, hecho por el pasado reciente, y el del futuro que necesita el país.

RETRATO DEL ARQUITECTO CONVENCIONAL

Con excepción de pocos innovadores que más tarde que temprano logran cambiar las cosas, la mayoría de arquitectos y urbanistas, lo mismo que abogados, médicos, ingenieros u otros profesionales, para tener trabajo y éxito en el mercado, hoy como ayer, forzosamente brindan sus servicios al orden establecido en la sociedad. Por tanto, su retrato se perfila según la visión y demanda de la clase política, del poder dominante en cada época, lo que se reflejará en el ambiente social, el aula, el gremio. Y este es el caso del retrato del arquitecto convencional peruano.

Entorno profesional

En el pasado reciente

- a) En cada calle de la ciudad de Lima de los siglos XVII, XVIII y XIX, había una iglesia y en cada esquina un convento, pues tan grande era la influencia que creó el Tribunal del Santo Oficio –Inquisición y directores espirituales–, que cada ciudadano estaba obligado a consultar porque el fervor llegó al furor del fanatismo y al pánico de la condenación eterna.
- b) Entonces, nadie moría tranquilo sin asegurarse en vida de su salvación en el más allá, dejando algún legado, grande o pequeño (donación, patronato, fundación, censo, cofradía, casa de piedad, altar o nuevo templo o monasterio, chacra, hacienda o industria), a la santa madre Iglesia.
- c) Al Gobierno y al Tribunal del Consulado o Cámara de Comercio después, cuyos funcionarios y miembros vivían en palacios y lujosas casas, mientras la masa vivía en cuchitriles, lo único que interesaba del vasto territorio del país eran puertos, caminos, recuas y enclaves extractivos –minas y haciendas–, que aseguraran el tráfico mercantil con España y, luego, con Europa.
- d) Ciento cincuenta días del año (41 %) estaban destinados a conmemorar con suntuosas ceremonias a santos y patronos del rey, al país, la ciudad, el barrio, la familia y a uno mismo. Solo se trabajaba tres días por semana, el resto era para juego, francachela, amoríos y pendencias.
- e) El medio ambiente social dominante, en consecuencia, era de fanatismo, ignorancia, ociosidad, depredación y despilfarro, según describieron de aquellos tiempos con ironía Abelardo Gamarra –El Tunante– y con rigor A. Barcelli.
- f) Bajo estas condiciones, mientras la mente de ricos y pobres se concentraba en mitigar temores al castigo por el pecado en el más allá o acá –sismos, tsunamis, plagas y epidemias–, la mente de arquitectos y constructores se

ocupaba en diseñar y construir, rehabilitar o restaurar, según la voluntad escrita en testamentos u órdenes de la iglesia y del Gobierno.

- g) Reconstrucciones, ampliaciones –1870 en adelante, cuando se derriban murallas–, remodelaciones y constante edificación pública y privada, realizada hasta ahora por arquitectos, urbanistas e ingenieros, salvo en contados casos, siempre estuvo bajo la visión de la clase gobernante y la presión de la masa migrante invasora, desde fines de los años 40 del siglo XX.

En la actualidad

- a) El crecimiento actual del espacio urbano en el Perú, que viene de los años 1945-2005, se caracteriza por ser un proceso informal permanente y continuo que hoy abarca un orden del 65 % al 70 % de la ciudad-territorio, de las actividades y de la naturaleza.
- b) Productos de este proceso son el sistema urbano de ciudades-barriada, la ocupación no productiva del territorio y la sociedad de dependientes. En un contexto de pobreza grave: más de cinco de cada 10 habitantes del país son pobres; es decir, el 52 % de la población vive en estado de pobreza, el 67 % de los jóvenes entre diez y catorce años están en situación de pobreza.
- c) La actual cadena de producción del sistema de ciudades del país, en términos generales, es la siguiente: invasión, autoconstrucción y evasión de impuestos, lo cual da como resultado pobreza cultural, social y económica de nuestra sociedad y del territorio. En síntesis, escogimos y ejecutamos un proceso de crecimiento urbano en la informalidad.
- d) En este contexto, los profesionales en ciencias del desarrollo urbano y el acondicionamiento del territorio copiamos visiones, metodologías, proyectos y reglamentos ajenos a nuestra realidad, poniéndonos objetivos utópicos incompatibles con una sociedad urbana renaciente y republicana, sin considerar su pasado antiguo creador de culturas milenarias.

e) Nuestra clase política, en este mismo contexto histórico, prefirió ver el corto plazo y, en vez de fomentar las inversiones, apoyó las invasiones donde había posibilidades de votos para mantener su permanencia en el poder.

f) En suma, el poder del conocimiento utópico y el poder político sin capacidad ni visión de envergadura a largo plazo se juntaron y produjeron las ciudades-barriada en que se han convertido las ciudades del país.

LA EXPERIENCIA PERSONAL Y LA NUEVA ESTRUCTURA CURRICULAR PARA LA CARRERA DE ARQUITECTURA EN EL PERÚ

Durante el desarrollo de mi carrera profesional he alternado en diferentes roles del quehacer de la Arquitectura y Urbanismo del país, y desde cada arista que enfocaba el problema del desarrollo de las ciudades del Perú, coincidía en concluir que los arquitectos y urbanistas peruanos estábamos separados de la realidad y desarticulados con el desarrollo nacional. A continuación enumero las razones que me impulsan a tomar la decisión de hacer una nueva currícula y metodología de enseñanza de la Arquitectura y Urbanismo:

- a) Cuando mis dos hijos ingresan a estudiar Arquitectura en los 90, tomo conciencia de que los temas y metodología de enseñanza de la Arquitectura eran los mismos de la década del 70, cuando yo estudiaba en la UNI; es decir, 20 años repitiendo más de lo mismo en un contexto nacional e internacional, que ha cambiado sustantivamente. Ahora estamos en el siglo XXI con la globalización.
- b) Cuando me honran con ser decano nacional del Colegio de Arquitectos del Perú en el año 2000, en los múltiples certámenes nacionales, la preocupación de los miembros de la orden es la misma: no tenemos trabajo y ¿por qué hay nuevas facultades, si no hay trabajo? ¡Hay que prohibir más facultades! Ese sentir pesimista, pero real, nos permitió conocer por qué los arquitectos no estábamos en el mercado.

- c) Cuando tengo la oportunidad de ser docente de la Maestría de la Universidad Nacional de Ingeniería y del Máster en Desarrollo Inmobiliario, mis alumnos son pocos y me hablan sobre generalidades utópicas o en detalles extremos, esta realidad confirma que están en una burbuja y no salen de allí.
- d) Cuando soy elegido regidor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conozco desde adentro la triste realidad de la mayoría de funcionarios técnicos, que están supeditados al poder político de la mayoría gobernante, sin la personalidad necesaria para expresar y convencer con sus conocimientos técnicos a las autoridades políticas de turno.
- e) Cuando tengo el honor de promover, crear y conducir el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, aprendí que era clave unir el poder del conocimiento con el poder político. Ese ensamble se enriquece con la participación de todas las instituciones, universidades, colegios profesionales, empresarios, trabajadores de construcción civil y con estrategias de gestión que hicieran realidad lo propuesto.
- f) Cuando, como un ciudadano de a pie, recorro las ciudades del Perú, compruebo que la mayoría son ciudades-barriadas, con bellos corazones coloniales, como las ciudades de Ayacucho, Cusco, Arequipa, Trujillo, Cajamarca y Lima. Todas con una, aún débil, corriente de arquitectura, localizada básicamente en los sectores altos; y me preguntó ¿por qué nosotros los arquitectos no participamos significativamente en cambiar a nuestras ciudades? ¿Por qué no asumimos nuestro rol y compromiso con los ciudadanos de nuestras ciudades? Creo que la respuesta es que debemos iniciar un proceso de recrear una currícula académica que forme arquitectos involucrados con la sociedad, con la ciudad y el territorio.
- g) Cuando en 1997 voy invitado a la Universidad de Oxford Brookes en Londres, llevo como tema de mi exposición una propuesta arquitectónica urbana para el conglomerado productivo y comercial de Gamarra, y compruebo el gran interés de la academia mundial por temas nuevos,

donde se integran tradición y modernidad, al punto que vienen a conocer Gamarra al año siguiente, en 1998.

- h) Ahora en el 2006 vemos y vivimos el desarrollo humano y urbano de mi primer proyecto urbanístico Villa El Salvador. Es ahora una realidad, veo el valor de haber integrado visión, creación, gestión e inversión en el territorio y el rol positivo del ensamble del urbanismo y la comunidad urbana autogestionaria de Villa El Salvador (Cuaves) en un nuevo tejido urbano revitalizador del entorno.
- i) Cuando diseño la ciudad El Pinar de la minera Antamina, en el 2001, valoramos el nuevo enfoque de desarrollo de la minería en nuestra cordillera, con una visión más humana para sus trabajadores, y con el uso de tecnología, que permite una coordinación técnica de nuestros profesionales con los técnicos de la supervisión canadiense instantánea.
- j) En síntesis, así como hay experiencias que nos reflejan más de lo mismo, también hay experiencias motivadoras para creer que es necesario aportar y hacer de a pocos, pero empezar y seguir, a pesar de todo, construyendo democracia mediante la formación de jóvenes líderes, que con esfuerzo innovador de conocimientos harán tangible el desarrollo del territorio productivo y las ciudades humanizadas en el Perú.

PERFIL DEL ARQUITECTO DESARROLLADOR

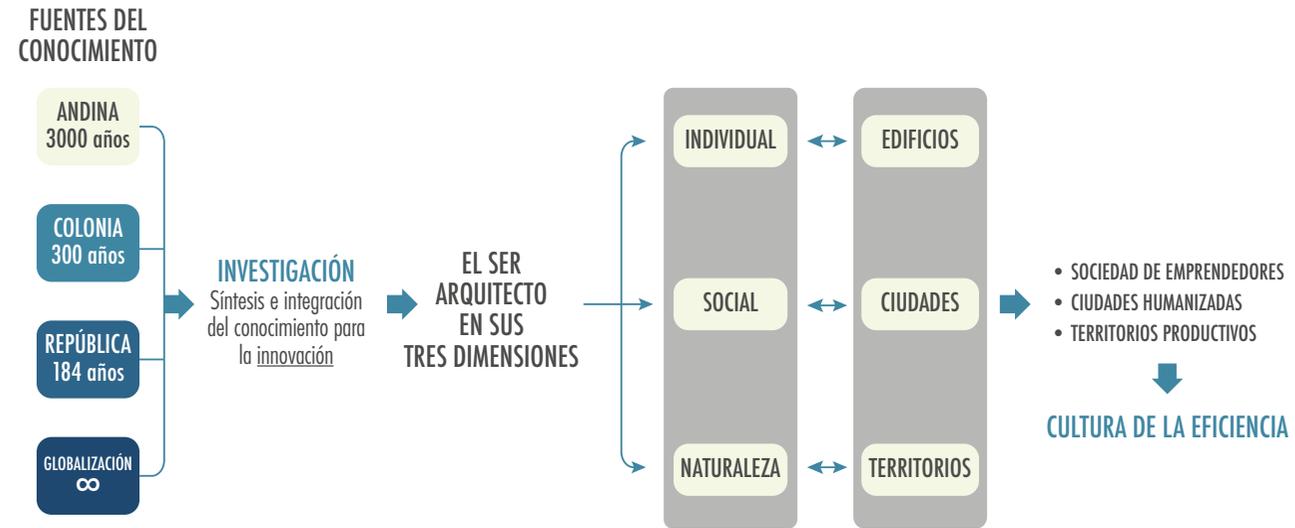
Nuevo contexto y otra oportunidad

La actual situación, dada la nociva problemática que entraña, exige un cambio de rumbo para salir airoso de los retos que este cambio impone. En otras palabras, presenta la oportunidad para resolver la difícil ecuación siguiente:

Medios tecnológicos abundantes-economía de mercado-carencias sociales estructurales, para crear una nueva cadena de producción de sistema de ciudades y acondicionamiento territorial, la cual es: inversión + industrialización

..Gráfico N.º 52

El arquitecto desarrollador



+ tributación = ciudad humanizada, sociedad de emprendedores y territorio productivo.

En este nuevo contexto, que es el del mundo globalizado, articulado por nuevos ejes geoeconómicos, para resolver dicha ecuación se requiere de alianzas:

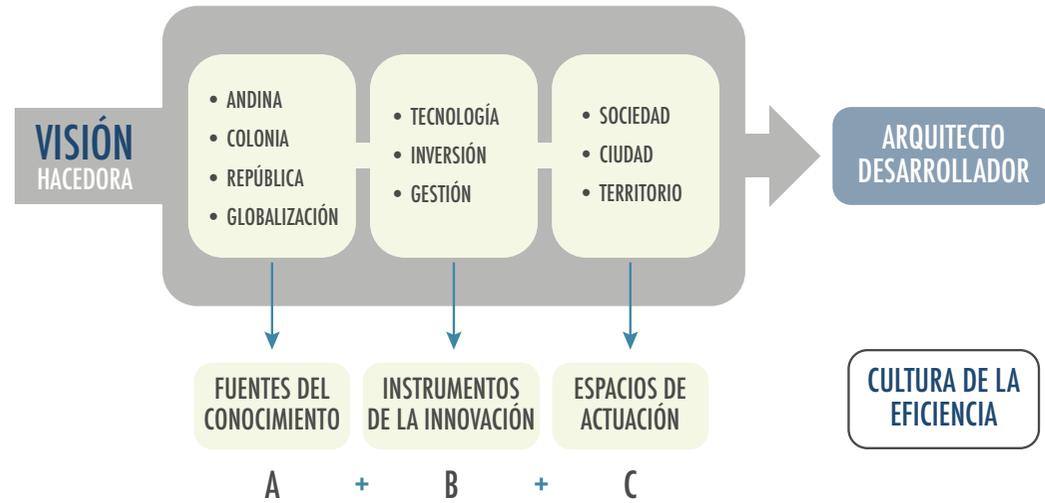
Entre el poder del conocimiento con el poder político y el consenso de los principales actores institucionales que construyen ciudad: las universidades, los colegios profesionales, los trabajadores de construcción, los empresarios, los Gobiernos centrales, regionales, locales, a fin de lograr futuro, riqueza y paz que, en su conjunto, es calidad de vida para los habitantes actuales y futuros de nuestra sociedad, ciudad y territorio del país.

En consecuencia, el rol que los arquitectos peruanos debemos desempeñar frente a la realidad nacional concreta, y ante los retos de un mundo cada vez más interrelacionado y competitivo, es la responsabilidad que a nombre de la Nación les encomienda la sociedad. Y ante tal, es conveniente que tengan un perfil bien definido, tal como proponemos:

- Actitud abierta que lo lleve a ser promotor de sus propias ideas, pero que quede claro que un arquitecto no puede sustraerse del marco general en el que desempeña su trabajo: la ciudad, el país, el mundo.
- Visión de una posición de vida y, al menos, un bosquejo de lo que debe ser el mañana. Esta visión del futuro deberá tener a la vez, como referencia obligatoria, el pasado total de nuestro país, con la finalidad de inspirarse en los logros, así como evitar repetir los errores de nuestros predecesores.
- Tener a Machu Picchu, Ollantaytambo, los caminos incas, Chan Chan, Kuélap, Chavín de Huántar, Líneas de Nazca, entre otras obras del pasado antiguo, como bibliotecas de piedra y barro, por ser fuentes de inagotable inspiración y creatividad.
- Aptitudes analítico-sintética y comparativo-integrativa, para aprender por observación y extraer del pasado y del presente conclusiones útiles para ponerlas en práctica, apartándose de la soberbia del que todo lo sabe, así como conciliar oportunidades tecnológicas del presente con las necesidades del futuro.
- Prever y atender necesidades, valorando siempre la presencia y dimensión humana que no puede ser dejada de lado, especialmente las vitales, lo que hace que tenga una actitud comprensiva y solidaria con quienes se van a vivenciar el fruto de su trabajo.
- Entender lo que desea el cliente y tratar de plasmarlo en sus obras de la manera más eficaz; es decir, con comprensión, solidaridad y eficiencia. Son valores humanos que se sintetizan en una firme actitud ética.
- Comparar la labor profesional que le compete con la que realizan los colegas es de vital importancia para el mejoramiento continuo de su trabajo, y redundará en beneficio de quienes toman sus servicios; es decir, en los que moran las viviendas que crea, los que trabajan en las edificaciones productivas que proyecta, los que viven en las ciudades que diseñan.

..Gráfico N.º 53

Visión de la nueva currícula académica



LA NUEVA FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y TERRITORIO

La carrera de Arquitectura, Urbanismo y Territorio de la Universidad San Ignacio de Loyola ofrece a sus alumnos una nueva visión integrada de la sociedad-ciudad y territorio, con el fin de promover la creación de nuevos productos inmobiliarios urbanos y de ordenamiento del territorio que sean útiles y eficientes al desarrollo urbano de las ciudades del Perú.

Por ello postula una malla curricular que integra la visión, inversión, tecnología y gestión con el mercado, las edificaciones, la ciudad y el territorio. Este nuevo enfoque permitirá lograr una sociedad de emprendedores, ciudades humanizadas y territorios productivos.

¿Qué es arquitectura, urbanismo y territorio?

La arquitectura, urbanismo y territorio se refiere a la creatividad para el diseño, planeamiento y gestión de nuevos productos inmobiliarios, urbanos y del territorio, a fin de lograr calidad de vida en las edificaciones, humanización de las ciudades y productividad del territorio.

De esta forma, el arquitecto es la persona encargada de crear diseños, estrategias, planes y gestión que le permitirán realizar (mediante el uso

«LA ARQUITECTURA, URBANISMO Y TERRITORIO SE REFIERE A LA CREATIVIDAD PARA EL DISEÑO, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE NUEVOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS, URBANOS Y DEL TERRITORIO, A FIN DE LOGRAR CALIDAD DE VIDA EN LAS EDIFICACIONES, HUMANIZACIÓN DE LAS CIUDADES Y PRODUCTIVIDAD DEL TERRITORIO».

actualizado de la visión) inversión, tecnología y gestión, lo cual contribuirá a promover el desarrollo urbano territorial adecuado en la predominante sociedad urbana del país.

Además de las competencias referidas a su profesión, el arquitecto estará capacitado para ser un promotor del uso eficiente del suelo urbano, así como del mar, en armonía con la naturaleza, para dar respuesta al dinámico mercado formal inmobiliario y urbano territorial, existente y futuro, de un país en proceso de construcción.

Visión del profesional

Formar profesionales en Arquitectura y Urbanismo aptos para cambiar los viejos espacios y crear los nuevos que demanda la sociedad, la economía, la cultura y la mentalidad globalizadas del siglo XXI, manteniendo nuestra propia identidad, en base a la comprensión y la asimilación de la tecnología de punta en los mercados globales y de la producida por la civilización andina; y cultivando e incentivando la aptitud creadora, de estudiantes, egresados, graduados y postgraduados en estas especialidades y afines.

..Gráfico N.º 54

El arquitecto desarrollador



..Gráfico N.º 55

La metodología del Taller de Diseño Arquitectónico



Objetivos académicos

- Contribuir a formar al arquitecto visionario, creativo, hacedor e íntegro que nuestro país demanda para salir del atraso, superando la problemática que impide su verdadero desarrollo.
- Proporcionar el modelo conceptual y operativo creador de objetos arquitectónicos y espacios de desarrollo de tipo abierto, integrado, multidimensional, unificado y elástico.
- Suministrar y fortalecer aptitudes y capacidades para competir exitosamente en los mercados de la economía y la cultura globalizadas del siglo XXI.
- Superar el modelo cerrado, aislacionista, unidimensional, fraccionado y rígido que rigió en el mercado ultrarrestricto de objetos arquitectónicos y de desarrollo.

Programa de estudios

Se ha diseñado como un instrumento transformador procesalmente en el tiempo y en el espacio de las ciudades-barriada en ciudades humanizadas, en base a estrategias innovadoras que integren el poder del conocimiento con el poder político.

Acorde con ello, el nuevo programa de formación profesional que brindará, a diferencia de la

formación convencional que añejamente, con innovaciones, aún se oferta en el mercado actual, tendrá las siguientes características:

- Proporciona dominio teórico y técnico de punta sobre el valor y la variedad del hábitat humano, los espacios y los recursos naturales y técnicos, como todos modificables e integrables armónica y productivamente, en términos creativos manteniendo sus identidades propias.
- Forma las capacidades crítica y autocrítica necesarias mediante el estudio histórico comparado de las concepciones y los estilos arquitectónicos y de desarrollo que imperan en la actualidad y los que resultaron exitosos en otras épocas, en el Perú y en el mundo, así como los que se proyectan en el porvenir.
- Estimula la sensibilidad, la imaginación y la inteligencia creativas, en tiempo y espacio reales, mediante la práctica intensiva de reconocimientos de campo, caracterización de hábitat, planteamiento de propuestas y elaboración de proyectos arquitectónicos y de desarrollo a través del Taller Integral microlocal, zonal, regional, macrorregional e internacional.
- Dota la concepción, la ética, la tecnología de punta y la eficiencia profesional imprescindibles para alcanzar el éxito, ejerciendo la práctica debida de la sana competitividad a nivel gremial, nacional e internacional, en forma individual y como miembro de equipos multidisciplinarios, en cualquier mercado de la comunidad actual y futura.

Modelo del perfil profesional

El graduado en la Facultad de Arquitectura deberá estar equipado de habilidades y capacidades técnicas, teóricas y éticas, que le permitan desempeñar con aptitud la profesión como diseñador, proyectista, urbanista, investigador, administrador, asesor, consultor, experto o docente, en los espacios y líneas de acción, rol y funciones siguientes:

Estructura de espacios de acción

a. La sociedad

- Conocer los orígenes y procesos de mestizaje de nuestra sociedad.
- Conocer los procesos de informalidad y pobreza.
- Valorar nuestras potencialidades y debilidades.
- Identificar los factores básicos para el desarrollo social-cultural.
- Valorar los avances positivos de la sociedad contemporánea.

b. Las edificaciones

- Conocer la normatividad que la ordena.
- Tipología de edificaciones en costa, sierra y selva.
- Los megaproyectos.
- La integración de la arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias, eléctricas y comunicación.
- Diversidad de edificios por sectores: vivienda, salud, turismo, minería, comercio e industria.

c. La ciudad

- Conocer la normatividad que la ordena.
- Conocer los elementos que la estructuran.
- El crecimiento de las ciudades: roles, jerarquías, relación con el territorio y el Estado.
- Los asentamientos urbanos-marginales.

- Los procesos de actuaciones urbanas: reciclaje, renovación, revitalización, expansión.

d. El territorio

- Conocer la normatividad que la ordena.
- Investigar las características económica, social y cultural del territorio.
- Los factores de desarrollo territorial: la accesibilidad, la energía, las redes intermodales.
- Los proyectos de integración con los bloques geoeconómicos.
- El territorio productivo.

Líneas de integración

- a) Visión cultural: posición de vida de lo que debemos hacer por el mañana: sociedad de emprendedores, ciudades humanizadas y territorios productivos.
- b) Inversión integral: lograr el desarrollo cultural, social y económico de los territorios, ciudades y edificaciones.
- c) Tecnología milenaria y global: instrumento transformador en el tiempo y el espacio para cambiar procesalmente las ciudades-barriada en ciudades humanizadas.
- d) Gestión y decisión: estrategias innovadoras para integrar el poder del conocimiento con el poder político.

Desempeño: rol y funciones

- a) Proyectos: creación, diseño y elaboración de proyectos de espacios arquitectónicos convencionales y de desarrollo globalizados.

- b) Planeamiento: estudio, diseño y programación multidisciplinaria de espacios de desarrollo productivo globalizado, microrregional, regional, macrorregional e internacional.
- c) Investigación y desarrollo: creación, innovación, mejoramiento, reconstrucción y rehabilitación de microespacios y macroespacios arquitectónicos y de desarrollo productivo globalizado.
- d) Administración: gerencia, organización, ejecución, supervisión, control y evaluación de obras arquitectónicas y proyectos de desarrollo.

..Gráfico N.º 56

Nueva estructura curricular

ESTRUCTURA CURRICULAR

CICLO I	TALLER I Diseño integral I	Inglés I	Matemática	Lenguaje I	Sistema de Información Geográfica y Sensoramiento Remoto	Desarrollo Humano I	Ecología y Medio Ambiente Ciudades y Territorio
CICLO II	TALLER II Diseño integral II	Inglés II	Geometría Descriptiva	Expresión Gráfica Analógica	Topografía	Sociedad, Ciudad y Territorio I	Metodología de la Investigación I
CICLO III	TALLER III Diseño integral III	Inglés III	Estructuración I	Expresión Gráfica Digital I	Introducción a los Negocios	Sociedad, Ciudad y Territorio II	Planeamiento y Gestión Urbana
CICLO IV	TALLER IV Diseño integral IV	Inglés IV	Estructuración II	Expresión Gráfica Digital II	Urbanismo	Construcción I	Administración General
CICLO V	TALLER V Diseño integral V	Inglés-especializado-I	Contabilidad	Expresión Gráfica Digital III	Diseño Urbano I	Construcción II	Economía General
CICLO VI	TALLER VI Diseño integral VI	Inglés-especializado-II	Matemática Financiera	Expresión Gráfica Digital IV	Diseño Urbano II	Gestión en la Construcción	Filosofía
CICLO VII	TALLER VII Diseño integral VII	Cooperación internacional de proyectos	Finanzas	Expresión Gráfica Digital V	Acondicionamiento del Territorio	Seminario Tecnología y Edificaciones	Administración y Marketing de Proyectos
CICLO VIII	TALLER VIII Diseño integral VIII	Seminario de edificaciones de los sectores turísticos y mineros	Informática Aplicada a la Gestión	Seminario de Tecnología Urbana	Seminario de Ordenamiento del Territorio	Gerencia de Proyectos Arquitectónicos, Urbanísticos	Marketing de Productos Inmobiliarios Urbanos y Territoriales
CICLO IX	TALLER IX Diseño integral IX	Seminario de Investigación y Tesis	Seminario de Edificaciones Comerciales e Industriales	Edificaciones del Sector Agrícola	Seminario de Megaproyectos	Introducción al Derecho	
CICLO X	TALLER X Tesis de grado	Ética Profesional	Electivo Arquitectura, urbanismo y territorio Cultura Inca	Electivo Arquitectura, urbanismo y territorio Cultura Moche	Electivo Arquitectura, urbanismo y territorio Cultura Nazca		

10

ÁREA DE CREATIVIDAD

Taller de Diseño Integral 1-10

15

CURSOS DE FORMACIÓN BÁSICA

Matemática, Lenguaje I, Geometría Descriptiva, Contabilidad I, Matemática Financiera, Filosofía, Inglés I al IV, Inglés de la especialidad I y II, Electivos de Arquitectura, Urbanismo y Territorio Cultura Inca, Arquitectura, Urbanismo y Territorio Cultura Moche, Arquitectura, Urbanismo y Territorio Cultura Nazca.

22

ÁREA DE TECNOLOGÍA

Sistema de Información Geográfica y Sensoramiento Remoto, Topografía, Expresión Gráfica I, II, III, IV y V, Estructuración I y II, Construcción I y II, Gestión de la Construcción, Seminario de Tecnología y Edificaciones, Urbanismo, Diseño Urbano I y II, Acondicionamiento del Territorio, Seminario de Ordenamiento del Territorio, Edificaciones del Sector Agrícola, Seminario de Megaproyectos.

7

ÁREA DE VISIÓN

Desarrollo Humano I, Ecología y Medio Ambiente, Ciudades y Territorio, Sociedad, Ciudad y Territorio I y II, Metodología de la Investigación I, Planeamiento y Gestión Urbana, Ética Profesional.

2

ÁREA DE INVERSIÓN

Cooperación Internacional de Proyectos, Finanzas.

8

ÁREA DE GESTIÓN

Introducción a los Negocios, Informática Aplicada a la Gestión, Administración General, Economía General, Administración y Marketing de Proyectos, Introducción al Derecho, Marketing de Productos Inmobiliarios Urbanos y Territoriales, Gerencia de Proyectos Arquitectónicos Urbanísticos.

64

CURSOS: 200 créditos

CONCLUSIONES GENERALES



1 INTEGRACIÓN DEL CONOCIMIENTO

Para innovar con acierto

2 INTEGRACIÓN DE LA VISIÓN

Para construir plataformas del desarrollo de ciudades

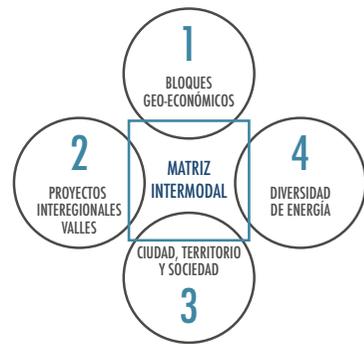
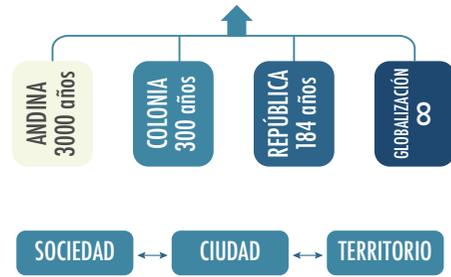
3 INTEGRACIÓN DE CIUDADES, REDES Y MEGAPROYECTOS

A nivel nacional y en la globalización para descentralizar

4 INTEGRACIÓN DE LAS 4 REDES CON LA CIUDAD

- EDUCACIÓN
- TRABAJO
- RECREACIÓN
- ESPIRITUALIDAD

Para crear futuro, riqueza y paz.



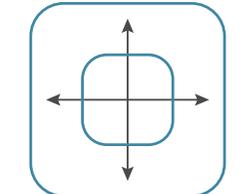
5 UN PLAN DEBE APUNTAR

A construir: futuro, paz y riqueza para la ciudadanía.

6 EN LA ESTRATEGIA DEL ÉXITO; LAS CIUDADES SON LAS PLATAFORMAS DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO

Por ello debemos estructurarlas, localizarlas y construirlas eficientemente.

7 LA TECNOLOGÍA URBANA PROVOCA PERMANENTEMENTE REPENSAR EL USO, LA FORMA, EL TIEMPO, EL ESPACIO, LA CAPACIDAD, LA ECONOMÍA Y LA EFICIENCIA DE LAS CIUDADES



COLOFÓN

Por Sr. Mario Huamán Rivera

Secretario general de la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú

El arquitecto desarrollador señala nuevos retos para cambiar la formación académica del arquitecto, más acorde con las demandas que plantea el futuro rol de las ciudades, como plataformas del desarrollo integral del país, teniendo como sujeto principal el ser humano: darle calidad de vida. «La ciudad es el reflejo de la economía, de la sociedad, y la cultura de un país», y la mejor forma de tomar conciencia de esta necesidad es rescatando el conocimiento urbanístico acumulado a través de la rica historia de nuestra cultura, de la cual hay testimonios arquitectónicos que constituyen patrimonio de la humanidad. Por eso, uno de los retos es lograr sintetizar y hacer innovaciones de productos urbanos, arquitectónicos y territoriales que sean útiles a los ciudadanos, tomando en consideración las fuentes de conocimiento precolombinas, colonial, republicana y universal; tanto los arquitectos como otros profesionales y, en general, los que vivimos en el Perú, debemos interiorizarnos en nuestro entorno y en los problemas que preocupan a nuestros compatriotas.

Sin embargo, las propuestas de *El arquitecto desarrollador* van más allá de lo académico; el problema de fondo está en el quehacer de los Gobiernos de turno y el rol que debe jugar el Estado, los Gobiernos regionales y locales. Ello se plasma en las carencias de políticas urbanas y habitacionales adecuadas; por lo tanto, no hay atención a las necesidades de la población, principalmente a la de escasos recursos, las que –por la necesidad de vivienda– son impulsadas a la invasión, la autoconstrucción, y que en las últimas cinco décadas han conformado lo que denominamos barriadas, pueblos jóvenes, asentamientos humanos, que han originado un caos urbanístico, no solamente en la gran capital, Lima, sino también en otros lugares del país, mientras que los Gobiernos, de manera impasible en algunos casos, solo se han ocupado de hacer clientelismo político.

El Ministerio de Vivienda, a partir de 1992, se convirtió en un viceministerio. El Estado tenía un rol promotor. Para ese objetivo contaba con el Banco Hipotecario, el Banco de Vivienda y una Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE). En el 2002, el Estado recupera la iniciativa de planificar el desarrollo

urbano y crea el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo; junto al Banco de Materiales y el Fondo Mivivienda se impulsa el Programa Techo Propio, lo que ha significado construir alrededor de 100 mil viviendas multifamiliares, con los consecuentes beneficios para el desarrollo del sector de la construcción y la generación de empleo. Sin embargo, a la fecha, el déficit de vivienda se calcula en un millón trescientos mil.

Como bien señala el autor, hay un aspecto que debe ser encarado: «la legislación en general debe promover la cultura de la eficiencia y sepultar la del derroche que arrastramos a través de la historia». Es necesario que se den normas claras y sencillas que no generen confusiones en el desarrollo urbano ni ocasionen paralizaciones de las inversiones; de lo contrario, seguirá el crecimiento de ciudades-barriadas: Lima, Arequipa, Chimbote, Pucallpa, etc. Pero hay otro tema de fondo: el centralismo limeño. Según estimados al 2002, en el Perú la relación es de 20 habitantes por kilómetro cuadrado. De la población actual, 72.3 % viven en la zona urbana y 27.6 % en la zona rural. Ciento cuarenta y cuatro provincias tienen un saldo migratorio negativo. De 24 departamentos y una provincia constitucional, cinco: Arequipa, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura, concentran el 72 % del PBI. Lima y Callao captan el 84,32 % de los créditos directos en todo el país; Lima y Callao absorben el 84,21 % de los depósitos bancarios; de las 807 oficinas bancarias registradas en setiembre del 2003, un 70 % están ubicadas en Lima y Callao, mientras que Huancavelica y Madre de Dios apenas cuentan con una oficina bancaria. Esto gráfica el mapa de la pobreza que lacera el orgullo nacional.

Pasar de la ciudad-barriada a la ciudad humanizada y al territorio productivo, que se fundamenta en esta valiosa obra, es, sin duda, un reto visionario que plantea su autor y que compromete a la sociedad en su conjunto. Estas ideas y propuestas deben ser tomadas en cuenta, principalmente, por las autoridades que deciden el desarrollo de las ciudades; para ello es imprescindible requerir la participación de los profesionales en arquitectura, a los empresarios de la industria de la construcción y los trabajadores de la construcción, quienes compartimos el sueño del Arq. Miguel Eugenio Romero Sotelo: construir ciudades humanizadas.

Lima, junio del 2006

**NORMATIVIDAD
PROMOTORA DE LA
INVERSIÓN EN EL SECTOR
VIVIENDA Y URBANISMO**



ANEXOS

El Perú desde el año 2002 ha asumido un cambio de rumbo en el sector vivienda. Este cambio se implementó a partir de una visión nueva, con aplicación de modelos exitosos en la región, peruanizados y llevados a la práctica real. La Nueva Visión fue implementada como política de Estado, mediante Decreto Supremo 006-2003, Plan Nacional Vivienda para Todos, lineamientos de política 2003-2007, promulgado por el presidente de la República, Dr. Alejandro Toledo, el 7 de marzo del 2003.

La nueva política urbana está basada en una visión de futuro que busca cambiar la vieja y nociva cadena de producir ciudades-barridas por la nueva cadena donde se busca producir ciudades humanizadas.

Por ello, nuestra visión tiene el respaldo sólido de un conjunto de normas técnicas y financieras, cuya aplicación está permitiendo caminar sobre suelo seguro, construyendo ladrillo a ladrillo las obras diseñadas para mejorar la calidad del hábitat de la población de todos los estratos socioeconómicos.

Para facilitar la comprensión de este conjunto de instrumentos, hemos recopilado los instrumentos centrales que sustentan la nueva política de vivienda en el Perú.

Los siguientes instrumentos centrales son:

1.- Organización y liderazgo del sector Vivienda y Urbanismo

Conducción de la política habitacional y el desarrollo del sistema de ciudades a nivel nacional a través del Decreto Supremo N.º 010-2002-MTC del 20/03/02, que vincula a todas las entidades nacionales relacionadas (Fondo Mivivienda, Banco de Materiales, Superintendencia de Bienes Nacionales, Cofopri, Sunarp) y propicia el empleo de instrumentos normativos, financieros, tecnológicos y de mercado en la formulación de dichas políticas.

2.- Rumbo y direccionalidad del sector

Mediante el Plan Nacional de Vivienda para todos (Decreto Supremo N.º 006-2003-VIVIENDA de fecha 07/03/03), plan con objetivos, metas y líneas de acción a largo plazo, y consensuado entre el sector público y las entidades representativas de la actividad privada (universidades, colegios profesionales, gremios empresariales y laborales de la construcción).

3.- Normatividad innovadora

Mediante el Reglamento de la Construcción y Habilitación Urbana Especial (Decreto Supremo N.º 030-2002-MTC de fecha 30/06/02), que moderniza las normas técnicas de diseño y construcción de viviendas de interés social, optimizando el uso del área interior de las viviendas y reforzando los espacios públicos.

Así, en virtud del 030, los proyectos podrán ejecutarse en terrenos habilitados o en proceso de habilitación, en áreas de expansión urbana, en zonas periféricas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas o en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana, como fue el Proyecto Piloto Martinete, que fue el primer proyecto de la nueva política de Techo Propio (2002-2003) que se insertó en un tejido urbano deteriorado en el Cercado de Lima, junto a la antigua barriada La Huerta Pérdida, donde se aplicó exitosamente este nuevo producto inmobiliario que constó de 345 viviendas unifamiliares y de un parque lineal junto al río Rímac. Este proyecto piloto se realizó en convenio con la Universidad Nacional de Ingeniería y sirvió de modelo para promocionar la nueva política, la industrialización intensiva de la vivienda y la promoción de la nueva visión implementada.

4.- Modernización de las ciudades y del territorio

Mediante el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Decreto Supremo N.º 027-2003-Vivienda de fecha 06/10/03), que establece un marco normativo homogéneo para el Planeamiento y Desarrollo de Sistema de Ciudades, se crea el Sistema de Inversiones Urbanas y las Unidades de Gestión Urbanística, que propicia la creación de alianzas estratégicas entre entidades públicas y privadas para la transformación de trozos de ciudad.

5.- Estrategia de «Enseñando Haciendo»

Mediante proyectos pilotos y la alianza Universidad - Estado, Decreto Supremo N.º 019-2002-MTC del 10 de mayo del 2002.

6.- Ley del Bono Familiar Habitacional (Ley N.º 278729)

Establece una política de subsidio directo habitacional a favor de las familias de bajos ingresos, incorporándolas al mercado formal.

7.- Programa de Apoyo al Sector Habitacional (PASH)

Para el financiamiento de los principales programas contemplados en el Plan Nacional, implementado a partir de un convenio de financiamiento pactado por el Gobierno peruano con el Banco Interamericano de Desarrollo por 200 millones de dólares.

**D.S. N.º 010-2002-MTC
19/03/02**

COMISION DE COORDINACIÓN PARA FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, A FIN DE PROMOVER EL ACCESO DE LA POBLACIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA

Artículo 1º.- Declárese de interés nacional la ejecución de actividades destinadas a facilitar la construcción y promoción del acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda. Para tal efecto, se realizarán las siguientes acciones:

- 1.1. Promover actividades a fin de conseguir la estandarización de los sistemas constructivos y racionalizar el uso del suelo.
 - 1.2. Coordinar y facilitar el uso racional de los terrenos de dominio privado del Estado, para la ejecución de proyectos habitacionales.
 - 1.3. Coordinar con las Municipalidades, según corresponda, para efectos de que los terrenos destinados a programas de vivienda que se ejecuten como consecuencia de lo dispuesto en el presente Decreto Supremo sean incorporados a los planos urbanos o se les asigne la zonificación correspondiente.
 - 1.4. Planificar con los sectores involucrados la ejecución de obras de accesibilidad y saneamiento, como actividades previas que faciliten la inversión privada.
 - 1.5. Coordinar las acciones necesarias para que se efectúe el saneamiento físico-legal de los inmuebles y de sus accesos, que estén comprendidos en programas habitacionales de vivienda.
 - 1.6. Revisar los procedimientos existentes ante las diversas instancias estatales y municipales, a fin de proponer procedimientos que promuevan la participación del sector privado en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda.
 - 1.7. Coordinar y concertar, en base a una segmentación de mercado, la participación del Fondo Mivivienda, del Banco de Materiales y de las entidades del Sistema Financiero en el financiamiento de los proyectos de vivienda, en el marco de las atribuciones de cada uno de dichos organismos.
 - 1.8. Proponer normas técnicas y legales para el cumplimiento de sus objetivos.
 - 1.9. Evaluar, a solicitud de sus propietarios, terrenos de propiedad privada para el desarrollo de proyectos habitacionales, siempre que los mismos se encuentren libres de cargas y gravámenes y que se precisen las características técnico-económicas de los proyectos a ejecutar; estableciendo los requisitos y criterios de evaluación y selección. Asimismo, coordinará con las respectivas Municipalidades para que los terrenos seleccionados sean incorporados a los planos urbanos o se les asigne la zonificación correspondiente.
- Artículo 2°.-** Constitúyase la Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas, con la finalidad de promover el acceso de la población a la propiedad privada destinada a la vivienda, la cual tendrá a su cargo las acciones descritas en el artículo precedente. Estará integrada por:

- El Viceministro de Vivienda y Urbanismo, quien la presidirá.
- El Viceministro de Construcción y Saneamiento.
- El Superintendente de Bienes Nacionales.
- El Coordinador Nacional de COFOPRI.
- El Secretario Ejecutivo del Fondo MIVIVIENDA.
- El Presidente del Banco de Materiales.
- Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

La Comisión de Coordinación podrá invitar a participar de sus sesiones, según corresponda, al Alcalde Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se proyecten realizar programas de vivienda. El Alcalde puede acreditar un representante ante la Comisión.

Artículo 3°.- Los bienes de propiedad de las entidades públicas a que se refiere el Artículo 2° del Decreto Supremo N°154-2001-EF, que no se encuentren destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y que no hubiesen sido donados para fines específicos por particulares, podrán ser identificados por la Comisión de Coordinación a efectos de promover el acceso de la población a la propiedad privada de vivienda. Por el solo mérito de dicha identificación, y a solicitud de la Comisión, la Superintendencia de Bienes Nacionales asumirá la titularidad respecto de dichos bienes para destinarlos a los proyectos

a que se refiere el presente Decreto Supremo. Para estos efectos, cuando la Superintendencia de Bienes Nacionales intervenga en la transferencia de dichos bienes, podrá hacerlo a título gratuito u oneroso. En este último caso, la valorización será efectuada por CONATA conforme a las bases correspondientes que en cada caso sean aprobadas por la entidad competente.

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Economía y Finanzas, el Ministro de Justicia, el Ministro de la Presidencia y el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CONSIDERANDO:



Decreto Supremo N° 006-2003-VIVIENDA

Que, la Primera Disposición Transitoria de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe aprobar el Plan Nacional de Vivienda:

Que, el Plan Nacional de Vivienda, como instrumento de política nacional en materia de vivienda para el corto y mediano plazo, que orientará las acciones del sector y de los diversos agentes e instancias de la sociedad civil y del Estado que participan en el desarrollo de dicha actividad, debe ser gestado sobre la base del consenso, la participación y colaboración de los mismos, con el objeto de garantizar su adecuada y efectiva aplicación;

Que, con tal propósito y en consideración a la situación actual y tendencias de la vivienda en el Perú, como a los lineamientos definidos en el Marco Macroeconómico Multianual 2003-2005, la Carta de Política Social 2001-2006, la Política de Gestión del Estado y el Acuerdo Nacional, se ha elaborado el «Plan Nacional de Vivienda para Todos: «Lineamientos de Política 2003-2007»»;

Que, la Comisión Consultiva del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, constituida mediante Resolución Ministerial

N° 004-2002-VIVIENDA, ha emitido opinión favorable respecto al contenido del «Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos: «Lineamientos de Política 2003-2007»»;

De conformidad con el Decreto Legislativo N° 560, Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1°.- Aprobar el «Plan Nacional de Vivienda-Vivienda para Todos: «Lineamientos de Política 2003-2007»», el mismo que forma parte del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda encargado de la ejecución, evaluación y difusión de las políticas de vivienda que se aprueban por el numeral precedente, así como de aprobar los planes, programas y normatividad que se requiera para el cumplimiento de las mismas.

Artículo 3°.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, a los siete días del mes de marzo del dos mil tres.

CAPÍTULO I

LA VIVIENDA EN EL PERÚ

1. SITUACIÓN ACTUAL

1.1. Parque habitacional

- El total de viviendas particulares, según el Censo de 1993, alcanzó la cifra de 5'099,592 unidades habitacionales³³. Esta cifra evidencia, en relación con la obtenida en el Censo de 1981, un crecimiento anual de 121,249 unidades habitacionales con ocupantes presentes. De estas, la absoluta mayoría fueron producidas al margen de la formalidad y carentes de condiciones mínimas de habitabilidad.
- A nivel departamental, el mayor porcentaje de viviendas con ocupantes presentes se encuentra en el departamento de Lima (28,3%), siguiéndole en importancia los departamentos de Puno (6,1%), Piura (5,9%), Cajamarca (5,7%), La Libertad (5,6%), Cusco (5,0%) y Junín (4,8%).

1.2. Perfil habitacional

- A partir de las características predominantes de la vivienda en el Perú se ha elaborado el siguiente perfil habitacional:

³³ El parque total de viviendas particulares inventariadas durante el Censo de 1993 alcanzó la cifra de 5 099 595 unidades habitacionales distribuidas de la siguientes manera: ocupadas con ocupantes presentes, 4 427 517; ocupadas con ocupantes ausentes, 351 912; ocupadas de uso ocasional, 124 790; desocupadas en alquiler o venta, 42 482; desocupadas en reparación, 36 684; desocupadas por otros motivos, 116 207.

- . Tipo de vivienda: casa independiente 87.3%.
- . Área de ubicación: proporción de 2 a 1 a favor del ámbito urbano, 17.9% en pueblos jóvenes.
- . Régimen de tenencia: mayoritariamente propietarios 87.3%.
- . Número de habitaciones: 45.0% del total de viviendas cuenta con 2 o menos habitaciones.
- . Materiales: en paredes exteriores; 41,5% en ladrillo o bloque de cemento, 41,2% adobe o tapia; en techos: 34.0% de calamina o fibra de cemento, 29.3% en concreto armado; en pisos: 45.5% de tierra, 37.2% de cemento.
- . Servicios domiciliarios: Abastecimiento de agua mediante red pública dentro de la vivienda, 60.8%; servicios higiénicos con red pública dentro de la vivienda, 45.1%; alumbrado eléctrico, 69.6%.
- b. Un nivel de desagregación por área de ubicación urbana y rural pone de manifiesto condiciones aún menos ventajosas respecto de los materiales de construcción y servicios domiciliarios en el área rural.
- c. A nivel nacional, el mayor número de viviendas particulares se concentra en las categorías siguientes: Pueblo Joven (17,9%), Urbanización (16,4%), Caserío (14,3%), Pueblo (13,9%), Ciudad (11,7%) y Anexo (7,5%). El resto (18,3%) corresponde a otras

categorías, como Comunidad Campesina, Unidad Agropecuaria, Barrio o Cuartel o Villa.

1.3. Déficit habitacional

- a. Respecto al dimensionamiento del déficit habitacional, no existe una cifra de común aceptación. Esta indefinición resulta de la poca o nula importancia que se le ha venido dando al estudio del tema habitacional en nuestro país. El mayor esfuerzo ha sido elaborado por el INEI a través de los Censos Nacionales de Población y Vivienda y de la Encuesta Nacional de Hogares. Este esfuerzo no ha sido complementado con estudios de mayor nivel de desagregación.
- b. Se estima que el déficit habitacional para el año 2000 ascendía a 1'233,000 viviendas. De este, correspondería a viviendas faltantes 326,000 (26%), bajo el supuesto de una vivienda por cada hogar (déficit cuantitativo), y 907,000 (74%) a viviendas existentes pero inadecuadas por características físicas y de hacinamiento (déficit cualitativo). El primero reflejaría el número de viviendas nuevas que se necesitarían; el segundo, el número de viviendas que necesitarían ser sustituidas, ampliadas, remodeladas o rehabilitadas.
- c. Los mayores niveles de déficit cuantitativo y cualitativo por características físicas se concentran en los departamentos de Lima 40,9%, Puno 6,6%, Cusco 5,4%, Callao

4,8%, Junín 4,8% y el resto (37,5%) en 19 departamentos.

1.4. Producción habitacional primaria: lotes. Disponibilidad del suelo

- a. En nuestro país, el suelo para usos residenciales puede resultar siendo escaso o abundante, dependiendo del tipo, tamaño o configuración de la ciudad o sector urbano en el que se pretenda edificar.

Patrones de ocupación

- b. Los patrones de ocupación del suelo residencial no urbano, según tipo de poblamiento, tenencia y nivel de habilitación, se pueden agrupar en dos:
 - . invasión-formalización-urbanización progresiva, y
 - . urbanización previa-adquisición-inscripción registral.

El primero de los patrones prima a nivel nacional, con la consiguiente carencia mayoritaria de derechos de propiedad reconocibles, insuficientes e inacabadas obras de urbanización. Este patrón se repite a lo largo del territorio nacional, con la consiguiente extensión urbana de los centros de población hacia las faldas de los cerros, márgenes de los ríos, terrenos eriazos y terrenos de cultivo.

Marco normativo

- c. Mientras el uso del suelo urbano para fines residenciales está supeditado a las normas de zonificación, el uso del suelo no urbano está supeditado a las normas de zonificación e integración al área urbana y a la habilitación urbana. Estas se recogen en los Planes Urbanos, Reglamento Nacional de Construcción, Código del Medio Ambiente y otras normas afines, como la Ley General de Habilitación Urbana y los reglamentos provinciales aprobados mediante ordenanzas municipales.
- d. En términos globales, las normas existentes no facilitan ni promueven el uso eficiente del suelo en términos de inversión, calidad urbana y residencial, como tampoco garantizan derechos de terceros. En cambio, propician la baja densidad residencial, el crecimiento expansivo de sectores residenciales, la relativa repercusión del valor del suelo en el precio final de la vivienda, la marcada distancia física y económica respecto del equipamiento económico y social, y la dilación o pérdida de oportunidades de inversión.

1.5. Producción habitacional secundaria: viviendas

Modalidades productivas

- a. La producción habitacional secundaria, que se traduce en edificaciones residenciales, es mayoritariamente informal en nuestro país.

Está ajena a las formalidades administrativas y exigencias tecnocráticas. Como ya se ha indicado, durante el periodo intercensal 1981-1993, se han construido en promedio 121,249 viviendas por año, siendo estas, en su mayoría, construidas por el «sector social» y carentes de condiciones de habitabilidad.

- b. En efecto, las viviendas que no cuentan con las condiciones adecuadas para el hábitat humano, es decir, las viviendas improvisadas, las no construidas para vivienda o similares, han crecido en 14,2%, en promedio, durante el periodo intercensal. Específicamente, las viviendas improvisadas, es decir, aquellas construidas con materiales ligeros (estera, caña chancada) o de desecho (cartón, latas, etc.) o con ladrillos superpuestos, se han incrementado de 28,667 en 1981 a 179,264 en 1993, es decir, 6.2 veces. Esto grafica dramáticamente la precarización de la vivienda producida en dicho periodo.
- c. La masiva inmigración del campo a la ciudad y la inexistencia de una oferta formal comercializable de viviendas, concordante con los niveles de ingreso y expectativas poblacionales, ha propiciado la autoconstrucción informal. Esta resulta altamente onerosa en términos sociales y económicos, en perjuicio de los supuestos beneficiarios: elevadas tasas de morbilidad y mortalidad infantil (infecciones agudo-

respiratorias y diarreicas), frustraciones infantiles, violencia familiar, costo excesivo, desahorro familiar (si se compara con las cosas dejadas de hacer o atender durante una o más generaciones).

- d. Durante décadas, hasta mediados de los noventa, la oferta formal comercializable, más preponderante por sus volúmenes, ha estado a cargo del Estado: barrios fiscales, barrios obreros, unidades vecinales, conjuntos habitacionales, conjuntos residenciales, unidades populares de interés social, lotes tizados, lotes con servicios, etc.
- e. En lo que respecta al proceso de producción residencial formal, a cargo del sector privado, habría que hacer una diferenciación entre los hogares que contratan pequeñas o microempresas para la construcción de su vivienda unifamiliar y el grupo de desarrolladores inmobiliarios que edifican viviendas para su colocación en el mercado. Este último es bastante incipiente debido, entre otras razones, a la no-incorporación de los necesitados a la economía de mercado, a la desequilibrada relación calidad-precio y al actuar del beneficiario condicionado a la existencia de regímenes promocionales.
- f. A título referencial se puede señalar que en Lima Metropolitana, donde se concentra el 29% de la población nacional y que resulta ser el mercado inmobiliario más activo, la

oferta formal comercializable durante los años 1999, 2000 y 2001 fue de 4998, 5266 y 5138 viviendas, respectivamente. Esta producción formal representa solo el 4.2% con respecto al promedio anual de viviendas particulares con ocupantes presentes «construidas» durante el periodo 1981-1993.

- g. La oferta formal de viviendas durante el año 2001 en Lima Metropolitana se caracteriza por el predominio de viviendas multifamiliares sobre unifamiliares, tanto en unidades como metros cuadrados construidos: diez unidades de departamentos por una de casa construida; precio medio unitario de la oferta de casas, US \$ 52,647, con un área promedio de 93 m² y un precio promedio por metro cuadrado de US \$ 385; precio medio unitario de la oferta de departamentos US\$ 64,621, con un área promedio 105 m² y un precio promedio por metro cuadrado de US\$ 565. La mayor frecuencia se presenta en los rangos de precio de US\$ 20,001 a 30,000 dólares (23,7%).

Marco normativo

- h. El diseño, licencia, ejecución y conformidad de obra, declaratoria de fábrica y administración de las edificaciones están supeditados a las normas técnicas y administrativas recogidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, en la Ley de Regularización de Edificaciones,

procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, en Ordenanzas Municipales, Decretos y Resoluciones de Alcaldía. Estas normas, en términos generales, limitan la creatividad profesional, no facilitan ni promueven la construcción convencional de viviendas y encarecen el producto final.

- i. La dualidad existente entre lo formal y lo informal hace que las normas existentes sean aplicables, casi de manera exclusiva, a las edificaciones residenciales convencionales.

Aspectos tecnológicos

- j. La tecnología utilizada en la construcción de vivienda es mayoritariamente básica, con obvios niveles de baja productividad que se reflejan en el precio y calidad de las viviendas. La producción habitacional está caracterizada por el predominio de técnicas artesanales, la baja proporción de elementos prefabricados o industriales, los bajos niveles de capacitación, la insuficiente utilización de maquinaria o equipos mecanizados, la carencia de innovaciones tecnológicas tanto en el diseño habitacional como en los materiales y componentes constructivos.
- k. El 62% de la población de nuestro país vive en viviendas construidas con sistemas que utilizan recursos locales de muy bajo costo (tierra,

madera, caña) y tecnologías tradicionales que posibilitan la autoconstrucción. Así, los recursos propios, la mano de obra y las tecnologías tradicionales han representado y seguirán representando importantes medios para dar solución al problema habitacional de millones de peruanos.

1.6. Instrumentos y mecanismos financieros

- a. Las condiciones macro y microeconómicas de nuestro país no inciden de manera favorable en la generación de ahorro nacional, particularmente ahorro financiero. En consecuencia, es baja la disponibilidad de recursos en general y, específicamente, recursos para el financiamiento habitacional.
- b. La conformación socioeconómica de nuestra sociedad, mayoritariamente concentrada en los estratos C, D y E, los altos niveles de riesgo potencial de morosidad, la renuencia de las instituciones a asumir los costos de administración de préstamos pequeños, la tendencia de aplicar tasas de interés uniformes y el nivel de calidad de la construcción (durabilidad en el tiempo) dificultan o hacen poco viable, desde el punto de vista de las instituciones financieras intermediarias, la atención crediticia de casi el 90% de los hogares peruanos.
- c. Hoy no existe, como en el pasado, una banca especializada en el financiamiento

habitacional (Banco de la Vivienda, Banco Central Hipotecario, Mutuales de Vivienda). Los créditos hipotecarios que ofrecen las principales instituciones financieras están diseñados para los segmentos alto y medio alto de la población.

- d. En la actualidad coexisten en nuestro país un conjunto de instrumentos y mecanismos de captación y préstamo que, sin llegar a constituir un sistema de financiamiento habitacional, pueden sistematizarse para serlo. Tenemos, por un lado, cuentas de depósito, valores representativos de derechos de participación (fondos mutuos de inversión en valores, fondos de inversión inmobiliaria, titulización inmobiliaria), valores representativos de deudas (bonos, letras y cédulas hipotecarias), aportes obligatorios, recursos gubernamentales (Fondo Mivivienda y Banco de Materiales). Por otro, préstamos hipotecarios (crédito hipotecario, leasing habitacional, capitalización inmobiliaria, título de crédito hipotecario negociable) y ciertas exoneraciones fiscales.

1.7. Economía nacional y sector Vivienda

- a. El sector de Vivienda es un componente fundamental en la economía nacional debido a su efecto multiplicador sobre otras actividades económicas, en la generación de empleo y la inversión en el país. La medición de la producción sectorial se realiza a través

del indicador PBI, cuyo aporte a la producción nacional viene constituyendo alrededor del 5.0% en los últimos años. Por el lado de la oferta de productos del sector, la producción de viviendas representa el 54.5%, el 26.9% a otros tipos de edificaciones y el 18.6% a otro tipo de construcción y mejoramiento de tierras.

- b. El consumo intermedio (insumos) utilizado en el proceso productivo de la construcción con respecto del valor bruto de producción (VBP) en nuestro país representa el 52.2%; es decir, para incrementar la producción en 100 unidades, es necesario invertir 52 en insumos; los mismos que tienen un efecto multiplicador sobre 31 ramas de actividad, causando el mayor efecto en la producción minera no metálica (32.9%), siderurgia (10.2%) y mueblería metálica y madera (8.6%).

1.8. Organismos públicos sectoriales

- a. De conformidad con la actual estructura del Estado, corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento formular, evaluar, supervisar y, en su caso, ejecutar las políticas del sector Vivienda.
- b. Hasta el año 1992, las actividades del sector Vivienda estuvieron a cargo del Ministerio de Vivienda y Construcción. Durante la década de los noventa, diversas funciones que estuvieron a cargo de este y que debieron ser asumidas por el Viceministerio de Vivienda

y Construcción fueron transferidas a otros organismos de la administración pública.

- c. Hasta junio del año 2002, el sector estuvo conformado por tres (3) Direcciones Generales y tres (3) organismos públicos descentralizados (CONATA, SENCICO, INADUR).
- d. En términos generales, el sector difícilmente podía cumplir con las funciones asignadas o las que le debieran corresponder debido a su progresiva desarticulación, la falta de coordinación inter e intrasectorial, la concentración y centralización de sus funciones, la carencia de mejores cuadros técnicos y profesionales, y la insuficiencia de recursos financieros.
- e. En el pasado, la solución a la problemática habitacional se ha enfocado de manera parcializada o fragmentada y como una cuestión asistencial. La vivienda era concebida como un problema que se reducía a la ocupación de un lote, la autoconstrucción generacional de techos y paredes y la regularización de situación de hecho producto del dejar hacer. Los derechos reales de la propiedad, el financiamiento habitacional, el desarrollo tecnológico y otros aspectos inherentes a la unidad de vivienda se manejaban en compartimentos estancos. Igual tratamiento recibían la infraestructura y el equipamiento urbano, así como el entorno ambiental en la que esta se ubicaba.

- f. La política de producción de vivienda nueva no solo ha sido insuficiente, sino que ha impulsado de manera reactiva la invasión, la autoconstrucción, el hacinamiento y la tugurización.

2. TENDENCIAS

2.1. Crecimiento demográfico

- a. Se estima que al año 2007, horizonte del presente documento, la población nacional será de 28'644,321 habitantes. Si se asume que el tamaño promedio de los hogares peruanos es de 4.7 miembros, se tendrá en dicho año 6'094,536 hogares. Esto equivaldría a un crecimiento promedio durante el periodo 2003-2007 de 91,697 nuevos hogares por año.

2.2. Dinámica demográfica y vivienda

- a. La dinámica demográfica, producto del índice de fecundidad y de la estructuración por grupos de edades, entre otros factores, se constituirá en un elemento de presión sobre el mercado residencial, formal o informal.
- b. La población en edad de trabajar aumenta anualmente a un ritmo mayor que la tasa de crecimiento demográfico, 2,4% versus 1,6%.
- c. El déficit habitacional para el año 2007 podría incrementarse en un 60% si se toma como referencia el déficit habitacional de arrastre cuantitativo y cualitativo, el número de hogares que cada año se incorporan

CAPÍTULO II MARCO DE REFERENCIA

1. LA POBREZA EN EL PERÚ

- a. La pobreza –definida como una condición de privación para acceder a una canasta de bienes y servicios básicos con los cuales se puede vivir adecuadamente en términos de estándares predeterminados– es un estado en el que se encuentra la mayoría de la población peruana desde tiempo atrás.
- b. Según el método de la Línea de Pobreza, y de acuerdo con estimaciones efectuadas por el Instituto Nacional de Estadística e Informática –INEI–, el 54,8% de la población peruana se encuentra en situación de pobreza, es decir, 14'609,000 habitantes viven en hogares cuyo gasto per cápita está por debajo del costo de una canasta básica **de consumo**. El costo mensual de esta canasta, conocido como línea de pobreza, varía entre S/. 147,39 en la selva rural y S/. 260,21 en Lima Metropolitana.
- c. Según el INEI, el 24.4% de la población nacional se encuentra en situación de pobreza extrema. Esto quiere decir que 6'513,000 habitantes residen en hogares cuyo gasto total per cápita está por debajo del valor de una canasta básica **de alimentos**. El costo mensual de esta canasta, conocido también como línea de pobreza extrema, fluctúa entre S/. 95,01 en la selva rural y S/. 121,95 en Lima Metropolitana.

al mercado habitacional (necesitados o demandantes), la cuantía y caracterización de la producción habitacional formal e informal y el nivel teórico de deterioro del parque habitacional existente (estimado en 2% anual).

- d. Las tendencias observadas en la distribución de la población por área rural o urbana, departamentos y ciudades, muestran que la dinámica demográfica no ha sido uniforme. La distribución geográfica heterogénea es producto de la fecundidad, la mortalidad, las migraciones y la existencia de oportunidades económicas, laborales y sociales.
- e. La población nacional se concentra en el área urbana (72,3%), en la región costera (53%), en el departamento de Lima (29,1%) y en Lima Metropolitana y Callao (28.8%). La tendencia a la concentración en determinadas locaciones hace presumir que las necesidades se concentrarán en las mismas, con el paulatino abandono de otras y la subutilización o desaprovechamiento de grandes espacios territoriales con recursos potenciales.

- d. Convalidando la magnitud del problema, el método basado en las Necesidades Básicas Insatisfechas estima que el 41,9% de la población nacional –11'170,000 habitantes– vive en hogares con al menos una necesidad básica insatisfecha: **vivienda físicamente inadecuada, vivienda hacinada, vivienda sin servicio higiénico**, niños que no asisten a la escuela o alta dependencia económica.

2. CARENCIA DE OPORTUNIDADES

- a. De acuerdo a cifras del INEI, en la actualidad, el 86,4% de la población económicamente activa está subempleada (9'429,000 trabajadores) y el 5,7% desempleada (627,000 trabajadores).
- b. Anualmente se incorporan al mercado laboral 322,000 personas como consecuencia del crecimiento demográfico y del ingreso al mercado laboral de las amas de casa y los estudiantes.
- c. A esto debe agregarse la carencia relativa de oportunidades de naturaleza social, derivada de un marcado déficit de equipamiento en los ámbitos de la salud, educación y recreación.

3. MARCOMACROECONÓMICOMULTIANUAL 2003-2005

El Marco Macroeconómico Multianual elaborado anualmente por el Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo a la Ley de Prudencia y Transparencia Fiscal (N° 27245), establece para el periodo 2003-2005 las

metas macroeconómicas trienales, así como las acciones a desarrollar para alcanzarlas.

- a. El crecimiento sostenido de nuestro país requiere de elevadas tasas de inversión en capital físico y en capital humano. Para elevar la tasa de inversión privada en capital físico y social hay que construir un país estable y efectuar un mayor gasto social, superar el déficit de consumo alimentario³⁴, superar el déficit de consumo básico³⁵ y elevar nuestros niveles de competitividad. (Ítem 1. *Introducción, tercer párrafo*).
- b. El financiamiento de la inversión requiere fomentar el ahorro doméstico y externo, privado y público, para lo cual, entre otras medidas, se debe desarrollar el mercado de capitales como generador de instrumentos de ahorro atractivos para la población. (Ítem 2. *Tendencias de largo plazo y Orientaciones Generales, párrafo 7*).
- c. El Estado debe elevar la eficiencia y eficacia de sus programas e incrementar la productividad en el uso de los recursos públicos, concentrándose en las actividades directamente vinculadas a la prevención y protección del daño en familias de mayor riesgo.

³⁴ Diferencia entre el US \$ 1 diario del costo promedio de la canasta básica de alimentos y el ingreso per cápita.

³⁵ Diferencia entre el US \$ 2 diario del costo promedio de la canasta básica de consumos y el ingreso per cápita.

Por tanto, el gasto social, que actualmente representa cerca del 8% del PBI, deberá elevarse por encima del 10%. Estos gastos han de ser racionalizados y priorizados especialmente en las áreas de nutrición, salud, educación, justicia, **vivienda**, seguridad ciudadana e inversión social adicional que permita la transferencia de capital a nivel local en apoyo de las zonas más deprimidas y necesitadas, de tal manera que en un escenario de restricción de recursos fiscales se evite el daño en las familias de alto riesgo y se garantice la prestación de servicios sociales básicos de calidad adecuada. (Ítem 3. Programa Económico y principios de Política Fiscal, párrafos 12 y 13).

- e. Se estima que la producción nacional en el periodo 2003-2005 crecerá a un ritmo cercano al 5% promedio anual. En el ámbito sectorial, la recuperación será liderada, entre otros, por el sector Construcción, que se estima crecerá 7,5% durante los próximos tres años. (Ítem 4. Situación Macroeconómica Actual y Perspectivas, párrafo 1 y cuadro 1).

4. CARTA DE POLÍTICA SOCIAL 2001-2006

La Mesa de Concertación para la Lucha Contra la pobreza, creada mediante D.S. 01-2001-PROMUDEH, publicó en diciembre del 2001 la Carta de Política Social 2001-2006, en la que se sostiene lo siguiente:

- a. La creación de empleo productivo estable es el elemento clave de la estrategia de superación de la pobreza. La política social para el quinquenio se fundamenta en la promoción de oportunidades económicas para las personas y familias en situación de pobreza, el desarrollo de las capacidades humanas y el establecimiento de una red de seguridad social. (Capítulo II: Lineamientos de Política Social).
 - b. Esta se sustenta en cinco principios básicos: la promoción y respeto de los derechos y deberes de las personas, el trasvase del poder al ciudadano y la sociedad civil, la asignación de recursos con criterios de equidad, la descentralización, la concertación entre los diversos actores involucrados y la transparencia de la gestión de los recursos públicos. (Capítulo 3: Estrategias).
 - c. La carta social define a la nutrición, la salud, la educación, el empleo, la justicia, **la vivienda**, el saneamiento y la seguridad ciudadana como los sectores prioritarios desde la óptica social de desarrollo. (Anexo).
- #### 5. BASES PARA LA ESTRATEGIA DE SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y OPORTUNIDADES ECONÓMICAS PARA LOS POBRES

El nuevo enfoque de la estrategia de la reducción de la pobreza que se establece en

este documento, aprobado por D.S. Nº 002-2003-PCM, se sustenta en:

- La universalización de los servicios básicos y una mejora sustantiva de su calidad;
- La generación de oportunidades económicas para las personas en situación de pobreza a partir de un crecimiento económico con orientación redistributiva;
- Un proceso descentralizado y mayor eficiencia del gasto y la inversión social;
- El involucramiento y el acceso de las personas en situación de pobreza a canales de participación para que sus demandas sean atendidas y tengan la capacidad para salir de la pobreza por sus propios medios;
- Un soporte institucional que permita la integridad de las acciones en un marco de coordinación y concertación local, regional y nacional.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DEL ESTADO

La Ley Marco de Modernización del Estado Nº 27658, publicada el 30 de enero del 2002, establece lo siguiente:

- a. El Estado tiene como finalidad fundamental la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía, priorizando y optimizando el uso de los recursos públicos.

(Artículo 4º: Finalidad del Proceso de Modernización de la gestión del Estado)

- b. La gestión del Estado se sustenta fundamentalmente en la priorización de la labor de desarrollo social en beneficio de los sectores menos favorecidos, la concertación con la sociedad civil, la descentralización a través del fortalecimiento de los Gobiernos locales y regionales, la gradual transferencia de funciones y la mayor eficiencia en la utilización de los recursos del Estado vía la eliminación de duplicidad o superposición de competencias, funciones y atribuciones entre sectores y entidades. (Artículo 5º: Principales acciones).

7. ACUERDO NACIONAL

- a. Una de las políticas de Estado que forman parte del acuerdo nacional, a cuya ejecución se ha comprometido el Estado conjuntamente con los representantes de las organizaciones políticas, religiosas, de la sociedad civil, está referida a: «2.6. Propiciar el acceso de cada familia a una vivienda digna y a condiciones básicas para un desarrollo saludable en un ambiente de calidad y seguridad».
- b. La Vigésima Primera Política de Estado acordada estipula: «Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible

y propiciar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según sea el caso, al sector privado con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (e) elaborará un plan nacional de vivienda y la normativa necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; (f) contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (h) fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, conjuntamente con la utilización de sistemas de gestión de la calidad; (i) fomentará la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción; (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas, para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas».

CAPÍTULO III POLÍTICA DE VIVIENDA

Se concibe la vivienda como un sistema en el que intervienen el mercado –población necesitada o demandante, así como otros agentes económicos y sociales–, el suelo, los derechos de propiedad, la normativa de urbanización y edificación, el financiamiento, los procesos productivos, los servicios domiciliarios, el equipamiento social, la investigación y el desarrollo.

1. MISIÓN

Mejorar las condiciones de vida de la población nacional, urbana y rural, mediante:

- la consolidación del sector Vivienda como un factor de crecimiento económico y de distribución de riqueza: más inversión, más empleo, más ingresos, menos pobreza;
- su contribución a la elevación de los estándares de calidad de vida: más y mejores viviendas, más seguridad, menos enfermedades; y
- la creación de condiciones que posibiliten estilos de vida caracterizados por la integración y cohesión familiar y social: mayor estabilidad, menos violencia, más solidaridad.

2. OBJETIVOS

2.1. Objetivos generales

- Reducir el déficit habitacional de arrastre y absorber la demanda residencial derivada de la formación de nuevos hogares.

- Impulsar la producción habitacional, reducir sus costos y facilitar su adquisición.
- Mejorar o recuperar áreas urbanas en proceso de consolidación, subutilizadas o deterioradas con fines de producción urbana integral.

2.2. Objetivos específicos

- a. Facilitar el acceso y promover el uso del suelo con fines de inversión inmobiliaria residencial.
- b. Estimular la producción y diversificación de productos residenciales, el mejoramiento de la calidad y el aumento de la productividad habitacional.
- c. Actualizar, simplificar y flexibilizar la normativa técnica y administrativa de los usos del suelo urbano y urbanizable, de la edificación residencial y su inscripción registral.
- d. Promover la complementación habitacional con servicios públicos, equipamiento e infraestructura urbana.
- e. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento para la producción, adquisición y mejoramiento habitacional.
- f. Fomentar y promover el cambio de actitudes de los actores del mercado inmobiliario residencial.
- g. Fortalecer los organismos encargados de la formulación y ejecución de la política habitacional.

3. METAS

Atender totalmente las carencias habitacionales ya existentes y las que se habrán de generar durante el periodo 2003-2007 requerirá del siguiente esfuerzo:

- a. La construcción de 326,000 viviendas nuevas para saldar el déficit cuantitativo de arrastre.
- b. La ejecución de 907,000 acciones de mejoramiento habitacional, ya sea culminación, ampliación, remodelación o rehabilitación, para atender el déficit cualitativo existente. Cabe señalar que algunas viviendas inadecuadas, dado su alto grado de vulnerabilidad o precariedad, deberán ser reasentadas o sustituidas.
- c. La ejecución de 44,275 acciones anuales de mantenimiento preventivo para evitar el deterioro natural que se presenta año a año en el parque habitacional existente aún no deteriorado (1% del parque existente).
- d. La construcción de 90,000 viviendas adicionales para atender las necesidades de demanda que se generan cada año como consecuencia de la formación de nuevos hogares.

En suma, se requieren 1'904,375 acciones de producción habitacional durante el periodo 2003-2007. Esto podría demandar un esfuerzo financiero equivalente a 14,627 millones de dólares durante dicho quinquenio. La presente

estimación se ha efectuado sobre los siguientes supuestos:

- Precio promedio de construcción de viviendas para atender déficit cuantitativo de arrastre: US \$ 15 mil. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 4,890 millones.
- Precio promedio por acción de mejoramiento para atender el déficit cualitativo de arrastre: US \$ 3,000. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 2,721 millones.
- Precio promedio por acción de mantenimiento preventivo del parque habitacional existente y adecuado: US \$ 1,200. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 265 millones.
- Precio promedio de construcción de nueva vivienda adicional para atender las necesidades derivadas de la conformación de nuevos hogares: US\$ 15,000. Esto equivaldría a un monto de inversión de US\$ 6,750 millones.

El total de la probable inversión requerida equivaldría al 26% del PBI nacional y a 1,4 veces el Presupuesto Nacional de la República de un año (en el año 2002 ascendió a 10,250 millones de dólares americanos). Mas aún, estas cifras no incluyen las actividades y/o acciones necesarias para ampliar o mejorar el equipamiento urbano, tendido de redes de infraestructura urbana ni protección ambiental urbana.

De esto se desprende que la dimensión de la problemática habitacional es una tarea que no puede ser abordada sino progresivamente a lo largo de varios años.

3.1. Metas físicas

Durante el periodo 2003-2007 se postula beneficiar a un promedio de 120,000 familias cada año, a través de lo siguiente

- a. Atender el 100% de las nuevas necesidades de vivienda que se generan anualmente, con lo cual se lograría:
 - coadyuvar a reducir o revertir de manera significativa el fenómeno social invasión-autoconstrucción informal;
 - reducir el tráfico ilegal de tierras;
 - garantizar el acceso a una propiedad formal y se fortalecería el patrimonio familiar;
 - contribuir a la reducción de precios y al mejoramiento de la calidad habitacional a través de la producción de vivienda nueva en gran escala;
 - favorecer el crecimiento orgánico de la ciudad;
 - hacer alcanzables los montos de inversión, y
 - reducir las condiciones de hacinamiento.

- b. Reducir el déficit cualitativo de arrastre. Con ello se lograría:
 - capitalizar el parque habitacional existente;
 - mejorar las condiciones de habitabilidad, con todo lo que ello significa, y
 - acortar el plazo en el logro de metas de reducción de la pobreza, vía elevación de los niveles de calidad de vida y estilos de vida.

3.2. Metas económicas

El esfuerzo económico que demandaría el logro de las metas físicas ascendería a US\$ 4,868 millones, con un promedio anual de US\$ 973 millones. No menos del 80% de estos recursos provendrán del sector privado, tanto del ahorro de las familias como de las inversiones de empresas promotoras y financieras.

Alcanzar esta meta económica podría significar, a su vez, contribuir a elevar en casi 2 puntos el PBI Nacional e incidir, vía la trasmisión de efectos multiplicadores, sobre 31 ramas de la actividad económica.

Adicionalmente, cada año se podrían generar ingresos fiscales derivados del pago del Impuesto General a las Ventas por US\$ 105 millones y del Impuesto a la Renta por US\$ 29 millones (asumiéndose una utilidad bruta del 10% del total de la estructura final del costo).

3.3. Metas sociales

Si se considera que, de acuerdo con estimaciones de la Cámara Peruana de la Construcción, cada millón de dólares de inversión en Construcción genera 125 nuevos puestos de trabajo, la meta previsible de generación de empleo podría alcanzar, anualmente, la cifra de 121,625 nuevos puestos de trabajo directos y aproximadamente 243,250 puestos indirectos. En suma, la meta acumulada probable durante el quinquenio sería de 608,125 puestos de trabajo directos y 1'216,250 indirectos, para un total 1'824,375 puestos de trabajo.

Por otro lado, el acceso a la vivienda tiene consecuencias positivas en la dignificación de las familias y en el reconocimiento de su potencial de desarrollo económico y social. De esta manera, el sector Vivienda podría estar contribuyendo al aumento de los índices de integración social, a la reducción de la violencia, a un mayor bienestar y estabilidad social, a la reducción de enfermedades relacionadas con las infecciones respiratorias agudas e infecciones gastrointestinales, entre otras.

El sector Vivienda se propone, además, la promoción de acciones encaminadas a reducir sostenidamente el déficit de infraestructura de saneamiento y de alumbrado privado y público en el ámbito urbano y reducirlo significativamente en el ámbito rural. Igualmente, se propone coadyuvar a la formalización de lotes y viviendas, a la titulación de los mismos y a su inscripción registral.

4. ESTRATEGIAS

4.1. Democratización y focalización

- La vivienda es un bien necesario para la población nacional en su conjunto y, por ello, la denominación del Plan Nacional de Vivienda: **Vivienda para Todos**.
- Sin embargo, dados los niveles de pobreza que aquejan a la mayoría de la población y la responsabilidad del Estado para con los sectores menos pudientes de la sociedad peruana, la estrategia habitacional se focalizará en los pobres y más pobres del país, sin descuidar la atención relativa a los otros estratos socioeconómicos.
- La democratización y focalización se hará extensiva a todo el territorio nacional y a los ámbitos urbano y rural.

4.2. Diversificación de productos

- La diversificación de productos se hace extensiva al ámbito inmobiliario residencial y de financiamiento habitacional.
- La correlación entre las necesidades de vivienda y el nivel de ingresos de la población obliga a una producción diversificada de diferentes tipos de soluciones habitacionales de bajo costo que puedan evolucionar y crecer de manera progresiva, o favorecer un esquema de movilidad residencial, desde un lote completamente habilitado con un

módulo habitacional mínimo (vivienda básica) hasta pasar por una vivienda económica, media, media alta y alta. Esta diversificación y probable evolución edificatoria deberá ir acompañada de una diversificación de productos financieros para todos los niveles socioeconómicos.

- La producción habitacional no ofrecerá en ningún caso soluciones carentes de obras completas de habilitación urbana, y deberá responder a criterios de adecuación ambiental, seguridad, composición, superficie y edificabilidad previamente establecidos.
- La producción habitacional deberá tomar en cuenta la diversidad territorial y cultural que caracteriza a nuestro país.

4.3. Capitalización inmobiliaria

- La magnitud del esfuerzo por desarrollar obliga a utilizar al máximo los activos y recursos disponibles. Por ejemplo:
 - Altos volúmenes de inversión inmobiliaria residencial no formal. El PBI Construcción de Edificaciones en 1999 ascendió a US\$ 1,672 millones, asumiéndose que una gran parte de la inversión realizada corresponde a la modalidad de autoconstrucción informal.
 - Altos niveles de inversión en capital social residencial fijo en viviendas inadecuadas. Si se asume un valor promedio de US\$ 10,000

cada una, se tendría un monto de US\$ 9,070 millones en activos, sin considerar el parque habitacional que se considera adecuado, pero que cada año se va deteriorando por falta de mantenimiento

- Abundante disponibilidad de tierras eriazas con vocación urbana y terrenos urbanos subutilizados de propiedad estatal dentro de las ciudades.
- Importantes áreas de propiedad privada dentro de las ciudades que pueden ser susceptibles de aumentar su aprovechamiento con fines de crecimiento vertical.
- La enorme disposición y creatividad para el trabajo en cooperación, ayuda mutua y solidaridad, cualidad que facilita la ejecución de programas y proyectos habitacionales.

4.4. Articulación con la Política de Ordenamiento Urbano

- La Política de Vivienda tiene y debe ser compatible con la Política Urbana en lo que respecta a usos del suelo, áreas de expansión, zonas de riesgo, potencialidad económica, roles y funciones urbano-territoriales, priorización urbana, etc.

4.5. Articulación industrial

- La producción habitacional en gran escala repercutirá a su vez en los niveles de producción y comercialización de materiales,

equipos, herramientas y componentes para la construcción de viviendas y mejoramiento habitacional. Por ello, deberá ser coordinada de manera previa para generar mayor fluidez productiva y menor incidencia en los costos de producción.

4.6. Participación

- El esfuerzo para alcanzar los propósitos cualitativos y cuantitativos definidos por la Política Nacional de Vivienda necesita de la activa participación de la población y las familias, los agentes económicos, la sociedad civil y el Estado, mediante la adopción de actitudes favorables al cambio de los procesos que intervienen en la comercialización, producción y financiamiento habitacional.
- La población deberá seguir cumpliendo su rol proactivo en la construcción de viviendas, el mejoramiento habitacional y el mejoramiento del entorno, tratando de aunar su esfuerzo al de los demás agentes, con el propósito de obtener índices de mayor productividad respecto de los costos, tiempos y calidad, así como de mayor seguridad física, económica y jurídica.
- Los agentes económicos-constructores, desarrolladores inmobiliarios, entidades financieras, fabricantes y proveedores de materiales deben satisfacer las necesidades y expectativas de la población en tiempo,

precio y márgenes de ganancias razonables que evidencien su responsabilidad social.

- d. La sociedad civil deberá canalizar sus expectativas intermediando con los otros agentes y ejecutando acciones que coadyuven al logro de la política de vivienda.
- e. El Estado deberá cumplir un rol facilitador y promotor de los otros agentes, encaminado al incremento, mejoramiento y colocación de la producción habitacional. Asimismo, habría de asumir un rol coordinador y, de ser necesario, concertador con otras instancias del Estado y cualquiera de los otros agentes definidos, como para el mejoramiento del entorno.
- f. La formulación y evaluación de la política de vivienda, de sus planes y programas, así como de la normativa requerida, estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y como instituciones públicas ejecutoras se encuentran principalmente el Fondo Mivivienda y el Banco de Materiales, cuyos esquemas de gestión deberán ser concertados y compatibilizados con los objetivos, estrategias y líneas de acción programáticas de la nueva política de vivienda.

5. LÍNEAS DE ACCIÓN PROGRAMÁTICAS (LAP)

Con el propósito de atender la situación actual de la vivienda en el Perú, descrita en el Capítulo I, y

alcanzar los objetivos y metas definidas, se han formulado siete (7) líneas de acción programática para conducir la Política Nacional de Vivienda. Estas líneas de acción, a su vez, servirán de marco para la identificación, selección y ejecución de acciones de política.

5.1. Manejo del suelo residencial

- a. Desalentar el tráfico de tierras públicas y privadas mediante acciones de prevención, respeto de los derechos de propiedad, creación de reservas territoriales, o propiciar la conversión de suelo eriazos, con aptitud habitacional, en suelo urbanizado.
- b. Emplear como mecanismo catalizador del desarrollo inmobiliario residencial el principal recurso patrimonial del Estado: el suelo, propiciando, según convenga, la expansión, recuperación o densificación de las áreas residenciales.
- c. Estimular la construcción de viviendas de interés social prioritario mediante la provisión de terrenos urbanizados a título oneroso y sujeta a compromisos de inversión en plazos predeterminados.
- d. Incorporar o recuperar áreas urbanas subutilizadas, deterioradas o en proceso de deterioro mediante procesos de renovación urbana, de reconversión de derechos de propiedad o de reurbanización.

- e. Estimular el crecimiento vertical u horizontal residencial mediante la agregación de nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o existente.
- f. Orientar la oferta de suelo residencial en función de los principios de prevención de desastres naturales, y de estar ubicadas en zonas de alto riesgo, optar por el reasentamiento residencial.

5.2. Mejoramiento de la producción habitacional

- a. Orientar la producción habitacional a la construcción de vivienda nueva de bajo costo, en suelo propio en proceso de urbanización o urbanizado, para venta o arrendamiento, así como a la densificación habitacional en áreas consolidadas o en proceso de consolidación, y al mejoramiento habitacional de viviendas existentes pero inadecuadas.
- b. Tomar en cuenta la diversidad geográfica, climática y cultural que caracteriza nuestro país en los procesos de diseño y construcción de vivienda nueva y de mejoramiento habitacional. Las soluciones habitacionales deberán invitar, cuando sea posible, al crecimiento progresivo o movilidad habitacional, con la posible generación de un mercado secundario de viviendas.
- c. Incentivar la investigación y capacitación tecnológica con fines de innovación, que reditúe en mayores niveles de productividad y calidad habitacional, permitiendo el acceso

mayoritario de la población nacional a vivienda nueva.

- d. Propiciar la estandarización de materiales y componentes constructivos e incentivar la utilización de sistemas constructivos normalizados que reditúen en mayores índices de productividad, sin menoscabo de la generación de puestos de trabajo.
- e. Estimular el estudio y mejoramiento de tecnologías constructivas tradicionales en lo que respecta a condiciones sismorresistentes, de estabilización, confort, durabilidad y seguridad (social y económica).
- f. Privilegiar el crecimiento de la oferta habitacional formal comercializable, sin menoscabo de complementar la autoconstrucción con fines de mejoramiento de su producción final e incorporación plena a la formalidad desde sus inicios.
- g. Apoyar la producción y comercialización de materiales, equipos, herramientas y componentes para la construcción de viviendas.

5.3. Simplificación normativa

- a. Hacer más eficientes los procesos de diseño, tramitación y revisión de expedientes, cambios de uso, anexión al área urbana, habilitación de tierras, construcción y mejoramiento de viviendas, declaratoria de fábrica e inscripción registral mediante la reducción o eliminación

de exigencias y cargas administrativas que reditúen en menores tiempos, reducción de costos directos e indirectos, y, por lo tanto, menor incidencia o repercusión en los costos de producción final y mayor seguridad jurídica.

- b. Ampliar, como consecuencia de lo anterior, la base habitacional formal, con la consiguiente reversión del proceso de autoconstrucción informal por el de autoconstrucción formal o de construcción convencional. Pasar de una normativa que, en muchos casos, es meramente virtual a una de aplicación real.
- c. Propiciar la homologación de requisitos, tasas y trámites para la construcción de viviendas o mejoramiento habitacional en todos los municipios del país, así como su cumplimiento obligatorio.
- d. Propiciar la flexibilización de las normas de calificación crediticia o la búsqueda de modalidades alternativas que faciliten el acceso al crédito a la población de menores ingresos.
- e. Propiciar la instrumentación de programas que racionalicen costos de originación de créditos, reduzcan plazos, homogenicen requisitos y contratos para la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento habitacional.

5.4. Complementación habitacional

- a. Identificar, proponer e impulsar, de manera coordinada y concertada, la dotación o

complementación de infraestructura urbana (abastecimiento de agua potable, recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas y aguas de lluvias, disposición de excretas, alumbrado doméstico y público, teleservicios, radiodifusión), equipamiento urbano social (salud, educación y recreación), económico (industria, comercio, turismo), institucional (seguridad, justicia) y protección ambiental urbana.

- b. Facilitar a la población urbana y rural el acceso, uso y disfrute de los espacios públicos libres de carácter cívico, deportivo, natural y zonas verdes, respecto de estándares mínimos preestablecidos.

5.5. Financiamiento habitacional

- a. Lograr un mayor flujo de recursos financieros para apoyar la adquisición, construcción y mejoramiento habitacional.
- b. Propiciar la constitución de un sistema de financiamiento habitacional a partir del conjunto de instrumentos de captación y mecanismos de préstamo existentes o por crearse y su complementación con la existencia de una aseguradora hipotecaria que los engarce.
- c. Impulsar el mercado primario de hipotecas y desarrollar el mercado secundario mediante la mayor participación de inversionistas institucionales y del mercado de capitales en general.

- d. Facilitar el acceso de la población de menores ingresos a una vivienda adecuada, complementando su esfuerzo familiar, flexibilizando las exigencias crediticias y garantizando la cobertura del riesgo crediticio.
- e. Disponer de mecanismos de apoyo estatal para la población de menores ingresos en su esfuerzo por adquirir una vivienda de interés social prioritario, la construcción en sitio propio o el mejoramiento de su vivienda. Uno de los principales mecanismos de apoyo lo constituye el Bono Familiar Habitacional, creado por la Ley N° 27829.
- f. Establecer nuevos instrumentos y mecanismos financieros o potenciar los existentes con el propósito de complementar la capacidad financiera de las empresas inmobiliarias residenciales, en lo concerniente a la prestación de recursos para capital de trabajo necesarios para la construcción de vivienda nueva para la población de menores ingresos.

5.6. Fomento y promoción habitacional

- a. Crear mecanismos de apoyo a la población peruana para la provisión de una vivienda propia o arrendada en base a los principios de complementación del esfuerzo propio, progresividad, objetividad, transparencia y equidad social y territorial.
- b. Proponer incentivos para la inversión privada social o empresarial que desarrollen acciones encaminadas a la producción, adquisición

y mejoramiento habitacional de gran escala en localidades de preferente interés socioeconómico, tales como renovación urbana, reurbanización o macroproyectos residenciales.

- c. Instituir un sistema de información habitacional a partir de fuentes primarias y secundarias que coadyuven a la mejor toma de decisiones del sector público y privado.
- d. Instaurar un sistema de promoción de inversiones inmobiliarias residenciales en términos de identificación, selección, elaboración, difusión, orientación comercial y apoyo a la venta para los agentes económicos.
- e. Constituir un sistema de difusión y orientación a las personas naturales y familias del ámbito urbano y rural respecto de las oportunidades de mercado existentes, las fuentes de financiamiento disponible, parámetros de calidad habitacional comparables y seguridad jurídica a tenerse presente a la hora de optar por la adquisición o mejoramiento de una solución habitacional.
- f. Desarrollar campañas encaminadas al cambio de actitudes de la población, agentes económicos, agentes sociales y otras entidades del Estado respecto de la importancia social y económica de la vivienda, la necesidad de facilitar, por un lado, y la conveniencia, por otro, de acceder a una vivienda de manera segura y a precios asequibles, así como la no

necesaria perpetuidad de su uso residencial en el tiempo.

5.7. Gestión habitacional

- Coordinar la política nacional de vivienda y sus acciones de política con las organizaciones públicas de alcance nacional, regional o local, con la población beneficiaria, la sociedad civil y los agentes económicos.
- Fortalecer las capacidades locales de los Gobiernos municipales en su calidad de promotores y ejecutores de la política urbana dentro de su ámbito de competencia territorial.
- Promover una mayor eficiencia y eficacia operativa de los organismos regionales y locales respecto de los procesos de zonificación, aprobación de expedientes, otorgamiento de licencias y recepción de obras residenciales
- Fortalecer los organismos nacionales encargados de la formulación y ejecución de la Política Nacional de Vivienda.

D.S. Nº 019-2002-MTC CREAN EL PROGRAMA DE PROYECTOS PILOTO DE VIVIENDA

Artículo 1.- Créase en el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el Programa de Proyectos Piloto de Vivienda, dependiente del Viceministerio de Vivienda y Construcción.

Artículo 2.- El referido programa tiene por objeto ejecutar proyectos de vivienda, a nivel nacional, que permitan proponer nuevos procedimientos técnicos en los procesos de habilitación urbana y de edificación, a fin de incorporarlos en la normativa urbana.

Artículo 3.- El Programa de Proyectos Piloto de Vivienda será administrado por el Viceministerio de Vivienda y Construcción, quien coordinará con las instituciones públicas vinculadas a los procedimientos de habilitación urbana, equipamiento urbano, financiamiento de la vivienda y con las respectivas Municipalidades.

Artículo 4.- Para cada Proyecto Piloto de Vivienda, el Viceministerio de Vivienda y Construcción estará facultado para:

a) Establecer los lineamientos técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto.

b) Suscribir convenios de cooperación institucional con universidades para la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras que sean necesarias.

c) Aprobar y supervisar las obras materia del proyecto.

d) Establecer los criterios aplicables para la adjudicación de las viviendas ejecutadas.

e) Suscribir convenios con las entidades del sistema financiero nacional y con el Banco de Materiales para la calificación, otorgamiento de préstamos y recuperación del valor de las viviendas.

f) Coordinar con la Municipalidad correspondiente respecto al mejoramiento vial y urbano de las áreas del entorno del proyecto.

Artículo 5.- Mediante Resolución Ministerial, el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción autorizará la ejecución de los Proyectos Piloto de Vivienda y aprobará las normas

complementarias que resulten necesarias para el desarrollo de los mismos.

Artículo 6.- Facúltase al Banco de Materiales para que financie la construcción de las viviendas que se requieran para el desarrollo y ejecución de los Proyectos de Vivienda del Programa a que se refiere el presente Decreto Supremo.

Artículo 7.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de la Presidencia y por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

DECRETO SUPREMO Nº 030-2002-MTC

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo Nº 053-98-PCM, se aprobó el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial;

Que, es necesario conciliar las normas contenidas en el mencionado reglamento con la normatividad vigente, facilitando que los proyectos que se ejecuten dentro de sus alcances se adecúen a los planes urbanos;

Que, asimismo, es conveniente ordenar su contenido a fin de facilitar la aplicación de sus normas técnicas y hacerlas extensivas al Programa de Proyectos Piloto de Vivienda creado por Decreto Supremo Na 019-2002-MTC;

Que, para tal efecto, la Comisión Normativa propuso al Viceministerio de Vivienda y Construcción la actualización del Reglamento, la cual ha merecido la opinión favorable de la Comisión de Consulta del referido Viceministerio, constituida por los Rectores de la Universidad Nacional de Ingeniería y de la Universidad Privada Ricardo Palma; los Decanos Nacionales de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros del Perú, el Presidente de la Cámara Peruana de la Construcción y el Secretario General de la Federación Nacional de Trabajadores de Construcción Civil.

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Artículo 118 de la Constitución Política del Perú;

DECRETA:

Artículo 1°.- Modifícase los Artículos 2°, 3°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11° y 13° del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial aprobado por Decreto Supremo N° 053-98-PCM, en los términos siguientes:

Artículo 2°.- Los proyectos podrán ejecutarse en terrenos habilitados o en proceso de habilitación, en áreas de expansión urbana, en zonas periféricas, en zonas donde se sustituyan

áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas o en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana. Dichos proyectos se desarrollarán en áreas zonificadas para Uso Residencial R3, R4, R5, R6 y R8. Asimismo, pueden desarrollarse en zonas comerciales, de vivienda taller u otras, en base a los parámetros que correspondan, según el presente Reglamento, para el nivel residencial compatible.

En caso de áreas calificadas como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) para el desarrollo de programas de vivienda, y en los que se estipule la aplicación del presente Reglamento, se considerará como referencia la zonificación de mayor densidad próxima a ella.

Artículo 3°.- Quedan comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento los proyectos que se promuevan, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:

- Habilitaciones Urbanas.
- Edificaciones Unifamiliares o Multifamiliares.
- Conjuntos Residenciales.
- Renovación Urbana.
- Densificación Urbana.
- Remodelación de Edificaciones para fines Residenciales.

Artículo 5°.- Las Habilitaciones Urbanas, de conformidad con su Área Bruta Habitable, deberán efectuar los siguientes aportes:

- Recreación Pública, ocho por ciento (8%);
- Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

Artículo 6°.- Los proyectos de Habilitación Urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se calificarán como Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea de Viviendas.

Los proyectos de Habilitación Urbana considerarán soluciones de continuidad de las vías existentes, no existiendo limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes.

Se podrá realizar la recepción de obras de habilitación urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo habilitador o por un tercero.

Los contratos de compraventa de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana estipularán expresamente que el tipo de viviendas a edificarse en ellos necesariamente deberá ceñirse al presente reglamento.

No podrá efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

Artículo 7°.- Las Vías Locales Secundarias podrán tener una sección mínima de 9.60 metros lineales (ml), deberán contar con dos módulos de calzada y no podrán cumplir una función colectora.

Las características de la sección vial serán determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos:

- Vereda: 0.60 ml.
- Estacionamiento: 1.80 ml.
- Calzada: 2.70 ml.

Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal, tendrán como mínimo 7.20 ml de sección de circulación, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad de acceso de vehículos. Estas vías podrán tener un solo acceso, cuando la longitud no sea mayor de 50 ml, a partir de lo cual deberán contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 100 ml de longitud.

Los pasajes peatonales de la Habilitación Urbana tendrán una sección igual a 1/20 (un veinteavo) de su longitud; deberán contar, como mínimo, con 2 módulos de vereda y una sección de 3.00 ml.

Artículo 8°.- Las viviendas serán construidas con materiales y sistemas constructivos normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, pudiendo las instalaciones eléctricas y sanitarias ser sobrepuestas o empotradas.

Las edificaciones tendrán, como mínimo, un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. En las habilitaciones urbanas para

vivienda unifamiliar que se precisan en el Artículo 6° del presente reglamento, no será exigible estacionamiento al interior de los lotes.

Artículo 9°. - Los parámetros normativos aplicables a las edificaciones serán los correspondientes a la Zonificación Residencial del predio o, en su defecto, a la Zonificación Residencial compatible. La Densidad Neta Máxima se regirá por el siguiente cuadro:

- Zonas Residenciales de Densidad Media R3 y R4: 1,300 Hab/Ha.
- Zonas Residenciales de Alta Densidad R5, R6 y R8: 2,250 Hab/Ha.

El área libre mínima dentro del lote será de 30%. En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes, el área libre mínima será de 25%.

En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el artículo 6° del presente reglamento no será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

9.1. Dimensiones y áreas mínimas

Toda unidad de vivienda deberá contar con ambientes de estar, comedor, dormitorio, cocina, baño y lavandería, sin limitación de área mínima total, ni de dimensiones, ni área mínima para cocina, baño y lavandería.

Las dimensiones y áreas mínimas de los ambientes de estar, comedor y dormitorio serán las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, con una tolerancia de 10%.

9.2. Densidades

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cinco habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realizará de la forma siguiente:

Unidades de Viviendas	Número de Habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

9.3. Condiciones del Diseño

- Se permitirá la integración de los ambientes de sala-comedor-cocina, siempre y cuando la superficie total sea equivalente a la sumatoria de las áreas mínimas establecidas para estar, comedor, así como el área destinada a la función de cocina.
- Los baños podrán prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.
- Las escaleras al interior de las viviendas que tengan uno de sus lados libres no podrán tener un ancho menor a 0.80 ml por tramo. Se considerarán dentro de esta clasificación las escaleras que se desarrollan en dos tramos, sin muro intermedio.

- Las escaleras que se desarrollen entre muros no podrán tener un ancho menor a 0.90 ml.
- Las escaleras comunes en edificios no podrán tener un ancho menor a 1.20 ml.
- En el caso de proyectos de densificación establecidos en el numeral 9.4 del presente artículo, donde la escalera común constituya acceso a no más de 4 viviendas, el ancho mínimo será de 1.00 ml.
- Podrán construirse edificaciones de seis niveles, sin ascensores, siempre y cuando el quinto nivel corresponda a un departamento tipo «dúplex» y el edificio no cuente con semisótano.
- En caso la zonificación permita la edificación de seis niveles o más, se exigirá el uso de ascensores. Para este efecto, los sótanos no se consideran niveles.
- En las azoteas de las edificaciones multifamiliares solo se permitirá la construcción de tanques de agua elevados y casetas de ascensor, con acceso único mediante escalera de gato.

9.4. Densificación urbana

En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen viviendas unifamiliares en bifamiliares o multifamiliares y que se desarrollen dentro de las Áreas de Estructuración Urbana I o II en Lima Metropolitana y en áreas similares de otras ciudades:

- Se podrá hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.
- La altura máxima será de cuatro pisos.
- No será exigible área libre mínima al interior del lote siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- No será exigible la provisión de estacionamientos.

9.5. Conjuntos residenciales

Los proyectos que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 m² podrán acogerse a los parámetros de altura y Coeficiente de Edificación establecidos para Conjuntos Residenciales, de acuerdo a la zonificación correspondiente; manteniendo como condicionantes de densidad y área libre las señaladas en el presente artículo. En el caso que el proyecto contemple la ejecución de la Habilidad Urbana de manera simultánea a la edificación de un Conjunto Residencial, donde las áreas libres del conjunto sean de libre tránsito, se considerarán estas como aporte de recreación pública. No se tomará en cuenta para este caso las áreas libres destinadas a pasajes peatonales y/o vehiculares.

9.6. Construcción de conjuntos residenciales por etapas

En los Conjuntos Residenciales, cuando se trate de construcciones en vivienda unifamiliar, se permitirá el crecimiento hasta un máximo de tres niveles, pudiendo solo en estos casos autorizarse su construcción por etapas. Para tal efecto, el promotor consignará esta posibilidad en la documentación de compraventa de las viviendas, debiendo proporcionar a los propietarios los planos de las ampliaciones correspondientes, el sistema de construcción empleado y el Reglamento Interno, los mismos que cada propietario se compromete a respetar.

Artículo 10°.- Los reservorios de agua potable que se construyan al interior de cada Conjunto Residencial serán administrados por la entidad prestadora de servicios de saneamiento de cada localidad, constituyendo un usufructo a favor de cada Conjunto Residencial. La entidad prestadora de servicios de saneamiento instalará un medidor de agua para cada una de las viviendas integrantes del Conjunto Residencial. El consumo que corresponda a las áreas comunes deberá facturarse en el recibo individual de cada vivienda, en función de su porcentaje de participación en el Conjunto Residencial. Dicha información será consignada en la documentación de compraventa de cada vivienda por el promotor o constructor del Conjunto Residencial.

Artículo 11°.- Las empresas distribuidoras de electricidad instalarán uno o más medidores que correspondan a la iluminación de las áreas

comunes de circulación, estacionamiento, parques, jardines, equipamiento, entre otros, del Conjunto Residencial, debiendo facturar el consumo en el recibo individual de cada vivienda, en función de su porcentaje de participación en el Conjunto Residencial. Dicha información será consignada en la documentación de compraventa de cada vivienda por el promotor o constructor del Conjunto Residencial, y comunicada a las empresas distribuidoras de electricidad.

Artículo 12°.- Derógase los artículos 4°, 12° y 14° del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial aprobado por Decreto Supremo N° 053-98-PCM.

Artículo 13°.- Es responsabilidad de las Municipalidades hacer respetar los aspectos técnicos y de diseño del proyecto aprobado, no debiendo permitir de ninguna forma ampliaciones y/o remodelaciones que atenten contra la unidad y características del Conjunto Residencial.

Artículo 14°.- El presente Reglamento es de aplicación al Programa de Proyectos Piloto de Vivienda, creado por Decreto Supremo N5 019-2002-MTC, a otros programas bajo financiamiento del Banco de Materiales u otro sistema de fomento al acceso de la propiedad privada de la vivienda.

Artículo 15°.- El presente Decreto Supremo será refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y por los Ministros de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y de Economía y Finanzas.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiocho días del mes de junio del año dos mil dos.

ALEJANDRO TOLEDO
Presidente Constitucional de la República

ROBERTO DAÑINO ZAPATA
Presidente del Consejo de Ministros

LUIS CHANG REYES
Ministro de Transportes, Comunicaciones,
Vivienda y Construcción y Encargado de la
Cartera de Economía y Finanzas

DECRETO SUPREMO N°027-2003-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- El presente Reglamento constituye el marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano; a fin de garantizar:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.

- La coordinación de los diferentes niveles de Gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

Artículo 2°.- Corresponde a las municipalidades planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones así como la participación democrática de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento.

Artículo 3°.- Las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, formularán los siguientes instrumentos:

- Plan de Acondicionamiento Territorial
- Plan de Desarrollo Urbano
- Plan Específico
- Plan Urbano Distrital

CAPÍTULO II DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 4°.- El Plan de Acondicionamiento Territorial es el instrumento de planificación que

permite el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la distribución equilibrada de la población y el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial, estableciendo:

- La política general referente a los usos del suelo.
- Los roles y funciones de los asentamientos poblacionales que conforman el sistema urbano provincial.
- La organización físico-espacial de las actividades económicas, sociales y político-administrativas.
- La localización de infraestructura de transportes, comunicaciones, energía y saneamiento.
- La ubicación del equipamiento de servicios de salud, educación, recreación, esparcimiento, seguridad, cultura y administración.
- La identificación de las áreas de protección ecológica, áreas de riesgo para la seguridad física y las afectadas por fenómenos naturales recurrentes.

Artículo 5°.- Las inversiones a corto, mediano y largo plazo de los organismos del Gobierno Nacional, incluyendo a los Organismos Públicos Descentralizados, y de los Gobiernos Regionales y Locales se adecuarán al Plan de Acondicionamiento Territorial de la respectiva jurisdicción.

Artículo 6°. La aprobación del Plan de Acondicionamiento Territorial debe desarrollarse

en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página web, durante treinta (30) días calendario.
- El proyecto del Plan será remitido simultáneamente en consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y al respectivo Gobierno Regional, para que dentro del plazo establecido en el punto anterior emitan sus observaciones y recomendaciones.
- La Municipalidad Provincial, dentro del plazo señalado, realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando en particular a los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.
- Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción provincial formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.
- El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido

en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimaré emitiendo un pronunciamiento fundamentado.

Artículo 7°.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprobará el Plan de Acondicionamiento Territorial, que tendrá una vigencia de 10 años contados desde su publicación. Solo por razones de riesgo de la población, o por la posibilidad de desarrollar proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan vigente, el Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones que no contraríen el espíritu del Plan en un plazo menor, las mismas que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 6° del presente Reglamento.

CAPÍTULO III DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 8°.- El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-normativo para promover y orientar el desarrollo urbano de cada asentamiento poblacional del ámbito provincial, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial, estableciendo:

- La zonificación de usos del suelo urbano y su normativa.
- El plan vial y de transporte y su normativa.

- Los requerimientos de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
- Los requerimientos de saneamiento ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
- La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.
- La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.
- El nivel de servicio de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación y otros servicios comunales.
- El Sistema de Inversiones Urbanas, a fin de promover las inversiones al interior de la ciudad e incrementar el valor de la propiedad predial.
- La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.

Artículo 9°.- El Sistema de Inversiones Urbanas es el instrumento técnico que permite promover las inversiones públicas y privadas en la ciudad, y contiene:

- El contexto social, económico, cultural y sus relaciones con los mercados.
- Los datos e indicadores de factibilidad de realización de proyectos de inversión: valor

de la propiedad, zonificación, factibilidad de servicios, accesibilidad y transporte.

- c. Las inversiones actuales y futuras describiendo los tipos de emprendimientos inmobiliarios, turísticos, industriales, comerciales y de infraestructura.

Artículo 10°.- Corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, evaluando las iniciativas que presenten las Municipalidades Distritales de su jurisdicción.

Artículo 11°.- La aprobación del Plan de Desarrollo Urbano debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página web, durante treinta (30) días calendario.
- b. El proyecto del Plan será remitido en consulta a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción para que dentro del plazo establecido en el punto anterior emitan sus observaciones y recomendaciones.
- c. La Municipalidad Provincial dentro del plazo señalado realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, así como a las universidades, organizaciones de

la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

- d. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.
- e. El equipo técnico responsable de la elaboración del plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 12°.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprobará el Plan de Desarrollo Urbano que tendrá una vigencia de 5 años contados desde su publicación, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo VII del presente Reglamento.

Artículo 13°.- El Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, las que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 11° del presente Reglamento y son las siguientes:

- a. Las modificaciones de trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

- b. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.
- c. Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan de Desarrollo Urbano.
- d. Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Preurbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental, o impliquen la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano:

- a. Los cambios de zonificación de una Zona Residencial de Baja Densidad a otra de Baja Densidad, o de una Zona Residencial de Densidad Media a otra de Densidad Media, o de una Zona Residencial de Alta Densidad a otra de Alta Densidad, o de una Zona Comercial a una Residencial compatible.
- b. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

Artículo 14°.- Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá contemplar el cambio de la zonificación de los predios urbanos hacia una menor, ni la disminución del nivel de uso, que modifiquen los parámetros normativos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 15°.- Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO IV DEL PLAN ESPECÍFICO

Artículo 16°.- El Plan Específico es el instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial:

- a. En aquellas áreas no comprendidas en el Plan de Desarrollo Urbano.
- b. En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano.
- c. En aquellas áreas que se desarrollen mediante Unidades de Gestión Urbanística.

Artículo 17°.- El Plan Específico debe considerar los siguientes aspectos:

- a. La delimitación y características del área.
- b. Los objetivos del Plan respecto a:

- I. La optimización del uso del suelo y de la propiedad predial.
- II. La dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos y la calidad del entorno.
- c. El tipo de intervención urbana a desarrollar: habilitación, renovación o reurbanización.
- d. Los programas y proyectos urbanísticos a ejecutar.
- e. La propuesta de zonificación y vías.
- f. Las etapas de desarrollo del Plan, programas de ejecución y de financiamiento.
- g. El trazado general y características del espacio público y de las vías.
- h. La localización de equipamientos urbanos (educación, salud, recreación).

Artículo 18°.- En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano para Planes Específicos, corresponde a las Municipalidades Provinciales su formulación y aprobación.

En aquellas áreas no comprendidas en el Plan de Desarrollo Urbano y en las que se proponga desarrollar Unidades de Gestión Urbanística, los Planes Específicos podrán ser propuestos por personas naturales o jurídicas de derecho privado o público a la Municipalidad Provincial para su aprobación.

Artículo 19°.- La aprobación del Plan Específico debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página web, durante treinta (30) días calendario.
- b. El proyecto del Plan será remitido en consulta a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción para que dentro del plazo establecido en el punto anterior emitan sus observaciones y recomendaciones.
- c. La Municipalidad Provincial dentro del plazo señalado realizará exposiciones técnicas del contenido del Plan, convocando a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el Plan, los que formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.
- d. El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 20°.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial aprobará el Plan Específico mediante Ordenanza. Los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se aprueben con posterioridad incorporarán los Planes Específicos, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

CAPÍTULO V DEL PLAN URBANO DISTRITAL

Artículo 21°.- El Plan Urbano Distritales el instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 22°.- El Plan Urbano Distrital debe considerar los siguientes aspectos:

- a. La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito.
- b. La localización del comercio de nivel local C1.
- c. Los retiros de las edificaciones.
- d. La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.
- e. Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

- f. Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

Artículo 23°.- Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano.

Artículo 24°.- La aprobación del Plan Urbano Distrital debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. La Municipalidad Distrital exhibirá el proyecto del Plan en sus locales y a través de su página web, durante treinta (30) días calendario.
- b. La Municipalidad Distrital, dentro del plazo señalado en el inciso anterior, realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.
- c. Las personas naturales o jurídicas del distrito involucradas formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.
- d. El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las

desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 25°.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Distrital, mediante Ordenanza, aprobará el Plan Urbano Distrital, que tendrá una vigencia de 5 años contados desde su publicación, remitiendo copia del mismo a la Municipalidad Provincial correspondiente.

Artículo 26°.- El Concejo Distrital podrá aprobar modificaciones al Plan Urbano Distrital en un plazo menor al establecido en el artículo anterior, las mismas que se someterán al procedimiento señalado en el artículo 24° del presente Reglamento, cuando:

- Se aprueben Planes Específicos.
- Se dicten normas municipales que alteren los aspectos señalados en el artículo 22° del presente Reglamento.

Artículo 27°.- Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan Urbano Distrital.

CAPÍTULO VI DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 28°.- La zonificación es el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el

uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la ciudad, para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Artículo 29°.- La zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

Artículo 30°.- De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes, se consignarán las siguientes zonificaciones:

- Residenciales
- Vivienda-Taller
- Industriales
- Comerciales
- Pre Urbana
- Recreación
- Usos Especiales
- Servicios Públicos Complementarios
- Zona de Reglamentación Especial
- Zona Monumental

Artículo 31°.- La identificación de los usos de suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas se efectuará, según el Plan de Desarrollo Urbano, aplicando las denominaciones y características contenidas en el siguiente cuadro:

ZONIFICACION RESIDENCIAL							
ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE	ÁREA LIBRE
						EDIFICACIÓN	
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R1-S	UNIFAMILIAR/BIFAMILIAR	100 HAB/HA	1000 M2	20 ML	3 PISOS	0,8	60%
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1	UNIFAMILIAR/ MULTIFAMILIAR	UNA VIVIENDA 500 HAB/HA	450 M2 450 M2	15 ML 15 ML	3 PISOS 3 PISOS	1,2 1,8	40% 40%
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-2	UNIFAMILIAR/ MULTIFAMILIAR MULTIFAMILIAR (*)	UNA VIVIENDA 500 HAB/HA 660 HAB/HA	300 M2 300 M2 300 M2	10 ML 10 ML 10 ML	3 PISOS 3 PISOS 4 PISOS	1,2 1,8 2,8	40% 40% 30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-3	UNIFAM./MULTIFAM. MULTIFAMILIAR (*) CONJUNTO FAMILIAR	1300 HAB/HA 1300 HAB/HA 1300 HAB/HA	160 M2 160 M2 450 M2	8 ML 8 ML	3 PISOS 4 PISOS 5 PISOS	2,1 2,8 3,5	30% 30% 30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-4	UNIFAM./MULTIFAM. MULTIFAMILIAR MULTIFAMILIAR (*) CONJUNTO RESIDENCIAL	1300 HAB/HA 1300 HAB/HA 1300 HAB/HA 2250 HAB/HA	90 M2 120 M2 120 M2 450 M2	6 ML 6 ML 6 ML	3 PISOS 4 PISOS 5 PISOS 6 PISOS	2,1 2,8 3,5 3,5	30% 30% 30% 30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-5	MULTIFAMILIAR MULTIFAMILIAR (*) CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA 2250 HAB/HA 2250 HAB/HA	450 M2 450 M2 450 M2	15 ML 15 ML	5 PISOS 1,5 (a+r) 1,5 (a+r)	3,25 3,50 4,00	30% 30% 30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-6	MULTIFAMILIAR CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA 2250 HAB/HA	600 M2 450 M2	15 ML	1,5 (a+r) 1,5 (a+r)	4,00 4,50	30% 30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-8	MULTIFAMILIAR CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA 2250 HAB/HA	800 M2 450 M2	20 ML	1,5 (a+r) 1,5 (a+r)	4,5 4,5	30% 30%
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM./MULTIFAM. MULTIFAMILIAR (*) CONJUNTO RESIDENCIAL	1300 HAB/HA 1300 HAB/HA 2250 HAB/HA	160 M2 160 M2 450 M2	8 ML 8 ML	4 PISOS 5 PISOS 6 PISOS	2,8 3,5 3,5	30% 30% 30%
(*) 1,5 (a+r)	CON FRENTE A VÍAS MAYORES DE 18 ML DE SECCIÓN Y/O FRENTE A PARQUES. 1,5 VECES EL ANCHO DE LA VÍA MÁS LA SUMA DE LOS RETIROS MUNICIPALES ESTABLECIDOS PARA AMBOS LADOS DE LA VÍA, SALVO QUE EL PLAN URBANO PRECISE ALTURAS.						

ZONIFICACIÓN COMERCIAL					
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE	RESID. COMPATIBLE
				EDIFICACIÓN	
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO - C9	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5 (a+r)	7	R8
ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL - C7	DE 300,000 A 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5 (a+r)	6	R8
ZONA DE COMERCIO DISTRITAL - C5	DE 100,000 A 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5 (a+r)	4.0	R6
ZONA DE COMERCIO SECTORIAL - C3	DE 10,000 A 30,000 HAB	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5 (a+r)	3	R5
ZONA DE COMERCIO VECINAL - C2	DE 2,500 A 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5 (a+r)	2	R4
ZONA DE COMERCIO LOCAL - C1	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	SEGÚN HABILITACION URBANA		
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO - CE	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00 M2	1.5 (a+r)	4.0	R5
ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL - Cin	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 M2	1.5 (a+r)	2	...
ZONA DE COMERCIO INTENSIVO - CI	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 M2	1.5 (a+r)	4.0	...
(1)	SE PERMITE EL USO RESIDENCIAL SIN LA OBLIGATORIEDAD DEL USO COMERCIAL, SIEMPRE Y CUANDO SE RESPETEN LOS PARÁMETROS NORMATIVOS DE DENSIDAD Y ÁREA LIBRE CORRESPONDIENTES A LA ZONA RESIDENCIAL COMPATIBLE.				
(2)	EN EL CASO QUE EXISTA DIFERENCIA ENTRE EL COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL Y LA RESIDENCIAL, SE OPTARÁ POR EL MAYOR				

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL							
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
					EDIFICACIÓN		
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA - I4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	
ZONA DE GRAN INDUSTRIA - I3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD.	2,500.00 M2	30.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	I2 (hasta 20%)
							I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA - I2	NO MOLESTO NO PELIGROSO	1,000.00 M2	20.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA - I1	NO MOLESTO NO PELIGROSO	300.00 M2	10.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	

ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES
LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) o SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACIÓN, SALUD)
SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE

ZONIFICACIÓN DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL LAS ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL ZRE SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECÍFICO QUE LO GENERE

Artículo 32°.- En las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que se ejecuten al amparo del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, las dimensiones de lotes serán las resultantes del diseño.

Artículo 33°.- Para los proyectos de uso exclusivamente residencial se admitirá una tolerancia de 10% para el cálculo de densidad.

Para el cálculo de densidades se considerará lo siguiente:

- Vivienda de 1 dormitorio 2 habitantes
- Vivienda de 2 dormitorios 3 habitantes
- Vivienda de 3 dormitorios o más 5 habitantes

Artículo 34°.- En las áreas de expansión urbana, los equipamientos para educación, salud, seguridad, recreación y otros servicios comunales programados en el Plan de Desarrollo Urbano se ubicarán en los Planos de Zonificación como Áreas de Reserva para dichos fines. Estas áreas se calculan en base a lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcciones y serán consideradas como Aportes para Servicios Públicos correspondientes a cada habilitación.

La localización de los equipamientos programados en los planes urbanos y los trazos viales contenidos en los planos de zonificación son referenciales. Los proyectos de habilitación urbana establecen su ubicación definitiva.

Las habilitaciones de tipo: Recreacional, Club, Temporal, Vacacional o Semi-rústicas, cuando se incorporen al Área Urbana, se calificarán como Zona Residencial de Baja Densidad R1 o Zona de Habilitación Recreacional ZHR, según corresponda. Los predios rústicos colindantes de uso recreacional o de vivienda temporal serán calificados como Zona de Habilitación Recreacional ZHR al momento de su incorporación al área urbana.

Las áreas de expansión urbana para fines residenciales que se incorporen al Plan Urbano se calificarán preferentemente con Zonificación Residencial de Densidad Media, ya sea R3 o R4.

Artículo 35°.- En las áreas urbanas, los requerimientos para fines de equipamiento que se determinen en el Plan de Desarrollo Urbano formarán parte de los programas de inversión pública. En ningún caso se generarán Áreas de Reserva para fines de equipamiento, en los planos de Zonificación correspondientes, sobre terrenos de propiedad privada.

Artículo 36°.- La delimitación de Zonas Residenciales en Vías Locales se efectuará sobre la base del fondo de los lotes, uniformizando ambos frentes de calle.

CAPÍTULO VII DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 37°.- Los cambios de zonificación serán tramitados ante la Municipalidad Provincial por sus propietarios o promotores, adjuntando los documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación y la Memoria Descriptiva suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado que sustente el cambio solicitado.

Artículo 38°.- La Municipalidad Provincial remitirá el expediente de cambio de zonificación a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la que en un plazo de treinta (30) días calendario emitirá opinión técnica fundamentada, y dé conocimiento a los propietarios de todos los inmuebles correspondientes al frente de manzana donde se encuentra ubicado el inmueble materia de la solicitud, los cuales podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas y por escrito. Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana con zonificación asignada aún no habilitados, no será necesaria la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, se continuará con el trámite del cambio de zonificación por la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la Resolución respectiva.

Artículo 39°.- Con la opinión técnica por parte de la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para hacerlo, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial evaluará la solicitud emitiendo pronunciamiento técnico, el que se formalizará mediante Resolución de Alcaldía. El cambio de zonificación deberá comprender como mínimo a todos los predios correspondientes al frente de la manzana donde se encuentra ubicado el predio materia de la solicitud.

CAPÍTULO VIII DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 40°.- La Unidad de Gestión Urbanística es un mecanismo asociativo inmobiliario, conformado por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, para la ejecución de:

- Proyectos de Renovación Urbana.
- Proyectos Especiales de Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación o Servicios.
- Proyectos de Urbanización y de Reurbanización.
- Megaproyectos Urbanos.

Artículo 41°.- Para constituir una Unidad de Gestión Urbanística, los propietarios e inversionistas podrán adoptar la modalidad de Fideicomiso de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, o cualquiera de las modalidades previstas en la Ley General de Sociedades, presentando los proyectos

urbanísticos ante la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, la que realizará la evaluación técnica correspondiente. Por Resolución de Alcaldía se autorizará la conformación de la Unidad de Gestión Urbanística, cuyos proyectos serán considerados prioritarios para el desarrollo de la ciudad, otorgándoles el plazo de dos años para el inicio de las obras. Cuando se proponga la conformación de Unidades de Gestión Urbanística para el desarrollo de proyectos de urbanismo y vivienda, podrán los promotores públicos o privados solicitar la intervención de la Comisión de Coordinación creada por Decreto Supremo 010-2002-MTC.

Para la autorización de la ejecución del proyecto se requiere de la constitución del fideicomiso o de la modalidad societaria escogida.

Artículo 42°.- Para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida en la Unidad de Gestión Urbanística se deberá contar con un Plan Específico.

Artículo 43°.- Cuando la Unidad de Gestión Urbanística requiera de la redefinición de la estructura predial de los terrenos, se permitirá la integración inmobiliaria de los predios que la conforman.

Artículo 44°.- Para la integración inmobiliaria, la Unidad de Gestión Urbanística deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
- Valorización de los aportes de cada miembro.
- Mecanismos de restitución de los aportes.

Artículo 45°.- Los proyectos a ejecutarse por las Unidades de Gestión Urbanística deberán sujetarse a las normas de Habilitación Urbana y de Edificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las Municipalidades en un plazo perentorio de 180 días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente norma, deberán adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento.

De existir incompatibilidad entre las normas en materia de desarrollo urbano de alguna provincia o distrito y la presente norma, será de aplicación esta última.

SEGUNDA.- En las Zonas Residenciales de Baja Densidad, y dentro de los 180 días posteriores a la entrada en vigencia del presente Reglamento, se permitirá la presentación de proyectos de Conjuntos Residenciales, aplicándose los parámetros correspondientes a dicho uso.

Vencido el plazo señalado, solo se permitirá el desarrollo de viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares conforme a los parámetros del

Cuadro Resumen de Zonificación Residencial que forma parte del artículo 31 de la presente Norma.

TERCERA.- Los Planes Urbanos que se encuentren en proceso de aprobación a la entrada en vigencia del presente Reglamento podrán continuar, de manera excepcional, hasta su culminación al amparo del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N°007-85-VC. DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- El Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Específico serán formulados por las Municipalidades Provinciales, directamente, por convenio o por contrato con terceros.

Los Planes Urbanos Distritales serán elaborados por las Municipalidades Distritales, directamente, por convenio o por contrato con terceros

SEGUNDA.- Las Municipalidades remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento copia de la documentación y archivos informáticos del Plan de Acondicionamiento Territorial, del Plan de Desarrollo Urbano y del Plan Urbano Distrital aprobados, así como sus modificaciones con transcripción de las Ordenanzas correspondientes, dentro de los 30 días calendario siguientes a su publicación, para su inclusión en el Registro Nacional de Planes de Acondicionamiento Territorial y Urbano.

TERCERA.- Los catastros urbano, rural y minero, como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y de las actividades económicas, constituyen fuente de información para la

planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de servicio público.

Corresponde a las Municipalidades el catastro de los predios urbanos, así como de los predios rústicos y eriazos, que se ubican dentro del área de expansión urbana prevista en los planes urbanos.

La orientación necesaria para la elaboración y manejo del catastro urbano por las Municipalidades estará contenida en las normas técnicas y de gestión catastral que en el término de 120 días calendario, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente Reglamento, expedirá el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

CUARTA.- En todo lo concerniente a la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, deberá sujetarse a lo dispuesto en el Código del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, así como en las demás normas sobre la materia.

LEY N° 27829

LEY QUE CREA EL BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH)

Artículo 1°.- Creación del Bono Familiar Habitacional (BFH)

Créase el Bono familiar Habitacional (BFH) como parte de la política sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que se otorga por una sola vez a los beneficiarios, con criterio de utilidad pública, sin cargo de restitución por parte de estos, y que constituye un incentivo y complemento de su ahorro y de su esfuerzo constructor.

El Bono Familiar Habitacional se destinará exclusivamente a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social.

Artículo 2°.- Vivienda de Interés Social (VIS)

Para efectos de la presente ley, Vivienda de Interés Social, es una solución habitacional cuyo valor máximo será por US\$ 12,000, priorizándose las viviendas con valor por debajo de los US\$ 8,000.

Artículo 3°.- Beneficiarios

Son beneficiarios exclusivos del Bono familiar Habitacional las familias, en los ámbitos urbano y rural, que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución habitacional.

Artículo 4°.- Criterios mínimos de selección

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deberá considerar en el Reglamento correspondiente los siguientes criterios mínimos:

- El ingreso familiar mensual máximo.
- El ahorro mínimo depositado en una institución del sistema financiero nacional.
- Las características de la vivienda de interés social.

Se puede acceder al Bono Familiar Habitacional mediante postulación individual o colectiva.

Artículo 5°.- Principios de aplicación

Los principios del sistema del Bono Familiar Habitacional son:

- El Bono Familiar Habitacional es un subsidio directo; por tanto, se asignará el bono de mayor valor a la vivienda de menor precio.
- Objetividad para su asignación.
- Transparencia en la selección de beneficiarios.
- Distribución regional y descentralizada, de acuerdo a las necesidades de vivienda, a efectos de lograr la mayor colocación del Bono Familiar Habitacional en las zonas rurales y urbanas.

Artículo 6°.- Entidad otorgante

Facúltase al Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (FONDO MIVIVIENDA), en adición a lo establecido en el artículo 2° de la Ley n° 26912, la administración y otorgamiento del Bono Familiar Habitacional previo proceso de promoción, inscripción, registro, verificación de información y calificación de postulaciones.

Asimismo, conducirá el correspondiente sistema de información de todas las operaciones del Bono Familiar Habitacional con la finalidad de controlar el proceso de manera transparente.

Artículo 7°.- Financiamiento

Son recursos para el pago del Bono Familiar Habitacional:

- Los aportes que efectúe el Estado, previamente autorizados en los presupuestos anuales

correspondientes al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- b. Los ingresos financieros provenientes de dicho aporte.
- c. Otros que se le asigne.

Artículo 8°.- Reglamentación

Mediante Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, se dictarán las disposiciones reglamentarias de la presente ley en un plazo que no excederá de los 30 días calendario, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 9°.- Derogación

Derógase o déjase sin efecto, según corresponda, las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 10°.- Vigencia

La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobará en un plazo máximo de noventa (90) días calendario, contados a partir

de la vigencia de la presente ley, mediante Decreto Supremo, el Plan Nacional de Vivienda, considerando las disposiciones establecidas en la presente ley.

SEGUNDA.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá disponer, excepcionalmente, durante el presente ejercicio, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, la utilización de los recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (FONDO MIVIVIENDA) para la implementación y financiamiento del Bono Familiar Habitacional, con cargo a reembolso a partir del 2004, en el marco de la legislación vigente.

La vigencia de esta excepción se prolongará durante el ejercicio 2003 siempre y cuando no existan otras fuentes de financiamiento durante dicho periodo.

En ningún caso, este préstamo excederá el 10% del valor del FONDO MIVIVIENDA.

EL PROYECTO URBANÍSTICO FUE EXHIBIDO EN LA 14ª BIENAL DE VENECIA EN EL AÑO 2014, EN EL PABELLÓN DEL PERÚ.

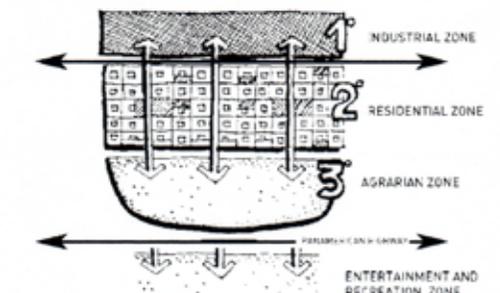
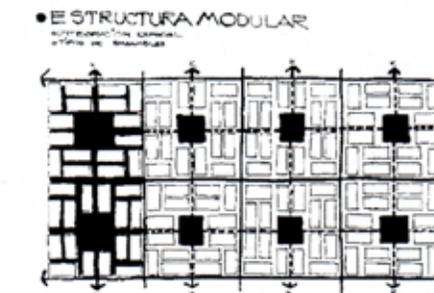
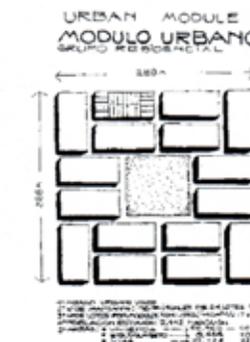
ARKINKA

REVISTA DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN



CONDICIONES DEL PROYECTO

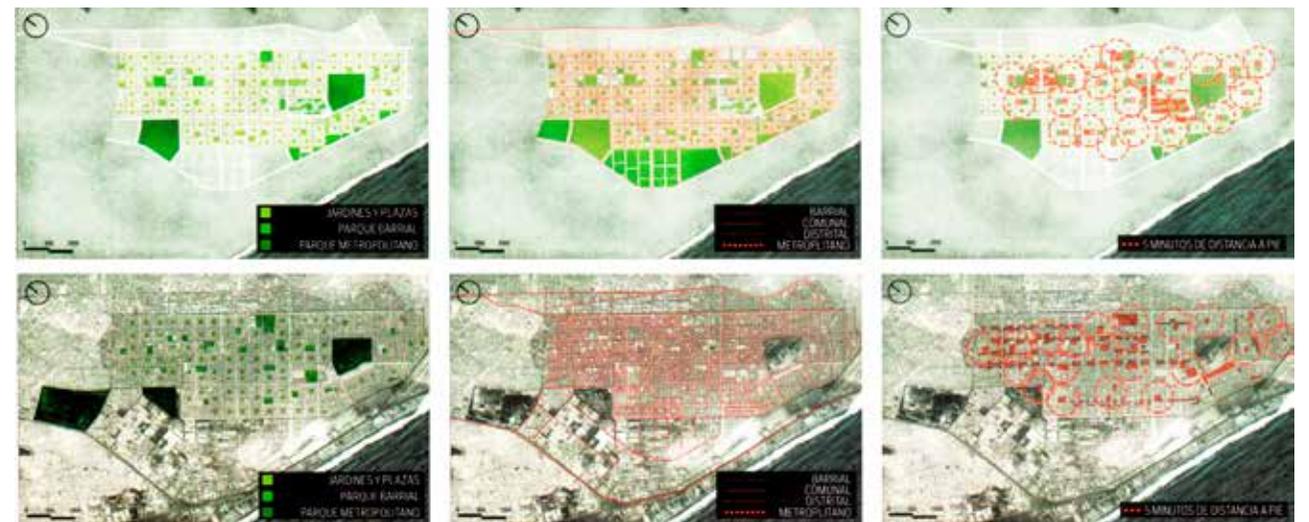
El 11 de mayo de 1971, cerca de 9 mil familias (alrededor de 45 mil personas) se asentaron en un área vacía al borde sur de Lima para establecer sus viviendas, pero fueron reubicadas por el Gobierno en el desierto de Tablada de Lurín. Siguiendo el proyecto urbano de Miguel Romero Sotelo –arquitecto de la JNV–, la población tomó posesión de sus lotes en una nueva y lejana urbanización 20 kilómetros al sur del Centro de Lima. Siguiendo el concepto de 'ciudad satélite', la Comunidad Urbana Autogestionaria Villa El Salvador (CUAVES) se organizó en tres zonas (residencial, industrial y agraria) planeadas como un nuevo modelo urbano democrático de autogestión comunitaria y construcción progresiva. En lo particular, este proyecto estructura lo formal y lo político en un patrón repetitivo que organiza el espacio urbano y la población en todos los niveles. Por esto, el 'módulo urbano' se convierte en un instrumento resultante del encuentro de la sociedad, el Estado y la arquitectura para superar la precariedad.





URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE VIVIENDAS

El proyecto urbano CUAVES es producto del ideal político y urbano de este periodo. Por lo tanto, el espacio público del módulo residencial juega un papel importante en la organización de la comunidad, actuando como un motor social y un enlace que produce una red de vida urbana. Estos vacíos programados y paisajísticos permiten un desarrollo cultural y una interacción social dentro de cada vecindario. Desde la plaza del módulo residencial hasta el parque del distrito –de acuerdo a las diferentes escalas de las áreas abiertas–, los enlaces vacíos articulan la estructura social y política, así como el desarrollo urbano de CUAVES. La estructura del módulo está basada en la repetición de una manzana única que consisten en agrupar 24 lotes idénticos de 140 m², formando una supermanzana de 288 x 288 metros. Esto incluye 16 manzanas alargadas circundantes al espacio abierto central, y alberga lotes de vivienda para 384 familias y un espacio comunitario que puede ser asignado para actividades recreacionales, educacionales y sociales. Este 'módulo urbano' se repite 185 veces para crear toda la comunidad, proporcionando el tamaño correcto y la estructura para soportar el sistema sociopolítico establecido en Villa El Salvador. Este módulo también presenta algunas variaciones asociadas a la topografía y a la escala de la infraestructura. Algunas veces se divide en dos para permitir que las instalaciones educativas y deportivas ingresen en la red, del mismo modo que los mercados y los servicios.



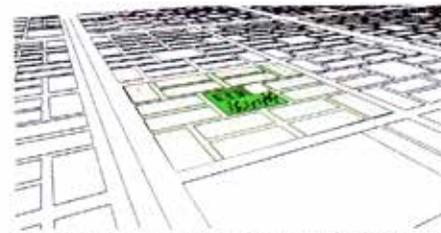
FORMAS DE DESARROLLO

Villa El Salvador se ha convertido en un distrito próspero de la ciudad. Dentro de la propuesta del proyecto, cuatro 'módulos residenciales' generan un gran vecindario que comparte un grupo de servicios públicos y de infraestructura social que combina todas las necesidades básicas de una familia típica para una vida urbana sana. Dentro del alcance peatonal, la oferta de espacios para las actividades más esenciales incluye locales comunitarios y de servicios. Asimismo, los 'módulos' ofrecen espacios reservados para escuelas y otras instalaciones educativas de orientación vecinal. Por ello, las plazas residenciales en los núcleos del 'módulo' permiten que los vecinos puedan construir locales que respondan a sus necesidades inmediatas. Y aunque la mayoría de los lotes de las manzanas son usados para viviendas, muchos crecieron verticalmente, lo que ha permitido que en la base se presenten otros usos, como comercios o servicios, entre otros. En las calles interiores y plazas aparecen pequeñas tiendas y servicios locales; mientras que en los lotes frente a las avenidas principales se han consolidado usos comerciales de escala metropolitana. Además, las bermas de las avenidas principales sirven ahora como parques lineales, plazas, áreas de recreación, mercados, centros de salud temporales y plataformas de usos múltiples para todos los vecinos de Villa El Salvador.



PROYECTO URBANO, 1971

- PARQUES Y PLAZAS
- PARQUE METROPOLITANO
- AGRICULTURA
- INDUSTRIA



DESARROLLO DEL BARRIO, DISEÑO DEL PROYECTO DE 1971



- JARDINES Y PLAZAS
- PARQUE BARRIAL
- PARQUE METROPOLITANO
- HOSPITALES
- INDUSTRIA
- COLEGIO
- TIENDAS POR DEPARTAMENTO
- COMERCIOS

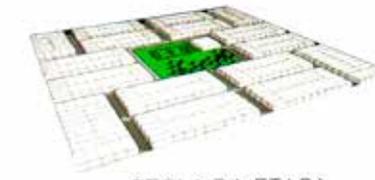


- 1 PISO
- 2 PISOS
- 3 PISOS
- 4 PISOS
- 5 PISOS

1971 DESARROLLO POR ETAPAS DE LAS SUPERMANZANAS RESIDENCIALES



PRIMERA ETAPA

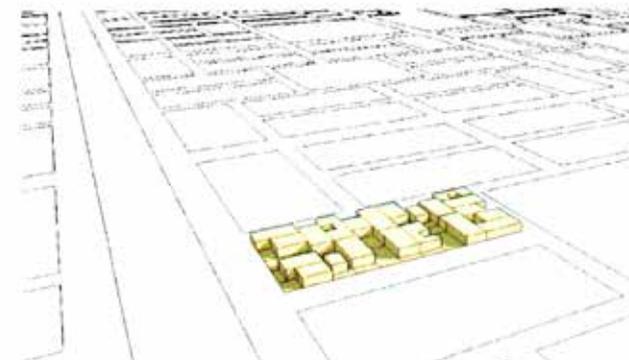


SEGUNDA ETAPA

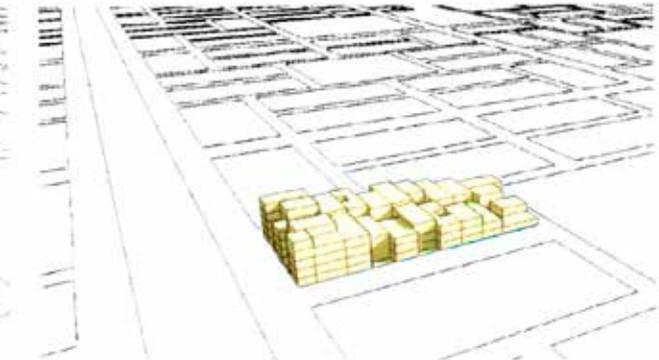


TERCERA ETAPA

1971 DESARROLLO POR ETAPAS DE LA MANZANA TÍPICA



ESTADO INICIAL DE LA MANZANA TÍPICA, 1971



ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA TÍPICA, 2014

NUEVA CIUDAD DE MAJES SIGUAS II: VISION

Proyecto: Nueva Ciudad Majes Siguas II
Autores: Incaripac, ARQ. MIGUEL EUGENIO ROMERO SOTELA / ARQ. TERESA JULIA ROMERO MALDONADO / ARQ. ALEJANDRO RODRIGUEZ / ARQ. FRANCISCO RODRIGUEZ VITTA



1 VISION TERRITORIO: PERU PAIS BIOCEANICO

Nuestro país cuenta con una gran posición estratégica que nos ubica entre uno de las naciones de sudamérica con mayor oportunidad de exportación. A ello, va de la mano el desarrollo del mismo y poder ser el gran nexo entre el comercio que pasa por los dos océanos.

2 DINAMICAS ECONOMICAS: PBI y COMPETITIVIDAD

CLASIFICACION SEGUN COMPETITIVIDAD DE REGIONES (POR TERCIO):
 TERCIO SUPERIOR (Verde)
 TERCIO MEDIO (Gris)
 TERCIO INFERIOR (Naranja)

INDICADORES DE PRODUCTIVIDAD DE LAS REGIONES (POR TERCIO):
 1. ENTORNO ECONOMICO
 2. INFRAESTRUCTURA
 3. SALUD
 4. EDUCACION
 5. NIVEL LABORAL
 6. NIVELES INSTITUCIONALES

REGIONES UBICADAS EN EL TERCIO SUPERIOR:
 1. LIMA
 2. SUCUMBES
 3. AREQUIPA
 4. TACNA

Las 5 primeras regiones más competitivas del país pertenecen a la costa sur del Perú: Lima, Moquegua, Arequipa, Tacna.

3 MACROSISTEMAS DEL PERU

4 SISTEMA DE CIUDADES

5 CORREDORES LOGISTICOS

6 ESPACIOS PARA LA INVERSION

LA NUEVA VISION GEOPOLITICA DEL TERRITORIO PERMITIRA CAMBIOS EN:

- 1) CAMBIAR LA VISION ATOMIZADA DEL DESARROLLO URBANO EN EL PAIS, LAS CIUDADES NO HAN SIDO CONCRETADAS POR PDI, PAD Y OTROS.
- 2) FORMULAR NUEVOS CONTENIDOS EN LOS PLANES TERRITORIALES (PAT) Y PLANES DE DESARROLLO URBANO (PDU) DENTRO DEL CONTEXTO DE LOS MACROSISTEMAS.
- 3) NUEVA CONCEPCIONES DE ROL TERRITORIALES Y ESTRATEGIAS PARA LA PRODUCCION DE BIENES Y SERVICIOS EN LA COMPETITIVIDAD DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.
- 4) NUEVAS NORMAS PARA EL DISEÑO DE CIUDADES (SOLO EXISTEN PARA HABITACIONES URBANAS)

MACROSISTEMAS (COSTA, ANDE Y SELVA)
 PAT > CIUDADES ESTRATEGICAS Y CIUDADES PDU > POBLACIONALES

NUEVA CIUDAD DE MAJES SIGUAS II: DISEÑO Y GESTION

MODULO CIUDAD: ORIGENES

Se propone una organización urbana que permita la organización de la Ciudad para que sea posible establecer por ella un punto de encuentro de un "nuevo espacio urbano" MODULO B E S I E N C I A L compuesto por 30 manzanas. La urbanización se organiza en torno al MODULO CIUDAD, a su vez en una estructura de "Calle Maestra" que cuenta por sus siguientes características:

- Ancho de 6.5 Hs. desde el momento de su nacimiento hasta su punto de ingreso a la ciudad.
- Si una manzana por un lado, y una manzana por el otro.

ZONIFICACION Y EJES

1. **BIOLOGIA Y AGROPECUARIO**: VITICULTURA Y AGROPECUARIO PRODUCTIVO CON LA PRODUCCION DE BOLSAS Y DE 100.00 Hs.

2. **CULTURA**: ANTIGUA Y RELACION CON GENTE URBANA

3. **PRODUCCION**: PARQUES LINEALES BOLSAS PRODUCTIVAS

SISTEMA VIAL

INFRAESTRUCTURA: CARRETERA, FERROVIARIA, AEROPUERTO, MARITIMO

MODULO CIUDAD: EJE DE MEDIO Y TRANSPORTE, EJE DE SOLARIZACION, EJE DE VINCULO

GESTION DE PROPUESTA: 1ª FASE MODULO CIUDAD / FLEXIBILIDAD DE ENSAMBLE ENTRE LOS MACROLOTES Y LA DEMANDA

MODULO CIUDAD: 100.00 Hs. (100.00 Hs. de terreno)

UTILIZACION Y DISEÑO DE LOS MACROLOTES

1. MACROLOTE 1 (100.00 Hs.)
 2. MACROLOTE 2 (100.00 Hs.)
 3. MACROLOTE 3 (100.00 Hs.)
 4. MACROLOTE 4 (100.00 Hs.)

MODULO RESIDENCIAL (MACROLOTE): EJEMPLOS DE DISEÑO DE UTILIZACION

1. MACROLOTE 1 (100.00 Hs.)
 2. MACROLOTE 2 (100.00 Hs.)
 3. MACROLOTE 3 (100.00 Hs.)
 4. MACROLOTE 4 (100.00 Hs.)

1 MODULO CIUDAD = 4 MODULOS RESIDENCIALES = 80 MACROLOTES DE 6.5 Hs. CU = 520 Hs.

COMPONENTES DE LA CIUDAD: 1. HABITACION, 2. SERVICIOS, 3. ESPACIOS VERDES, 4. CULTURA, 5. INDUSTRIA

AREAS DE LA SOSTENIBILIDAD: INFRAESTRUCTURA, FISICA, FISIOLOGICA, ECONOMIA, DISEÑO URBANO + ECOLOGIA, DISEÑO SOCIAL

FASE DE CRECIMIENTO: EVOLUCION DEL MODULO CIUDAD

INICIO, INTERMEDIO, FINAL

LEYENDA: HABITACIONES, SERVICIOS, ESPACIOS VERDES, INDUSTRIA, CULTURA, ECONOMIA

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ | 3.3 | 2014

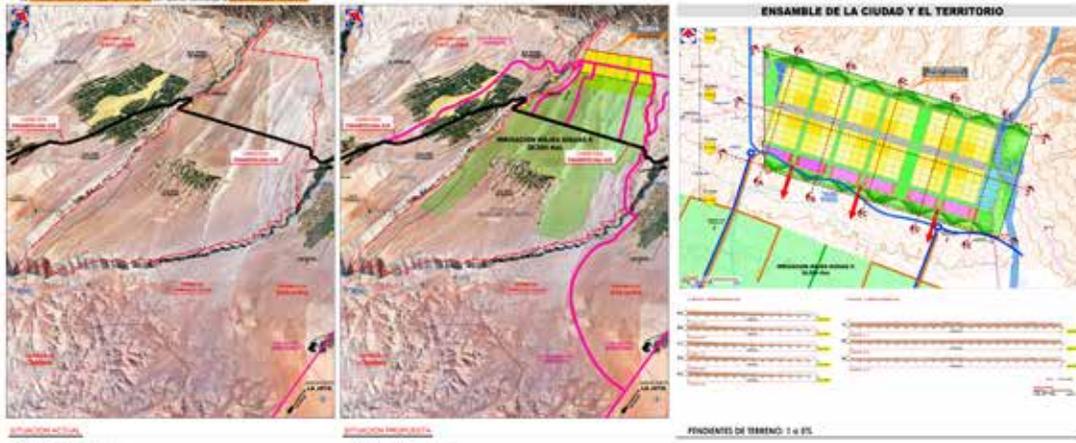


NUEVA CIUDAD DE MAJES SIGUAS II: CIUDAD Y TERRITORIO

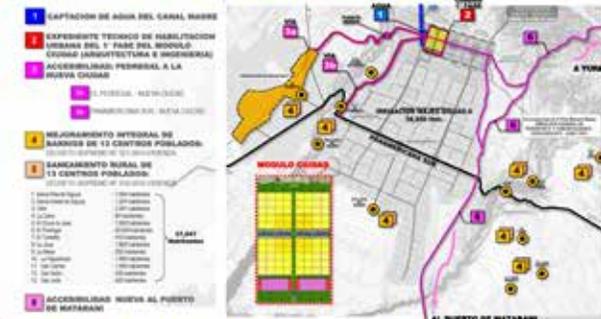


03

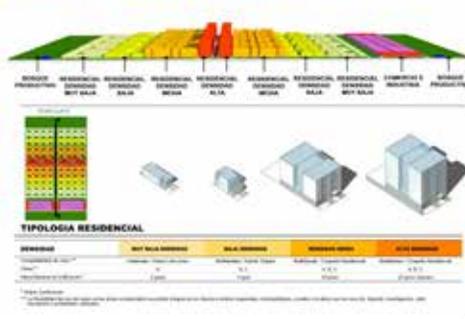
NUEVA CIUDAD MAJES SIGUAS II Y EL TERRITORIO



PROYECTOS CLAVES EN ACCIONES SIMULTANEAS DE GESTION



DENSIDAD OCUPACIONAL DEL TERRITORIO



ENSAMBLE DE LA CIUDAD Y EL TERRITORIO

