

La erosión del espacio público en la ciudad neoliberal

Coordinadora

Patricia Ramírez Kuri

Con la colaboración de

Carmen Valverde Valverde

Karime Suri Salvatierra



Universidad Nacional Autónoma de México

Instituto de Investigaciones Sociales

Facultad de Arquitectura

México, 2017

Vivienda, centralidad y conflicto en el centro histórico de Lima

Manuel Dammert Guardia¹

INTRODUCCIÓN²

A partir de la década de 1990, el centro histórico de Lima entró en una “nueva etapa” (Ludeña, 2002 y 2011) debido a la convergencia de los siguientes procesos: *a*) las políticas de recuperación del espacio público, realizadas principalmente durante la gestión de Alberto Andrade (1996-2000), que tuvieron como objetivo central la relocalización y el ordenamiento del comercio informal en el área histórica, *b*) la mayor presencia e inversión del sector privado en la recuperación de inmuebles para la creación de oficinas, la ubicación de servicios para sectores medios y medios altos y un mayor dinamismo en el mercado del suelo, y *c*) el aumento de las inversiones públicas, como la recuperación de espacios públicos y la peatonalización. La intervención pública y privada se ha concentrado en el núcleo del centro histórico, dejando fuera los entornos, que mantienen un deterioro físico y se encuentran asociados a los sectores comercio y residencial. En este contexto, el centro histórico ha experimentado un proceso de mayor frag-

¹ Sociólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), magíster en antropología (Flacso-Ecuador). Actualmente cursa estudios de doctorado en el Centro de Estudios Sociológicos de El Colegio de México.

² Este artículo utiliza información de los siguientes proyectos financiados por la Dirección de Gestión de la Investigación de la PUCP: “¿Recuperando el centro histórico de Lima?: Producción social del espacio urbano, vida cotidiana y gestión pública” y “La densificación urbana en el siglo XXI como desafío para la planificación de Lima Metropolitana”.

mentación y división socio-espacial por las intervenciones que privilegian áreas específicas (concentraciones de construcciones de valor monumental o histórico destinadas al turismo, edificios rehabilitados para usos de oficinas y locales utilizados por estos sectores de mayor capacidad adquisitiva) frente al entorno urbano —principalmente residencial—, que se mantiene en condiciones de precariedad, marginalización y exclusión urbana.

Con base en la bibliografía sobre Lima (Chirinos, 1996; Custers, 2001; Driant y Grey, 1988; Ludeña, 2002, 2009 y 2011; Millones, 1978; Panfichi, 2013), este texto da cuenta de una tensión estructural en Barrios Altos, una de las áreas que han quedado fuera de las políticas de recuperación y de las inversiones públicas y privadas. Barrios Altos — pese a formar parte de la delimitación del centro histórico de Lima— ha experimentado un continuo proceso de deterioro material y ha padecido dinámicas vinculadas a la precariedad y vulnerabilidad en la tenencia de la vivienda. En un contexto de turgurización y precariedad de la tenencia, la proximidad del área residencial con el mercado central y con Mesa Redonda (una de las principales concentraciones de puestos de trabajo a nivel metropolitano) no sólo explica, aunque parcialmente, el interés de los residentes en mantener esta localización ventajosa (en términos de cercanía), sino el de los actores económicos en los predios residenciales para utilizarlos como galerías o depósitos (principalmente informales). Así, en esta área se desarrolla un invisible conflicto urbano de disputa entre la función residencial y las centralidades (entendidas, en una visión restringida, como la concentración de puestos de trabajo que involucra otros elementos, como se verá más adelante). Así, interesa abordar esta tensión entre vivienda y centralidad.

Coulomb (2012) considera que existen dos ejes que estructuran el hábitat en el centro: las prácticas de los residentes y las políticas públicas urbanas. En este documento se propone un ter-

cer eje, que se expresa en términos de tensiones: las dinámicas que se desarrollan por la presión de los actores económicos (en este caso, vinculados a la especulación urbana y las áreas comerciales del entorno) que disputan el espacio residencial. Esto se expresa en procesos de desalojo, en disputas entre actores y en intentos por promover marcos normativos de renovación urbana, así como en estrategias individuales y colectivas de los residentes para hacer frente a su situación. Éste es un caso “común” en distintos centros históricos, pero parece haber quedado relegado a un segundo plano, o haber sido invisibilizado, en la bibliografía actual sobre estos temas por la importancia que han adquirido los procesos de recambio poblacional y las grandes inversiones de capital privado y público como centro de atención.

El centro histórico de Lima, reconocido como patrimonio cultural de la humanidad por la UNESCO en 1991, es uno de los de mayor concentración de inmuebles con valor histórico y/o monumental de América Latina. Posee muchas similitudes con el resto de las áreas históricas centrales de esta región: la concentración de inmuebles de valor patrimonial, la agrupación de poblaciones de escasos recursos, el importante número de predios residenciales en situación de tugurio³ y deterioro material y la concentración de diversas funciones urbanas (en términos de movilidad, puestos de empleo, entre otras), así como actividades económicas “informales” y/o de “subsistencia”. Todo este conjunto de “paradojas” (Hiernaux, 2006) hace de los centros históricos una ciudad disputada (Duhau y Giglia, 2008) por ac-

³ Para algunos autores (Candia, 2007), el tugurio hace referencia al conjunto de asentamientos y/o formas de acceso a la vivienda por los sectores populares. En este artículo se limita a un mecanismo de inserción residencial en áreas centrales y se diferencia de otro en áreas de expansión de la ciudad y “periféricas” (Carrión, 2010).

tores económicos, sociales y políticos que operan en diferentes escalas y con distintos intereses.

Los centros históricos son áreas que se han transformado con los procesos de urbanización y reestructuración urbana, que modificaron la condición de las áreas centrales en sus funciones, en su carácter residencial y en su relación con el entorno, que ahora cuenta con rasgos metropolitanos. Es decir, se observa un proceso de cambio en la morfología urbana y social que los ha llevado de una estructura monocéntrica a una policéntrica. Estos procesos no involucran la pérdida de las funciones urbanas —como centralidad— en relación con el trabajo o la movilidad, ni implican la desaparición del “tejido social” o su reconversión en espacios vacíos reificados para el turismo y/o el consumo. Por el contrario, en los centros históricos siguen coexistiendo funciones urbanas, espacios residenciales y formas distintivas de uso y apropiación de lo público, aunque ha habido una pérdida de la población residente de manera sostenida (Rojas, 2004). Así, hablar del *centro histórico* es referirse a un área especial de la ciudad. Además, se puede señalar que a diferencia de los procesos de precarización o deterioro de las *inner cities* (Bromley y Jones, 1996) y de gentrificación de las áreas centrales (Lees *et al.*, 2008; Slater, 2006, entre otros) en otros contextos, el centro histórico de Lima (y otros de América Latina) posee ciertas particularidades en su proceso histórico de urbanización, del tipo de “recuperación”, impulsado por los sectores público y privado, de las funciones urbanas metropolitanas y otros aspectos que lo diferencian de sus pares socio-espaciales (sobre todo con respecto al contexto anglosajón).

Para este artículo se utiliza información de dos proyectos de investigación realizados durante el periodo 2010-2014. En primer lugar, se realizó un estudio que tuvo como objetivo problematizar la producción del espacio urbano del centro histórico de Lima durante el periodo 1980-2010, que consistió

en la revisión y sistematización de fuentes de información secundaria (planes e informes de gestión, documentos oficiales, entre otros) y la recolección de información primaria, para lo cual se realizaron aproximadamente cien entrevistas a residentes, líderes, informantes clave, representantes de la municipalidad metropolitana de Lima, entre otros. Además, aunque de manera más indirecta, se utiliza información proveniente del proyecto de investigación sobre centralidades urbanas coordinado por el profesor Pablo Vega Centeno (2014-2016), en el que tuve una participación parcial. Vale señalar que pese a los argumentos de estos trabajos, en este documento se busca presentar una reflexión general sobre el tema de *centralidad y vivienda* como una tensión que estructura al centro histórico de Lima.

En primer lugar, se destacan algunos aspectos relevantes de la literatura sobre centros históricos, para situar los ejes de discusión sobre la vivienda y su carácter problemático en estas áreas urbanas; en segundo lugar, se presenta la tensión estructural a la cual se ha hecho referencia: su carácter de centralidad y la situación de la vivienda, tomando como referencia el caso de Barrios Altos; en tercer lugar, se da cuenta de los conflictos que resultan de esto en términos del uso del suelo, el rol del actor político (la normatividad e institucionalidad desde las instancias de gobierno) y las dinámicas organizativas, y se proponen algunas reflexiones sobre una dimensión relevante de los centros históricos que surge fuera de las áreas de mayor intervención pública y privada, y de la atención académica.

EJES DE DEBATE

El centro histórico ha sido un tema importante en la investigación urbana en América Latina, aunque no dominante en términos del desarrollo teórico o metodológico (Carrión, 2001 y 2010). En

los varios temas que se han trabajado sobre estas áreas se pueden identificar algunas ideas relevantes sobre la vivienda y su carácter residencial. En primer lugar, la vivienda en las áreas centrales históricas ha sido un elemento considerado y utilizado como parte de la descripción de los problemas que enfrentan estas zonas urbanas; es usual encontrar en la mayoría de los planes de recuperación y renovación urbana, en varias latitudes, referencias a la necesidad de enfrentar el problema de las viviendas tugurizadas, con hacinamiento, precariedad material y problemas de tenencia (Delgadillo, 2012b; Rojas, 2004). Es decir, el tugurio como metáfora socio-espacial de los problemas de vivienda de los sectores populares en áreas centrales y expresión de la crisis de estas áreas. Sin embargo, el reconocimiento de este problema no suele ir de la mano de políticas públicas sobre la vivienda en el centro (Delgadillo, 2008). Una situación similar existe en la bibliografía académica, donde la vivienda de los sectores populares no suele ser un eje central para comprender las características, continuidades y transformaciones de las áreas históricas. La vivienda ha ocupado un lugar “ambiguo” en los debates sobre los centros históricos, lo que se explica en parte por la importancia que tuvieron otras formas de acceso ilegal/informal al suelo urbano en América Latina y el poco interés de los sectores medios y altos y de los actores inmobiliarios en esta área de la ciudad durante gran parte del siglo xx hasta la década de los noventa.

En segundo lugar, en las últimas décadas se ha desarrollado un importante debate sobre los centros históricos, tomando como referencia la *gentrificación*. En el contexto anglosajón (en donde surge esta categoría), la gentrificación se refiere a la transformación de áreas urbanas como parte del recambio poblacional de sectores de bajos recursos por otros de mayor capacidad adquisitiva y educativa debido al incremento de los valores del suelo. Esto involucra procesos de desplazamiento (o de expulsión directa o

indirecta) de las poblaciones de bajos recursos por la inversión de capital, el incremento del valor del suelo y la modificación de los servicios y comercios existentes en el área (en términos de mercado de suelo y vivienda). Pese a la amplitud de la literatura sobre los centros históricos que incorpora esta categoría, se pueden identificar tres posiciones para los casos latinoamericanos. En un extremo se encuentra la apropiación y la incorporación acrítica de este concepto a los discursos públicos, políticos y académicos. La gentrificación aparece como expresión de las transformaciones actuales o como objetivo de las políticas públicas de renovación y recuperación urbana. En el otro extremo se ubican las posiciones que señalan los problemas de incorporar esta categoría y su utilidad a los casos de esta región. Esta crítica se sustenta en tres ideas centrales: *a)* los procesos y las características urbanas de los centros históricos en América Latina son distintos a los anglosajones o europeos, *b)* el desplazamiento de los sectores populares en estas áreas no responde necesariamente al desarrollo de un mercado inmobiliario para sectores medios, sino al desarrollo del sector comercio y servicios, y *c)* en relación al primer punto, no es posible entender los centros históricos por fuera de los procesos de patrimonialización. En una posición intermedia se pueden ubicar los trabajos que intentan una incorporación crítica de este concepto (Janoschka, Sequera y Salinas, 2013; Janoschka y Sequera, 2014; entre otros).

En lugar de detallar este debate, es necesario dar cuenta de dos aspectos relevantes de la gentrificación. Por una parte, aparece como un intento por reinstalar dos temas en la agenda urbana: el funcionamiento del capital (en términos de reestructuración económica y urbana) y los desplazamientos de población de bajos recursos. Por otra, propone una discusión de la continuidad y transformación de las características de los centros históricos como resultado del proceso “neoliberal” y del modelo de acumu-

lación capitalista. Pese a la importancia de este tipo de estudios y enfoques, se han privilegiado los casos en que existen importantes intervenciones públicas y privadas. Sobre todo, los casos vinculados al turismo y las políticas de “recuperación o renovación urbana”. Esto ha llevado a poner poca atención en los procesos que se van a describir en este texto.

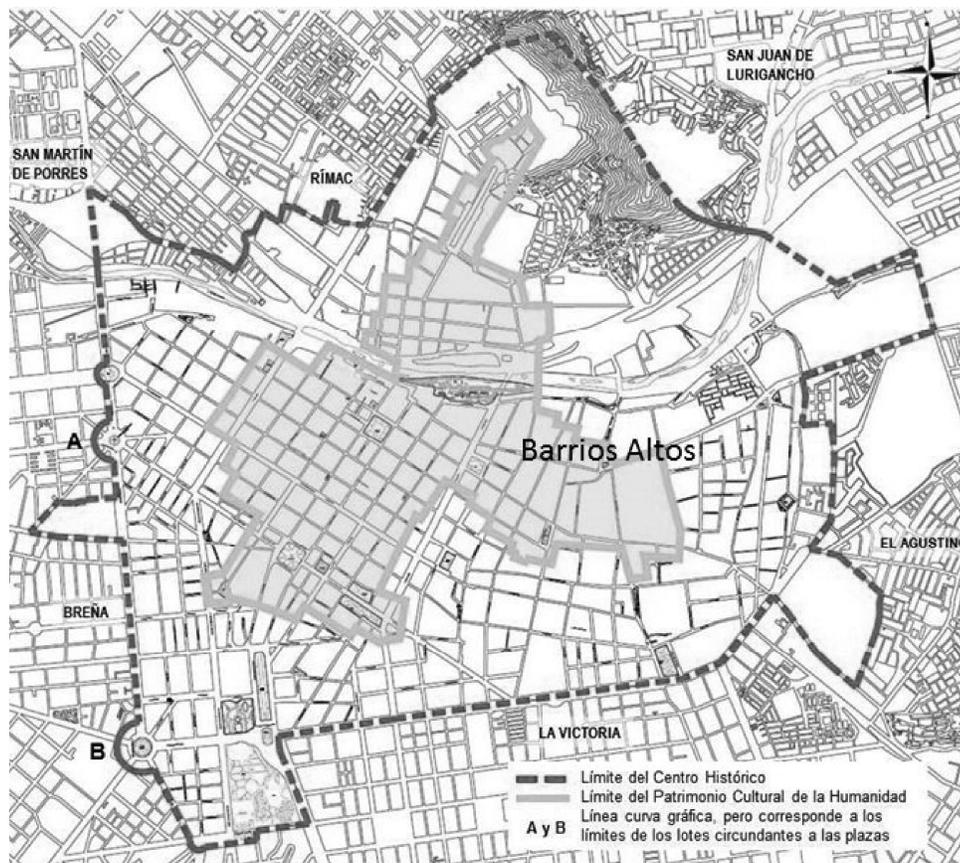
CENTRALIDAD Y VIVIENDA

Dos dinámicas urbanas permiten contextualizar y situar el argumento de este texto. Por un lado, la importancia del área de estudio a escala metropolitana por la operación del mercado central y Mesa Redonda como concentración de puestos de empleo para el conjunto de la ciudad; por otro, las características y tendencias de la situación residencial. Estas dos dinámicas coexisten como tensión estructural, expresada en una serie de conflictos “invisibles” sobre la vivienda y los usos del suelo.

Centro y centralidad

El ámbito del centro histórico —de acuerdo con la delimitación establecida en la ordenanza 062— involucra al menos seis distritos de la ciudad, pero se concentra principalmente en los distritos de Cercado de Lima y Rímac.⁴ El área declarada patrimonio cultural de la humanidad representa 23% del territorio de todo el centro histórico. Con el telón de fondo de un crecimiento y una expansión urbana acelerados a lo largo de todo el siglo XX, el área central histórica de la ciudad ha experimentado una serie

⁴ El centro histórico de Lima tiene una extensión de 1 002.81 ha, 68% de las cuales corresponde al distrito de Cercado de Lima, 28% al distrito de Rímac y 4% a otros distritos (Propuesta de Plan Maestro del Centro Histórico, Prolima, 2014).



1. El centro histórico de la ciudad de Lima.

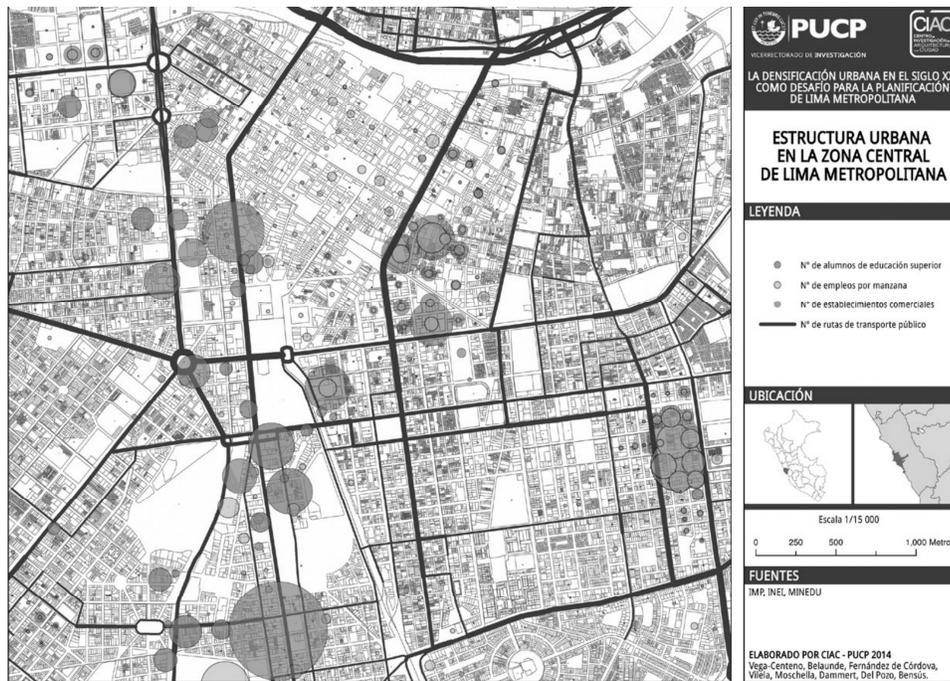
de transformaciones en sus características morfológicas sociales y territoriales y en las funciones urbanas que cumple a escala metropolitana y local.

No es posible pensar las transformaciones del centro histórico sin ver su relación con la ciudad (Carrión, 2013). Como parte del proceso de metropolización de la ciudad se han reconfigurado las centralidades, entendidas como concentraciones urbanas que atraen flujo de capital, bienes y personas (Vega Centeno, s/f); es decir, se ha pasado a una estructura urbana de carácter policéntrico. Sin embargo, es una estructura policéntrica que se mantiene en el área central de la ciudad, entendida como el conjunto de distritos que poseen mayores niveles de consolidación urbana, con poca población de sectores populares y con formas históricas

de acceso al suelo y la vivienda, mayoritariamente a través del mercado inmobiliario (Chion, 2002; Gonzales de Olarte y Del Pozo, 2012; Vega Centeno, s/f).

De acuerdo con Gonzales y Del Pozo (2012), existen cuatro grandes centros de empleo en el área metropolitana de Lima: el centro financiero del distrito de San Isidro, el centro comercial del distrito de Miraflores, el centro comercial de Mesa Redonda y el mercado central y el centro comercial/industrial de Gamarra. Estos centros poseen tres características comunes: la proximidad espacial entre ellos, la ubicación en el área central y consolidada de la ciudad y la importancia que tuvieron en la época previa a los procesos de reestructuración económica e implementación de las reformas neoliberales a finales de los años ochenta y comienzos de los noventa. Esto se confirma y complejiza en el estudio de Vega Centeno al considerar no sólo la importancia de los puestos de empleo, sino también la localización de los centros educativos, los desplazamientos intraurbanos y los centros comerciales. Es decir, se mantiene la importancia del polígono que conforman estos centros de empleo a nivel metropolitano y su articulación con otro tipo de actividades. Si nos detenemos en el caso del centro histórico, el mapa de la figura 2 expresa la concentración de puestos de empleo (densidad por manzana), donde resaltan tanto el caso del mercado central y Mesa Redonda (parte superior en el centro del mapa) como la cercanía del área de Gamarra (parte inferior derecha del mapa).

En este punto es necesario preguntar: ¿Qué implica abordar el centro histórico de una ciudad desde las funciones y los cambios en la estructura urbana? Por un lado, dar cuenta de los procesos de reestructuración económica y urbana, que deben ser complementados con el incremento de los patrones de segregación y las nuevas formas de funcionamiento del capital inmobiliario. Por otro lado, proponer un debate respecto al carácter particular del



2. Estructura urbana en la zona central de Lima.

área histórica central. Esto requiere mayor discusión; intentar problematizar esta área de la ciudad desde una función específica, que tiene la ventaja de generar una mirada sobre la zona metropolitana. Sin embargo, es necesario precisar el sentido complejo que adquiere la idea de centro y centralidad, y su diferencia con la pregunta sobre la concentración de los puestos de trabajo. Las centralidades urbanas son espacios complejos y de conflicto que hacen referencia a las funciones urbanas, pero también a las relaciones sociales, la historicidad y su escala de importancia para el conjunto de la ciudad (Delgadillo, 2012). Para Coulomb (2012), existen múltiples funciones de la centralidad de estas áreas: simbólica, gobierno, intercambio comercial, expresión de lo público, socialización y sociabilidad urbana. Tomando como punto de partida esta descripción y otras propuestas (Carrión, 2010 y 2013), se pueden destacar tres elementos importantes en la configuración del centro histórico de Lima.

El centro histórico es un proyecto colectivo y es el resultado de un complejo proceso permanente de articulación entre actores con distintos intereses y lógicas de acción que involucra tres debates. El primero sobre su condición de *histórico*, que adquiere como resultado del proceso de urbanización y crecimiento de la ciudad, así como de la revalorización patrimonial (material); pero el valor patrimonial no es un proceso neutro, sino que involucra distintas relaciones de poder entre actores que ocupan posiciones diferenciales de acceso a los recursos. Lo histórico del centro adquiere relevancia en la medida que se produce una activación patrimonial de los actores interesados. El segundo, a partir de su caracterización como *histórico*, sobre la descripción de su continua crisis, que puede expresarse y asociarse a la presencia de sectores populares, al abandono de las políticas del Estado, al deterioro material de los predios monumentales, a las lógicas de privatización del espacio público por el comercio informal, entre otras. El tercero tiene que ver con la vivienda en el centro. ¿Cuál es su rol en la organización, recuperación y renovación de los centros históricos? Bajo lemas como “centros vivos” se desarrollan discursos que plantan la necesidad de “proteger y mejorar” las condiciones de vida de los residentes del centro. Sin embargo, estos discursos no consideran que las lógicas de funcionamiento y acción de lo residencial se encuentran en tensión constante con otros rasgos de su carácter de centralidad histórica, simbólica y funcional, así como de espacio público, lo cual adquiere mayor complejidad si se reconoce que tiene importancia en términos simbólicos porque constituye un referente común para los habitantes de la ciudad, debido a que se presenta como un área de carácter “público” y como espacio que concentra una serie de funciones políticas y de gobierno, entre otras cosas.

Vivienda y reproducción social de sectores populares

El área histórica de la ciudad ha mantenido una serie de funciones urbanas (de centralidad, en términos de concentración de puestos de empleo, de equipamiento público, como parte estructurante del sistema de movilidad y transporte en la ciudad) junto a un deterioro continuo de las condiciones físicas de los predios residenciales. A continuación se describen algunos aspectos importantes para comprender la situación residencial del centro histórico de Lima y del área de Barrios Altos.

El proceso de deterioro de las viviendas en áreas centrales de la ciudad se denomina usualmente *tugurización*. Un predio tugurizado se entiende como aquel que posee una serie de características sociales (hacinamiento) y físicas (servicios básicos y materiales de construcción), así como problemas de propiedad y tenencia. El *tugurio* —como concepto para hacer referencia a una configuración socio-espacial— presenta distintos problemas: es una categoría que no es necesariamente apropiada para sus residentes porque les genera estigmas, hace referencia a distintas tipologías de construcción y reproduce una tesis bastante común —aunque errónea— que asocia de manera causal el deterioro físico al “deterioro social” de la vida de sus residentes (criminalidad, inseguridad, falta de confianza, etc.). Sin perder de vista estas críticas y limitaciones, se puede plantear que los tugurios son una forma de “reproducción residencial de los sectores populares” (Carrión, 2010) y poseen una trayectoria histórica relativamente similar en distintas ciudades: como parte del proceso de movilidad residencial de los sectores medios y altos del centro histórico a otras partes de la ciudad, se implementa una estrategia rentista respecto a los predios, subdividiéndolos para alquilarlos principalmente a migrantes y sectores empobrecidos (Panfichi, 2013). Éste no es un proceso reciente, sino que se configura a lo largo del

siglo xx (Chirinos, 1996; Custers, 2001; Instituto Nacional de Desarrollo Urbano, 1980; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 1974; Portugal, 1980).

La inserción residencial de los sectores migrantes y populares a estos predios del área central fue asumida bajo dos lógicas, no excluyentes una de la otra: por un lado, como parte de una estrategia de inserción de la población migrante, donde los tugurios o estos espacios residenciales servían de punto de llegada y recepción, otorgando una serie de beneficios como redes sociales; posteriormente, esta población abandonaba estas áreas para buscar el acceso a suelo urbano en las zonas periféricas de la ciudad a través de mecanismos ilegales/informales que le permitieran la construcción de una vivienda. Sin embargo, esta dinámica no es la dominante para los residentes y existe una alta proporción de personas que habitan el centro histórico desde hace más de cuatro décadas, lo que implica abordar la vivienda en el área central de una forma específica, no sólo de inserción residencial, sino también de hábitat popular (Riofrío, 1991), respecto a los procesos experimentados en las áreas periféricas, o de la “ciudad ilegal” (Calderón, 2006). Por el otro, el tipo de arreglo para el acceso a la vivienda era el alquiler. Sin embargo, como señala Calderón (2014), no es posible entender la vivienda popular en el caso del centro histórico de Lima sólo a partir de arreglos como el alquiler, debido a que muchos residentes se encuentran como habitantes precarios.

En el caso de las quintas y solares del centro histórico y Barrios Altos, existen arreglos que se diferencian tanto por el tipo de propietario del predio como por las características de la tenencia. A este respecto, existen tres figuras básicas: *propiedad*, *tenencia* —la de tenedores de predios que se los apropian, que los habitan por un periodo de diez años o más y pueden ser denominados como poseionarios— y *posesión precaria* —la de quienes se encuentran

en posesión de un bien sin título o que han tenido un título que ya ha fenecido (expiración, anulación, etc.)—. También se considera poseedores precarios a quienes han tenido algún tipo de contrato de alquiler pero que ya se encuentra vencido. Frente a los problemas de propiedad (y con los propietarios), existen estrategias que adoptan los residentes, como dejar de pagar el alquiler, subarrendar o realizar un traspaso de facto, sin que esto implique la actualización o modificación de alguna relación contractual con el posible propietario.

Además, debe entenderse que existe dentro de las leyes una situación particular para estos predios en áreas centrales. Las leyes de inquilinato para estas áreas han tenido un carácter de control, cuya intención fue otorgar mayor seguridad al inquilino durante gran parte del siglo xx. Se pueden encontrar hitos como en 1977, cuando el Estado fija las rentas para el alquiler de estos predios (decreto ley número 21938). Esta situación se verá ligeramente modificada durante el gobierno de Fujimori, en 1991, cuando se deroga y modifica la ley (decreto ley 709, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Predios para Arrendamientos), contemplando una protección temporal (por tres años en principio) para los residentes de predios con un valor bajo de autoevaluó. Esta protección se ha ido ampliando desde entonces por las demandas de las organizaciones sociales.

En todo el centro histórico es posible identificar algunas tendencias generales en la última década: se asume que existen alrededor de cien mil metros cuadrados deshabitados, lo cual responde a estrategias especulativas de los propietarios, problemas legales en términos de la propiedad, y se considera que no es rentable ni adecuado destinar estos espacios para el alquiler debido a los problemas que genera esta actividad (por ejemplo, morosidad). De manera similar al resto de la ciudad, aunque con algunas particularidades, el valor del suelo se ha incrementado de

manera sostenida, y en algunas zonas de mayor inversión pública y privada lo ha hecho de manera exponencial; esto evidencia que la inversión pública (espacio público, servicios básicos, fachadas, plazas y parques, equipamiento, peatonalización, entre otros) y privada se ha concentrado en ciertas áreas del centro histórico de Lima, dejando fuera los entornos de mayor importancia residencial, como Barrios Altos. Un conjunto de empresas privadas inició el proceso de compra y rehabilitación de predios para generar unidades de vivienda, pero después fueron destinadas principalmente al sector de oficinas y comercio de alto nivel adquisitivo por el poco interés que generó una oferta de vivienda en la zona. Finalmente, se debe destacar que el centro histórico en conjunto ha perdido población residente durante las últimas décadas de manera sostenida.

Del número total de predios del centro histórico, 83 636 son de vivienda, donde habitan aproximadamente 125 265 residentes, “de los cuales 99 557 (80%) viven en la parte correspondiente al Cercado de Lima y las restantes 25 708 personas (20%) viven en el Rímac” (Indeci, 2012). De acuerdo con cálculos del Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional (CIDAP), con base en información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el distrito del Cercado de Lima, que comprende la mayor área del centro histórico de Lima, concentra el número más alto de viviendas tugurizadas en toda el área metropolitana (15 660 en 1993, 18 087 en 1999 y un estimado de 27 094 en 2004). Para el 2007 se calcula que existen 110 985 predios tugurizados, 24.41% de los cuales se ubica en el distrito de Cercado. Estas cifras dan cuenta de la situación general del problema de los tugurios a nivel metropolitano (alcance) y ubican al distrito como el espacio donde está uno de cada cuatro predios tugurizados.

Barrios Altos destaca por concentrar una serie de indicadores que dan cuenta de los niveles de precarización y vulnerabilidad de la población residente. Aproximadamente viven 75 mil personas en un poco más de trescientas manzanas, con lo cual posee una de las densidades de ocupación más altas del área central. Además, concentra la mitad de los tugurios del distrito del Cercado y los hogares residentes perciben ingresos (en un alto porcentaje) que los ubican por abajo de la línea de pobreza. A este panorama se pueden sumar los problemas existentes en el acceso a servicios básicos, como agua potable, dado que se presentan continuamente colapsos en su abastecimiento. Es decir, ya sea que se operacionalice la pobreza en términos de ingreso o en términos de necesidades básicas insatisfechas, Barrios Altos es un núcleo residencial de concentración de la pobreza que puede ser definido en términos de marginalidad urbana. La ventaja de la localización (de residir en esta área) para los habitantes se centra principalmente en el acceso a los puestos de trabajo (formal/informal) en el entorno inmediato, produciéndose una articulación de precariedad residencial y laboral que constituye un elemento de reproducción de la pobreza (Winchester, 2008).

Además de estas características, a las que se podría sumar que es una de las áreas que presenta mayores niveles de vulnerabilidad frente a los desastres naturales, dadas las condiciones de habitabilidad y calidad ruinosa de un número importante de predios, es necesario señalar los aspectos sobre la propiedad. Respecto al régimen de tenencia en Barrios Altos, según una encuesta aplicada por el equipo de campo del Indeci a una muestra de 2 373 hogares en Barrios Altos, 50% es alquilada, 38% es propia y 10% está en posesión. En Barrios Altos, tres de cada cuatro predios están destinados a la vivienda. Sin embargo, estas cifras oficiales no pueden retratar la situación real de los usos. Del total de predios de uso residencial, se calcula que entre 30% y 50% tienen un uso mixto o

están siendo modificados para servir como depósitos y almacenes “clandestinos” para los comerciantes que operan en el entorno.

CONFLICTOS SOBRE EL SUELO Y LA VIVIENDA

En Barrios Altos, la tensión estructural entre centralidad y vivienda se ha expresado en una serie de conflictos en torno al uso de los predios. Esta situación, que no es única para el centro histórico de Lima, sino que también es posible identificarla en otras áreas centrales en América Latina, da cuenta de la zona como un espacio de conflicto. En este escenario, ¿cómo analizar los conflictos por la presencia de una de las principales concentraciones de empleo a escala metropolitana con un entorno residencial con problemas de vulnerabilidad de la tenencia y precariedad material? En esta sección se abordarán, aunque parcialmente, las particularidades de estos conflictos, considerando los que surgen en torno al uso de suelo. Se debe reconocer que la agenda de investigación sobre estos temas parece reproducir un punto ciego. Al discutir las dinámicas de expansión y “destrucción creativa” del capitalismo se suelen enfatizar argumentos que colocan las reformas neoliberales, o el “neoliberalismo”, como impulsoras de estos cambios. En algunos casos esto hace difícil reconocer la existencia de dinámicas y procesos previos.

Los conflictos sobre el uso de los predios forman parte de un complejo entramado de relaciones institucionales y actores que operan a distintas escalas. Como señala Coulomb (2012), uno de los ejes para entender las dinámicas de habitar en el centro son las políticas habitacionales. En este sentido, es posible señalar algunas características generales sobre este tema, para luego centrarnos en las políticas de renovación urbana del último lustro. A grandes rasgos se puede señalar que las políticas de vivienda promovidas por el gobierno central en las últimas dos

décadas poseen tres rasgos. En primer lugar, las políticas de formalización de la propiedad han sido uno de los ejes centrales de la política de vivienda a nivel nacional, pero se han concentrado principalmente en las áreas periféricas y de expansión urbana; es decir, como un mecanismo para enfrentar los problemas en la tenencia y propiedad de los residentes que accedieron al suelo a través de mecanismos informales/ilegales, como las invasiones. Esta política no tiene importantes consecuencias para los tugurios o las zonas deterioradas del área central de la ciudad porque los arreglos de propiedad son distintos. En segundo lugar, la creación de una serie de programas de acceso a la vivienda, como parte de la política nacional, como el fondo Mi Vivienda; sin embargo, este tipo de iniciativas ha tenido como público objetivo a sectores con mayores recursos económicos (sectores medios o que no se encuentren en situación de pobreza), beneficiando al sector de la construcción y reduciendo el rol del Estado a “garantizar” las operaciones conducentes, y otorgando beneficios para la construcción de vivienda (Calderón, 2015). En tercer lugar, los programas específicos para sectores en condiciones de pobreza, como Mi Quinta; sin embargo, el programa tuvo varios cortes y no logró generar los efectos esperados en términos de beneficiarios y alcances. Se puede decir que el efecto de estos programas para áreas como Barrios Altos ha sido mínimo. O, mejor dicho, que a los problemas de la política habitacional general se les puede agregar la poca atención prestada a los casos de tugurios ubicados en las áreas centrales y la ausencia de una política real de renovación urbana.

Si centramos la atención a partir de los años noventa, se han trazado distintas iniciativas legales y normativas sobre la renovación urbana, pero se pueden identificar tres importantes. En primer lugar, la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana (ley número 25327, de 1991), que establecía

una serie de parámetros y la necesidad de impulsar un proceso de renovación urbana en predios tugurizados del centro histórico. En segundo lugar, el Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima (ordenanza municipal 062, de 1994), que unifica la normatividad sobre el tema, establece la zonificación del centro histórico de Lima y los objetivos que luego serán expresados en el Plan Maestro del Centro de Lima (1999). A partir de este plan, en los años posteriores se identifican las microzonas (asumidas como predios) de tratamiento y las pautas del proceso de renovación (2003). Finalmente, en el 2009 se promulga la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana.

Los problemas legales en torno a la propiedad de los predios en Barrios Altos (y en otras zonas del centro histórico) expresan los conflictos que existen por el uso de suelo. A diferencia de situaciones en las que interesa “aprovechar” los problemas legales con la finalidad de obtener el uso y la propiedad de los predios para la construcción de viviendas para residentes de mayores recursos, en este caso se observa una situación distinta. La tendencia observable es destinar los predios a un uso comercial, ya sea de manera formal o informal/ilegal, lo cual se expresa en una serie de mecanismos legales, de conflictos directos que suscitan violencia, entre otros aspectos.

Esto no niega la existencia de comportamientos especulativos sobre el valor del suelo, pero se deben señalar las limitaciones que posee el mercado y las razones del poco interés de los actores inmobiliarios en esta zona. En términos normativos, hay una serie de elementos —por su condición de centro histórico— que con el interés de proteger y salvaguardar el patrimonio material generan una serie de pasos para que —en la lógica de los actores económicos— la renovación y rehabilitación de los predios en condiciones precarias no resulten rentables ni accesibles. En

términos de saneamiento legal, los problemas de propiedad y la situación de “residentes precarios” e inquilinato de una parte importante de la población aparecen como un obstáculo para que se incorporen a la dinámica del mercado con lógicas atractivas para gran parte del sector de la construcción.

En este contexto, se pueden observar tres mecanismos de cambios en la propiedad. El primero se refiere a los procesos de compra-venta o resoluciones judiciales que modifican la propiedad, ya sea del predio en su conjunto o de algunas de las divisiones de su interior, y a veces con elementos irregulares (sobre todo en el reclamo de nuevos propietarios que adquieren el predio de antiguos propietarios). El segundo —de carácter informal— guarda relación con las formas de subarriendo y traspaso; en este caso son acuerdos realizados entre los residentes que no involucran a instancias formales o a los propietarios. Más allá de estos dos mecanismos, nos interesa señalar algunos aspectos sobre el tercero, que tiene que ver con las situaciones donde los problemas de la propiedad llevan a procesos judiciales y —en algunos casos— a desalojos, que son una expresión de vulnerabilidad y precariedad en la tenencia y un mecanismo de reproducción de la condición de pobreza (Desmond, 2012). Hace referencia también a un problema invisible respecto a la vivienda (Hartman y Robinson, 2003) y es un tema que no ha recibido una atención central en la investigación urbana. El desalojo —como resultado del conflicto entre residentes y propietarios, y de mecanismos irregulares en la toma de posesión del predio— no es algo nuevo en el caso de Barrios Altos. El deterioro del centro histórico durante gran parte de la segunda mitad del siglo xx, junto con la vulnerabilidad de los residentes en la tenencia, tuvo como correlato la presencia de este tipo de prácticas y conflictos en áreas como Barrios Altos.

A este respecto, existen dos temas de importancia: el uso de la violencia hacia los residentes para “obligarlos” a abandonar el

predio, o llegar a un acuerdo con el interesado en la propiedad, y el uso de las instancias judiciales para ejercer presión sobre los residentes. En gran parte de los casos, lo central no es llegar a las últimas instancias y obtener un veredicto judicial; lo que importa es establecer una demanda y un juicio que sirva de elemento de negociación (o imposición), que tienen repercusiones en las estrategias que adoptan los residentes.

Los conflictos por el suelo se expresan en estas estrategias. En términos generales, se pueden señalar las individuales y las colectivas, que hacen referencia a los problemas que existen cuando la propiedad es reconocida en términos individuales (de manera similar a cierta forma de procesos judiciales), pero también el marco normativo tiene como requisito la conformación de asociaciones vecinales en cada predio, junto con la existencia de juicios colectivos. Es decir, existe una tensión que se expresa en las estrategias adoptadas.

Un tema recurrente en la bibliografía sobre vivienda y centros históricos es la capacidad organizativa de sus residentes y la de implementar formas de acción colectiva que les permitan hacer frente a sus problemas (vivienda, servicios y seguridad). Existe cierto consenso en la literatura sobre el caso peruano acerca de que la capacidad organizativa y de acción colectiva de los residentes en predios tugurizados de áreas centrales de la ciudad ha sido bastante menor (en términos de acción y lógicas organizativas, y como actores políticos) si se le compara con las organizaciones y dinámicas colectivas surgidas en áreas periféricas de la ciudad, y se suele plantear la siguiente explicación: que la experiencia de organización que involucran los procesos de invasión y construcción del hábitat popular (y las posteriores demandas de servicios básicos y luego de títulos de propiedad) es diferente a las trayectorias experimentadas por los residentes de los tugurios en el centro, y que esto se debe al tipo de arreglo de propiedad y

tenencia de los propietarios. En el caso de los “asentamientos humanos”, o barriadas ubicadas en las áreas de expansión de la ciudad, los residentes tienen como objetivo el acceso a la propiedad del terreno y la formalización de la construcción de las viviendas con un marco normativo e institucional que se ha encargado de “facilitar” constantemente estos procesos (Calderón, 2006); por el contrario, en el caso de los residentes en áreas tugurizadas del centro el arreglo respecto a la propiedad y la tenencia tiene una serie de problemas en términos legales: juicios, problemas de inquilinato, etcétera.

Tomando esto como referencia, nos podemos centrar en las asociaciones que intentan acceder a la ley 29415; es decir, a un sector de los residentes que se encuentran en los mayores niveles de vulnerabilidad respecto a la propiedad y tenencia. Así, la creación y formalización de asociaciones es un requisito necesario para acogerse a esta ley y ser beneficiario de los procesos de saneamiento legal y físico. Vale señalar que es posible rastrear trayectorias organizativas durante distintos momentos del siglo XX en esta área, pero este requisito opera en un contexto de espacios residenciales colectivos fragmentados, donde los cambios de residentes, la inseguridad y otros temas han generado una serie de problemas y enfrentamientos entre los habitantes de cada predio, por lo que los incentivos para la acción colectiva resultan bastante limitados en un contexto de continua precarización de las condiciones de vida.

De manera conjunta a estas estrategias colectivas, se despliegan otras individuales. Residir en Barrios Altos otorga una serie de ventajas por su localización y cercanía con los puestos de trabajo en el sector informal, por lo cual quienes han experimentado un proceso de desalojo buscan mantenerse en el mismo lugar de residencia, además de que continuamente circulan personas por el lugar buscando un espacio para residir. La forma de acceder a un espacio residencial son los traspasos, que ya no involucran la

renovación, modificación y renegociación del alquiler (en caso de que estuviera vigente), o el acceso ilegal al predio (a través de invasión). El traspaso consiste básicamente en “comprar” el espacio, alquilado o apropiado, a otra persona. Las redes sociales de los residentes son muy importantes para estos mecanismos, en la medida que no existe un mercado formal y establecido de traspaso. Por el contrario, se sustenta en los contactos y la información que las personas pueden proveer. En muchos casos, esto explica la existencia de redes importantes en Barrios Altos (familiares, amicales), dado que el traspaso opera como un mecanismo de control en el acceso a personas “no conocidas”.

CONCLUSIONES

Discutir la configuración del centro histórico de Lima implica atender no sólo las áreas de mayor intervención pública o privada, sino la fragmentación socio-espacial causada por los tipos de intervención que configuran distintas “realidades” en una misma área. Éste es el caso de Barrios Altos, que es una zona de valor monumental pero no forma parte del núcleo de intervenciones sobre el centro. En este caso, la tensión estructural se da por la coexistencia de las funciones de centralidad y los tipos de arreglo de propiedad sobre la vivienda, lo que se expresa en conflictos donde los actores despliegan estrategias individuales y colectivas por la vía judicial, pero por fuera de los instrumentos y las normatividades urbanas.

De esta manera, se pueden destacar tres temas relevantes. En primer lugar, el conflicto que se presenta por los problemas de propiedad y tenencia. Al parecer, los procesos de gentrificación se dan en donde la propiedad del suelo se encuentra “resuelta” y “privatizada”, por lo que casos como el de Barrios Altos quedan fuera de los debates sobre el centro histórico de Lima. En segun-

do lugar, y en relación con lo anterior, estos conflictos permiten plantear que existen procesos constitutivos en la producción del centro histórico que tienen que ver con la tensión entre las funciones que posee esta área a escala metropolitana y las lógicas que se producen a escala local. En tercer lugar, situar la tensión centralidad-vivienda como constitutiva de los centros históricos (Carrión, 2010; Coulomb, 2012) es una línea de investigación imprescindible para comprender la particularidad de los centros históricos y su continua transformación.

BIBLIOGRAFÍA

- ATKINSON, Rowland, y Gary Bridge (2005). *Gentrification in a Global Context the New Urban Colonialism*. Londres/Nueva York: Routledge.
- BARREDA, José, y Daniel Ramírez Corzo (2004). “Lima: consolidación y expansión de una ciudad popular”. *Perú hoy. Las ciudades en el Perú*. Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo.
- BLOMLEY, Nicholas K. (2004). *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*. Nueva York: Routledge.
- BORSDORF, Axel, y Rodrigo Hidalgo (2013). “Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile”. *Cities*, 31 (abril): 96-104.
- BROMLEY, Rosemary D.F., y Gareth A. Jones (1996). “Identifying the inner city in Latin America”. *The Geographical Journal*, 162, 2 (julio): 179-190.
- CALDERÓN COCKBURN, Julio (2004). *La ciudad ilegal: Lima en el siglo xx*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- CALDERÓN, Julio (2015). “Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú”. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 41, 122 (enero): 27-47.
- CANDIA BAEZA, David (2007). *Tugurios, migración y objetivos de desarrollo del milenio*. Santiago de Chile: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía.
- CARRIÓN, Fernando (2001). *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-Ecuador.
- CARRIÓN, Fernando (2003). “Ciudad y centros históricos. Centros históricos y actores patrimoniales”. En *La ciudad inclusiva*, compilado por Marcello Balbo, Ricardo Jordán y Daniela Si-

- mioni, 129-152. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe/Cooperazione Italiana.
- CARRIÓN, Fernando (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Ministerio de Cultura del Ecuador.
- CARRIÓN, Fernando (2013). “El patrimonio histórico y la centralidad urbana”. En *Teorías sobre la ciudad en América Latina*, compilado por Blanca Rebeca Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos, 709-741. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco/Editores e Impresores Profesionales.
- CARRIÓN, Fernando (2014). “El regreso a la ciudad construida”. En *Ciudades vivas. Imaginaciones sobre el territorio*, editado por María del Rosario Millán y Walter Fernando Brites, 193-222. Posadas, Argentina: Universidad Nacional de Misiones/Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.
- CARRIÓN M., Fernando, y Lisa Hanley, eds. (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas. Hacia un Estado estable*. Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-Ecuador.
- CARRIÓN MENA, Fernando, y Manuel Dammert Guardia (2011). “Quito’s historic center: Heritage of humanity or of the market”. En *Selling EthniCity. Urban Cultural Politics in the Americas*, editado por Olaf Kaltmeier, 171-188. Farnham Surrey, Inglaterra: Ashgate.
- CHION, Miriam (2002). “Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a finales del siglo XX”. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28, 85 (diciembre): 71-87.
- CHIRINOS, Luis (1996). “Barrios céntricos de inquilinato en Lima. Los barrios Monserrate, Barrios Altos y Mendoza Merino”. En *Vivir en el “centro”. Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina*, editado

- por Hans Harms, Wiley Ludeña y Peter Pfeiffer. Hamburgo: Technische Universität Hamburg-Harburg.
- COULOMB, René (2012). “El centro de la ciudad de México frente al desafío de un desarrollo más sustentable (elementos para el proyecto de investigación ‘Hábitat y centralidad’)”. En *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable*, coordinado por René Coulomb Bosc, María Teresa Esquivel Hernández y Gabriela Ponce Sernicharo, 17-57. México: Centro de Estudios Sociales y Opinión Pública.
- CUSTERS, G. (2001). “Inner-city rental housing in Lima: a portrayal and an explanation”. *Cities*, 18, 4 (agosto): 249-258.
- DELGADILLO, Víctor (2008). “Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva”. *Revista INVI*, 23, 63 (agosto): 89-119.
- DELGADILLO, Víctor (2012a). “Hábitat, centralidad y patrimonio en la ciudad de México”. En *Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable*, coordinado por René Coulomb Bosc, María Teresa Esquivel Hernández y Gabriela Ponce Sernicharo, 179-220. México: Centro de Estudios Sociales y Opinión Pública.
- DELGADILLO, Víctor (2012b). *Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- DUHAU, Emilio, y Ángela Giglia (2008). *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco/Siglo XXI Editores.
- DRIANT, Jean-Claude, y Carlos Grey (1988). “Acceso a la vivienda para la segunda generación de las barriadas de Lima”. *Boletín del Instituto Francés de Estudios Andinos*, 17, 1: 19-36.
- GHERTNER, D. Asher (2015). “Why gentrification theory fails in ‘much of the world’”. *City*, 19, 4 (julio): 552-563.

- GIGLIA, Ángela (2013). “Entre el bien común y la ciudad insular: la renovación urbana en la Ciudad de México”. *Alteridades*, 23, 46 (julio-diciembre): 27-38.
- GONZALES DE OLARTE, Efraín, y Juan Manuel del Pozo Segura (2012). “Lima, una ciudad policéntrica. Un análisis a partir de la localización del empleo”. *Investigaciones Regionales*, 23: 29-52.
- HERZER, Hilda, Mercedes di Virgilio, Máximo Lanzetta, Lucas Martín, Andrea Redondo y Carla Rodríguez (2008). “El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares”. *Historia Actual Online*, 16 (primavera): 41-62.
- INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (1980). *El problema de las áreas tugurizadas centrales de Lima: diagnóstico-evaluación-lineamientos*. Lima: Instituto Nacional de Desarrollo Urbano.
- JANOSCHKA, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas (2014). “Gentrification in Spain and Latin America – A critical dialogue”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38, 4 (julio), 1234-1265.
- JARAMILLO, Samuel (2006). “Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá”. En *El centro tradicional de Bogotá. Valor de uso popular y patrimonio arquitectónico de la ciudad*, compilado por Óscar A. Alfonso R. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- LESS, Loreta, Tom Slater y Elvin Wily (2008). *Gentrification*. Nueva York: Routledge.
- LUDEÑA, Wiley (2002). “Lima: poder, centro y centralidad: Del centro nativo al centro neoliberal”. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28, 83 (mayo): 45-65.
- LUDEÑA URQUIZO, Wiley (2009). *Urbanismo dixit. Inquisiciones*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.

- LUDEÑA URQUIZO, Wiley (2011). *Lima. Reestructuración económica y transformaciones urbanas: periodo 1990-2005*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (1974). *Tugurios en Lima Metropolitana: estudio socio-económico preliminar de 15 casos*. Lima: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- MILLONES, Luis (1978). *Tugurio. La cultura de los marginados*. Lima: Instituto Nacional de Cultura.
- PANFICHI, Aldo (2013). "Sociología de los barrios populares del centro de Lima, siglo XX". En *Lima, siglo XX. Cultura, socialización y cambio*, editado por Carlos Aguirre y Aldo Panfichi. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- PORTUGAL, María de Lourdes (1980). *Las zonas tugurizadas de Lima metropolitana*. Lima: Centro Latinoamericano de Trabajo Social.
- PRATS, Llorenç (1997). *Antropología y patrimonio*. Barcelona: Ariel.
- RIOFRÍO, Gustavo (1991). *Producir la ciudad (popular) de los 90. Entre el mercado y el Estado*. Lima: Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo.
- RÍOS B., Silvia de los, Juan de la Serna, Jorge Luis Chávez Marroqín, Norma Barbacci y Rodrigo Córdova (2011). *Centro histórico de Lima. Patrimonio humano y cultural en riesgo*. Lima: Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional.
- ROJAS, Eduardo (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- SLATER, Tom (2006). "The eviction of critical perspectives from gentrification research". *International Journal of Urban and Regional Research*, 30, 4: 737-757.
- VEGA CENTENO, Pablo (s/f). "La dimensión urbana de las centralidades en la zona norte de Lima: cambios y permanencias en la estructura metropolitana".

WINCHESTER, L. (2008). “La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: implicaciones para las políticas del hábitat”. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 34, 103 (diciembre): 27-47.