

DECONSTRUYENDO UNA UTOPIA. INTENCIONES Y REPERCUSIONES DEL PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL PREVI-PP2 EN LA ZONA MONUMENTAL DE BARRANCO, LIMA- PERÚ, 1968-2021^[*]

DECONSTRUCTING AN UTOPIA. INTENTIONS AND IMPLICATIONS OF THE PREVI INTEGRAL URBAN REGENERATION PROJECT - PP2, IN THE MONUMENTAL ZONE OF BARRANCO, LIMA-PERU, 1968-2021

ÁLVARO ARRIETA PALOMINO^[**]

 <https://orcid.org/0000-0002-5744-1339>
alv.arrieta@gmail.com
Universidad Ricardo Palma (Perú)

LESLIE CALIZAYA VALENCIA^[***]

 <https://orcid.org/0000-0003-2268-926X>
leslie.calizaya.v@uni.pe
Universidad Nacional del Altiplano (Perú)

MANUEL ROUILLON ACOSTA^[****]

 <https://orcid.org/0000-0001-5445-193X>
manuel.rouillon.a@uni.pe
Universidad Nacional de Colombia (Colombia)

Fecha de recepción: 28 de marzo de 2022
Fecha de aprobación: 8 de febrero de 2023

RESUMEN

El Proyecto Piloto de Renovación y Rehabilitación Urbana (PP2) fue desarrollado desde 1969 hasta 1976 y formó parte del Proyecto Experimental de Vivienda (Previ), el cual fue apoyado por la Organización de las Naciones Unidas. El PP2 buscó dar solución a los espacios tuzurizados, tomando como área experimental cuatro manzanas de la Zona Monumental de Barranco (Lima, Perú). Ello sería la base de una Política Nacional de Rehabilitación de Vivienda, a través de una visión integral, multidisciplinaria e innovadora para su época. Pese a no ser ejecutado en su totalidad, sus características lo han colocado como la génesis de los procesos de regeneración urbana del Perú, en virtud del modelo de gestión en sus dimensiones social, económica, legal y de planificación.

PALABRAS CLAVE

Proyecto experimental de vivienda; regeneración urbana integral; zona monumental de Barranco

ABSTRACT

The Urban Renewal and Rehabilitation Pilot Project (PP2) was developed from 1969 to 1976 and was part of the Experimental Housing Project (PREVI) that had the support of the United Nations. The PP2 was focused in providing a solution to the slum spaces, taking as an experimental area four blocks of the Monumental Zone of Barranco (Lima - Peru). That will be the basis of a National Housing Rehabilitation Policy, through a comprehensive and multidisciplinary and innovative vision for its time. Despite not being fully executed, these characteristics have placed as the genesis of the Urban Regeneration processes of Peru mainly due to the management model in its social, economic, legal and planning dimensions.

KEYWORDS

Comprehensive urban regeneration; Monumental Zone of Barranco; Experimental Housing Project

(*) El presente artículo deriva de la investigación desarrollada entre junio y julio del 2021 en el curso de Seminario Nacional de Regeneración Urbana Comparada I, con la cátedra del Prof. Dr. Arq. José Carlos Hayakawa Casas, perteneciente a la maestría de Ciencias en Regeneración Urbana de la Universidad Nacional de Ingeniería.

(**) Arquitecto, formado en la Universidad Ricardo Palma. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

(***) Arquitecta formada en la Universidad Nacional del Altiplano. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

(****) Arquitecto formado en la Universidad Nacional de Colombia. Estudios completos en la Maestría en Ciencias en Regeneración Urbana de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.



Figura 1. Entrevistas a los actores sociales del Proyecto Piloto 2 (PP2). Archivo de los autores, 2021. Primera y segunda imagen: entrevista a la Arq. Lidia Galvez de Snyder (2021). Tercera imagen: entrevista a Clara Malache (2021), propietaria de una vivienda PP2. Cuarta imagen: videoentrevista a la Ing. Raquel Barrionuevo de Machicao (2021).

Objetivos

Objetivo general

Analizar la repercusión del proyecto piloto n.º 2 - Previ a nivel urbano integral, desde su concepción hasta la actualidad.

Objetivos específicos

1. Conocer las estrategias planteadas para el proyecto piloto n.º 2 - Previ en sus dimensiones físico espaciales, sociales, administrativas, legales, financieras, cooperativas y planificadoras.
2. Comprender los factores que incidieron en la no continuidad del proyecto piloto n.º 2 - Previ en sus dimensiones físico espaciales, sociales, administrativas, legales, financieras, cooperativas y planificadoras.

Metodología

Esta investigación es de tipo explicativa con un diseño no experimental, longitudinal y analítico. El paradigma de investigación es de carácter cualitativo. Asimismo, se realizó una recolección y procesamiento de datos necesarios para el análisis, el cual derivó de tres instrumentos de investigación: (1) entrevistas semiestructuradas a dos propietarios de las viviendas, a la jefa del proyecto piloto n.º 2 (arquitecta Lidia Galvez de Snyder) y a la coordinadora del proyecto Previ (ingeniera Raquel Barrionuevo de Machicao); (2) fuentes bibliográficas, y (3) trabajos de campo basados en la toma de fotografías y observación directa. Vale recalcar que todo el proceso de investigación se desarrolló dentro del contexto de pandemia por el COVID-19, el cual, pese a las restricciones de movilidad y de riesgo de contagio, no impidió la recolección de datos. (ver Figura 1).

Marco referencial

Marco teórico – conceptual

El ámbito en el que se desarrolló este proyecto experimental de vivienda (Previ) respondía a los acontecimientos históricos de guerra antecendidos, donde el deslumbrar del modernismo se basó en concebir al hombre como “sujeto” (Roa, 1995); un pensamiento antropocéntrico, el cual, dentro de la arquitectura, develó la debilidad de ofrecer como única respuesta la funcionalidad del espacio para cualquier contexto o circunstancia, dejando al aire muchas variables antropológicas, psicológicas e, incluso, ambientales (Roberts & Sykes, 2000). En respuesta, se empiezan a trazar los primeros hilos de una visión integradora del ser humano y su contexto, connotando la importancia de reforzar los lazos comunitarios de la otredad¹ (Bonilla & Dreifuss, 2020) y rompiendo la doctrina de la primacía del sujeto. En tal sentido, se forjan las bases de una inclusión que puso sus cimientos en la novedosa tendencia posmoderna de la arquitectura y el urbanismo², donde se puede deducir que los criterios evolucionados por la fusión de magnates profesionales, de gama multidisciplinar, dieron lectura al comienzo de un desarrollo sostenible visto por primera vez en el Perú.

Desde este enfoque, se dice que, para la década de 1950, la renovación urbana comenzaba a ser importante en el contexto europeo, ejerciéndose cuando la obsolescencia

1. La otredad es una forma de acercarse a la comunidad —importante en espacios urbanos heterogéneos— (Bonilla & Dreifuss, 2020).

2. La arquitectura posmoderna, en los 60 y 70, reflexiona sobre las experiencias sensoriales ante el espacio construido desde una nueva concepción compartida por otras disciplinas con intereses comunes, consolidando así una perspectiva fenomenológica, que en adelante determina el curso del diseño urbano-arquitectónico hasta nuestros días (Fuentes, 2018).

Tabla 1. Sintetizador Teórico-conceptual.

	Antes del PP2		Contexto teórico-conceptual del PP2
	Pensamiento moderno	Pensamiento posmoderno	Postura teórica conceptual del artículo
	"el Sujeto"	"muerte del Sujeto"	REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL
Arquitectura	Es funcionalista, racionalista y organicista. Para cualquier contexto o circunstancia.	Es "Inclusiva". Reflexiona sobre las experiencias sensoriales ante el espacio construido. Es multidisciplinar. (Bonilla & Dreifuss, 2020).	Busca la mejora duradera de la situación económica, física-espacial, social y medio ambiente de un sector degradado o con visión al cambio (Roberts & Sykes, 2000).
Renovación y rehabilitación urbana	Se veía como la "Destrucción" de los espacios degradados. (Hurtado Muñoz, 2011).	Para PREVI, pensar más que en un tipo de usuario, es pensar en un grupo diverso y dinámico en el tiempo. (Jara Calderón, 2017).	REGENERACIÓN URBANA Aborda tres conceptos: Renovación, Rehabilitación y Restauración Urbana (L. Galvez, 1971). RENOVACIÓN Es reemplazar la condición existente. REHABILITACIÓN Es mejorar la condición existente. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Es mejorar para alcanzar índices aceptables de habitabilidad. A través de una operación económica de alcance social.

Elaborada a partir de Bonilla & Dreifuss (2020); Roberts & Sykes (2000); Hurtado Muñoz (2011); Jara Calderón & Barrionuevo (2017) y Gálvez, (1971).

de lo "construido" se cernía sobre la ciudad como una nueva patología (Cervera, 2013). Posteriormente, en los 60 y 70, la rehabilitación³ y renovación urbana estaban asociadas con la "destrucción", especialmente de viviendas degradadas, que denotaban un carácter indigno en las áreas habitadas (Hurtado, 2011). Es decir, la recuperación de los entornos sociales, ambientales, antropológicos, etc., de lo construido y destruido, no era tomada en debida consideración por esta concepción. He aquí donde el PP2 marca una génesis posmoderna para Latinoamérica, ya que, por primera vez, se comprendía una regeneración urbana integradora que sistematizaba lo social, el espacio público y el edificio a la vez⁴, con un enfoque dirigido a la adaptación y progresión de las viviendas, entendidos estos como la capacidad de pensar, más que en un tipo de usuario, en un grupo familiar diverso y dinámico en el tiempo (Jara & Barrionuevo, 2017). La síntesis de este discurso y la teoría acogida por los autores para el desarrollo de este artículo están expuestas en la Tabla 1.

Marco histórico

El terremoto de 1940 en Lima y el censo del mismo año marcan una década donde se impulsan iniciativas que buscan afrontar el naciente problema de la vivienda. La creación de la Corporación Nacional de Vivienda (CNV) y la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU) tienen su correlato en las cifras demográficas. De acuerdo con Gutiérrez (2015), "entre 1940 y 1961, la población de Lima pasó de 661.508 a 1.901.927 habitantes"⁵. Complementariamente, un nuevo terremoto en 1958, esta vez en Arequipa, al sur del país, impulsó nuevas iniciativas de vivienda en el Perú. Precisamente, en el contexto internacional de 1961, se resalta la creación del programa estadounidense Alianza para el Progreso, en el marco de un debate ideológico que promueve la participación de entidades financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo en el financiamiento de proyectos de vivienda en los países denominados del tercer mundo, que buscan fortalecer las

3. Rehabilitación urbana: proceso que busca mejorar los aspectos físicos de un área urbana degradada, manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación (Moya & Díez, 2012).

4. Para Gehl, se debe comprender a la ciudad, primero desde lo social —la persona—, luego lo espacial —el espacio público— y, consecuentemente, desde lo físico —el edificio— (PNUD, 2015).

5. La década de los 50 será seguida por proyectos similares en Matute, Mirones, El Rímac, el Agrupamiento Angamos, Riso, Alexander, San Eugenio y Barboncillo (Haymes & Peláez, 2017).



Figura 2. Línea de tiempo de hitos históricos vinculantes al PP2. Elaborada con datos de diversos autores.

iniciativas de los pobladores en la construcción de su propio hábitat bajo la figura de la autoconstrucción y autoayuda (AC/AA)⁶. Paralela a la coyuntura política mencionada, en 1962 nació la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) que priorizó su acción hacia la clase media del país (Haymes & Peláez, 2017) como parte de las políticas de vivienda durante el gobierno de Fernando Belaúnde, (1963-1968). Muestra de ello es la Residencial San Felipe y su ideal moderno (Rodríguez, 2021). En estos años, en el marco de una cooperación internacional favorable entre el Estado y las Naciones Unidas, resalta la figura de Peter Land en la formulación del Previ (Land, 2015). Por esos años, el crecimiento poblacional de Lima se duplicó, pasando de 1.2 millones de habitantes en 1961 a 2.5 millones en 1969 (Anklesaria, s.f.).

6. De acuerdo con Kozak (2016), el trasfondo ideológico de los programas de AC/AA consistió en el incentivo a la propiedad privada personal y el ideal de superación individual mediante el trabajo en contraste al socialismo vigente de la vivienda colectiva de la unité d'habitation modernista.



Figura 3. Barranco y su localización a escala metropolitana, distrital y barrial. Elaborada sobre la base de cartografía de la Municipalidad de Barranco (2017).



Figura 4. Área experimental, su localización distrital y factores urbanos y arquitectónicos principales. Elaborada sobre la base de cartografía de la Municipalidad de Barranco (2017).

El año 1968 marca el fin del gobierno de Belaúnde y el inicio del gobierno militar de Velasco Alvarado, el cual no significó una ruptura de Previ, por el contrario, ratificó el compromiso hasta su término en 1973, debido al marco de cooperación ya establecido previamente entre el gobierno y las Naciones Unidas. Sin embargo, el objetivo del nuevo gobierno parecía estar dirigido al apoyo a las nuevas barriadas, entre ellas Villa El Salvador (1971), mediante la creación del Sistema Nacional de Movilización Social (Sinamos) como órgano de apoyo político en 1971. Durante el gobierno de Velasco (1968-1975) se creó el Ministerio de Vivienda (bajo Ley Orgánica n.º 17528) y el Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi) (Haymes & Peláez, 2017). En este periodo destaca el rol protagónico del Estado en el desarrollo del país, así como las políticas de expropiación de predios, empresas y de medios de comunicación. En cuanto a los proyectos de renovación urbana resalta la Ley n.º 1971, bajo el Decreto Ley n.º 18904 que permite la expropiación de 16 edificios, en el proyecto El Porvenir, en la Victoria, involucrando a unas 3,300 familias (Blanco & Uceda, s.f.). Luego de 1973, la recesión interna, la elevada inflación y la crisis política incidieron en la caída del régimen, marcando el inicio del fin del gobierno de Velasco (Zapata, 2018), que tuvo como corolario el terremoto de Lima de 1974 (ver Figura 2).

Marco contextual

El Proyecto Experimental de Vivienda (PP2) se encuentra ubicado en el distrito de Barranco, uno de los 43 distritos que conforman la provincia de Lima. Limita al norte con los distritos de Miraflores, al este con el distrito de Surco y al sur con el distrito Chorrillos, mientras que al oeste con el Océano Pacífico, lo que lo define como un distrito balneario.

Con el crecimiento de Lima Metropolitana, Barranco fue integrándose a la estructura urbana con la creación de la antigua vía del ferrocarril que iba desde Lima Centro hacia Chorrillos. Hoy, este trazo se convirtió en un borde urbano, enfatizado por el sistema de Tránsito Rápido de Buses (BTR por sus siglas en inglés) llamado Metropolitano, donde sus corredores exclusivos restringen el tránsito y comunicación de los barrios a cada lado del borde. Este borde urbano ha fragmentado el distrito en dos sectores que

<p>FINALIDAD PREVI</p> <p>Prestar asistencia al Gobierno del Perú en el establecimiento de una política de vivienda a largo plazo que dedique especial atención a las necesidades de tipos de población con bajos recursos (Plan de Operaciones PREVI, 1968).</p>
<p>FINALIDAD DEL PP2</p> <p>Sentar las bases para la creación de un sistema que permita al estado, luego de su experimentación, el establecimiento de una política nacional de Rehabilitación de vivienda (Gálvez, 1972).</p>
<p>OBJETIVOS DEL PP2 (Gálvez, 1972)</p> <ul style="list-style-type: none">• Demostrar la factibilidad de proyectos de rehabilitación en áreas urbanas.• La formulación de dispositivos legales que permitan lograr la rehabilitación integral de un área urbana decadente, estableciendo el grado de participación del Estado, de los Gobiernos locales, de los propietarios y de los inquilinos.• El establecimiento de sistemas de financiamiento adecuados al tipo de participación que fijasen los dispositivos legales y al tipo de obra física a realizar.• Establecer las bases para otros Proyectos Pilotos en otras ciudades del país, que, luego de su evaluación permitiría a los gobiernos locales establecer planes de rehabilitación urbana y al Estado fijar una política nacional de Rehabilitación Urbana y de Vivienda
<p>LINEAMIENTOS PREVI</p> <p>La modularidad, la tipificación, la racionalización, la progresión y el satisfacer la necesidad de la "integración de la familia" (ININVI, 1978).</p>

Figura 5. Finalidades, Lineamientos y Objetivos Previ. Elaborada con datos del informe Final de Galvez (1972a).

contrastan (ver Figura 3). Por un lado, el Barranco histórico con niveles socioeconómicos A, B y C (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2017), caracterizado por dinámicas comerciales importantes, una densificación en altura de proyectos inmobiliarios, adecuada accesibilidad e implementación de servicios públicos y salida hacia las playas del Océano Pacífico. Por otro lado, un sector del distrito de menores ingresos que limita con el distrito de Surco y comprende diferentes actividades sociales, económicas y físicas, con niveles socioeconómicos C y D (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2017), caracterizado por una vocación habitacional con densificación media y baja, problemas de tugurización, hacinamiento, deterioro de su infraestructura e ineficiente sistema de servicios públicos y salubridad.

El distrito de Barranco cuenta con un valioso patrimonio histórico monumental que abarca un 56 % del área total. Cabe precisar que, de 175 monumentos históricos existentes, el 28 % están en mal estado; 57 %, en estado regular; 11 %, en buen estado; y el 4 %, en franco proceso de decadencia. Un gran porcentaje está ubicado en el Barranco histórico, encontrándose en buen o regular estado, mientras que en el Barranco que limita con el distrito de Surco, la mayoría se encuentra en mal estado y algunos son declarados inhabitables (Municipalidad Distrital de Barranco, 2019). La localización del área experimental se ve expuesta en la Figura 3.

El Proyecto Experimental de Vivienda 2 se desarrolló en cuatro manzanas del distrito de Barranco que limitan con el distrito de Surco y se ubican dentro la Urbanización Fundo Tejadita. Limita con las calles: Jr. Tiravanti, Jr. García y García, Jr. Dávalos y Jr. Lima. Se encuentra dentro de la zona monumental del distrito y, actualmente, en el sector prevalecen las viviendas unifamiliares y comercios vecinales. Dentro de su área se encuentran dos inmuebles declarados monumentos históricos, los cuales se pueden observar en la Figura 4.

Caso de intervención

Presentación de resultados-caso de intervención

El PP2, por su interés en la renovación y rehabilitación de un área urbana habitacional, fue el primero en su género que se realizó en el país, caracterizado por el apoyo que recibió de las Naciones Unidas, gracias a la solicitud del presidente Belaúnde para contar con apoyo técnico y financiero. En ese contexto, las Naciones Unidas designaron un equipo conformado por tres expertos extranjeros y peruanos, quienes realizaron un rápido diagnóstico delimitando tres problemáticas de la vivienda urbana en el Perú, en las cuales, la segunda, relacionada con la tugurización de barriadas en Lima, sería objeto del proyecto piloto en mención (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

Finalidad, Lineamientos y Objetivos PP2

El PP2 se enmarcó dentro de los lineamientos de PREVI, y a la vez contó con su propia finalidad y objetivos, indicados sintéticamente en la Figura 5. los cuales, direccionaron el proyecto. En la Tabla 2 se muestran las repercusiones (al 2021) del PP2 en función de su finalidad y objetivos.

De lo expuesto, podemos tener en consideración que el generar las finalidades, objetivos y lineamientos del proyecto de manera concisa y remarcada, contribuyó significativamente en la programación integral del PP2, sobre todo para la etapa de estudios, donde la innovación de tomar de manera sistemática y multidisciplinaria todos los componentes que un proceso de regeneración urbana requiere se reflejó en los proyectos siguientes a este, como El Porvenir, Tarapacá, prolongación de la Av. Tacna, Conjunto Habitacional La Muralla, entre otros; los cuales mostraron durante su desarrollo —de manera aleatoria— el legado de gestión, diseño físico-espacial, normatividad y financiamiento que el PP2 había enmarcado.

Tabla 2. Repercusiones de los objetivos de PREVI-PP2.

Objetivos		Repercusiones al 2021
Finalidad:	Establecer una política nacional de Regeneración Urbana.	Actualmente, se cuenta con políticas de Renovación Urbana, sin embargo, no son de alcance nacional.
Obj. 1	Establecer las bases para otros proyectos piloto.	El Proyecto Piloto 2 logró ser la Genesis de la Regeneración Urbana en el Perú, convirtiéndose en el referente directo de proyectos nacionales como EL PORVENIR, y/o LA MURALLA, de programas como TECHO PROPIO del Fondo MiVivienda, y, a nivel internacional, contribuyó a sentar las bases conceptuales de los proyectos de vivienda social de Alejandro Aravena (Pritzker 2016).
Obj. 2	Formulación de dispositivos legales.	Se encuentra vigente la “Ley de destugurización (2010)” promovida por el Ministerio de Vivienda y Construcción.
Obj. 3	Establecimiento de sistemas de financiamiento.	En los actuales proyectos de regeneración urbana se toma en cuenta la situación socioeconómica de la población para una adecuada generación de préstamos.
Obj. 4	Demostrar la factibilidad de proyectos de Regeneración Urbana.	No se pudo analizar la factibilidad porque el proyecto no se concluyó. La etapa de estudios, de carácter integral, es considerada hoy en día como un modelo de gestión.

Nota: La escala de colores se da en función al cumplimiento de los objetivos del PP2 (con observación de resultados en el 2021). Donde, a mayor oscuridad de la fila, mayor es el cumplimiento del objetivo y/o finalidad, y viceversa. Esta designación es acorde a la interpretación de los autores.

Elaborada a partir de datos del Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda (1988).

Del área seleccionada

El análisis de los estudios de tugurios en la ciudad de Lima del Plandemet sirvió para localizar al área experimental. Esta fue preseleccionada entre cuatro de 16 sectores categorizados como barriadas, donde cuatro manzanas del sector considerado “área de concentración alta” del distrito de Barranco dieron lugar a la variedad de estudios para la renovación y rehabilitación que acogía, en su mayoría, quintas⁷, callejones⁸ y corralones⁹ (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

Vale mencionar que, en la etapa de evaluación de preselección, para hacer factible este sector, se le dio valor al interés y apoyo por parte del gobierno local y de la población, además de los parámetros socioeconómicos con los que debieron contar los usuarios asistidos. Otro aspecto a resaltar es que, según el plano de zonificación de Lima a 1980¹⁰, se había estipulado que el área experimental debería mantener su uso habitacional. En ese sentido, se optó por un sector que contaba con el siguiente resumen de características expuestos en la Tabla 3.

Complementariamente, como evidencia del respaldo del Consejo Distrital de Barranco a las necesidades del Previ, se declaró “zona de estudio” el área delimitada por el PP2, paralizando en ella toda actividad de construcción y demolición durante dos períodos consecutivos de 90 días cada uno (Galvez, 1972a).

Para abordar estos resultados, en la Figura 6 podemos apreciar el estado del área experimental después de una reciente intervención (1976), la cual genera un contraste con la Figura 7 que muestra la propuesta de lo que pudo haber sido el PP2.

7. Quintas: viviendas de pequeñas dimensiones, organizadas a ambos lados de un pasaje de acceso peatonal, de cara a la vía pública sin áreas libres (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

8. Callejones: viviendas incompletas, sin patios y sin baños, compuestas por dos cuartos, organizados a lo largo de un pasaje de acceso peatonal desde la vía pública, ubicándose un botadero al final del mismo, una caseta con inodoro y ducha de uso común (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

9. Corralones: se encontraban viviendas incompletas de un solo piso, con materiales precarios, organizadas sin ningún acondicionamiento. Con piso de tierra y área libre central con botadero, caseta con inodoro y ducha de uso común (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988). Corralones: se encontraban viviendas incompletas de un solo piso, con materiales precarios, organizadas sin ningún acondicionamiento. Con piso de tierra y área libre central con botadero, caseta con inodoro y ducha de uso común (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

10. ducha de uso común (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda, 1988).

Este plano de zonificación de Lima a 1980 también delimitó la existencia de viviendas multifamiliares, como proyección, en la zona de estudio.

Tabla 3. Resultados físicos del PP2.

Descripción	Estado antes de la intervención	Estado actual (2021)	Resultado	Observaciones
Cantidad de inquilinos	86% de familias	20% de familias	La mayoría son propietarios.	Sus viviendas aún no se encuentran en los Registros Públicos.
Densidad poblacional	364 Hab./Hs.	175 Hab./Hs. (INEI, 2021)	-	La densificación se tornó proporcional con el área.
Viviendas de 1 piso	86.9 % de viviendas	30 % de viviendas	Se dio la progresión.	Sin asistencia técnica.
Callejones, corralones y quintas	62.6% de viviendas	20% de viviendas	Disminuyó la turgurización.	A pesar de sus existencia, el sector está más consolidado.
Viviendas de adobe	70.74% de viviendas	20 % de viviendas	Mejóro el sistema constructivo.	-
Salubridad	74.6 % viviendas con instalación de agua 64.2 % viviendas con desagüe.	97% viviendas con instalación de agua 97% viviendas con desagüe.	Mejóro la calidad sanitaria.	Denotó importancia en proyecto.
Uso de suelo	habitacional	habitacional	Se respetó el uso de suelo.	Le da calidad de vida a los residentes.
Edificaciones monumentales	2 edificaciones	2 edificaciones	Aún sin proceso de restauración.	Se dieron mejoras sin asistencia técnica.
Equipamiento urbano	2 locales escolares	1 local escolar	el tipo de equipamiento no ha variado de manera significativa.	-
	2 locales industriales	locales industriales		
	13 viviendas comercio	viviendas comercio		
	2 instituciones sociales y/o religiosas	-		
	0 área verde y de recreación programada	0 área verde y de recreación programada	Mismo estado.	Los vecinos plantaron algunos árboles y arbustos.

Elaborado sobre la observación directa (trabajo de campo) y entrevistas a los vecinos del área (Malache, 2021) (Castillo, 2021).

El Proceso y la Propuesta

Ya encaminados, el proyecto fue realizado en dos etapas. La primera correspondió a los estudios del proyecto piloto de rehabilitación de vivienda y la segunda a la ejecución del proyecto estudiado (ambas se detallarán mejor el capítulo de planificación y sus mecanismos). Este tipo de organización generó un proceso transdisciplinario, que acogió principalmente criterios socioeconómicos, legales, financieros y físicos, dando como resultado tres subprogramas: rehabilitación¹¹, renovación¹² y restauración¹³. Por motivos presupuestales, solo se tomaron en cuenta los dos primeros (Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda, 1978).

Después de un exhaustivo análisis se determinaron las cinco tipologías de vivienda siguiendo los lineamientos ya estipulados y resaltando el crecimiento progresivo (ver Figuras 8 y 9). Es importante mencionar que los módulos de vivienda propuestos fueron diseñados en función de la dimensión de los lotes ya existentes y de las viviendas que no se iban a ser demolidas, y que la modularidad y tipificación serían apoyadas con la inclusión de tecnologías como el ladrillo Previ de dimensiones mínimas (el diseño de las viviendas no estaba completamente sujeto al Reglamento Nacional de Construcción (RNC) (Galvez, 1972a).

En congruencia, debemos mencionar que el carácter progresivo también se dio a nivel urbano, ya sea por la esporádica densificación que se generó en el área experimental (peculiaridad propia de Lima), como por la influencia trascendental de lo propuesto en el PP2. En la Figura 10 se puede apreciar el análisis de los lineamientos del Previ en función a la progresión de la vivienda; y en la Figura 11, la descripción de la progresión urbana espontánea del sector.

11. De 129 viviendas y recuperación de la infraestructura vial, sanitaria y eléctrica.

12. Demolición de inmuebles irrecuperables, cambios en el uso de suelo y construcción de nuevas viviendas.

13. Intervención en dos inmuebles de fines del siglo pasado.

PROGRESIÓN DE LA VIVIENDA TIPO B

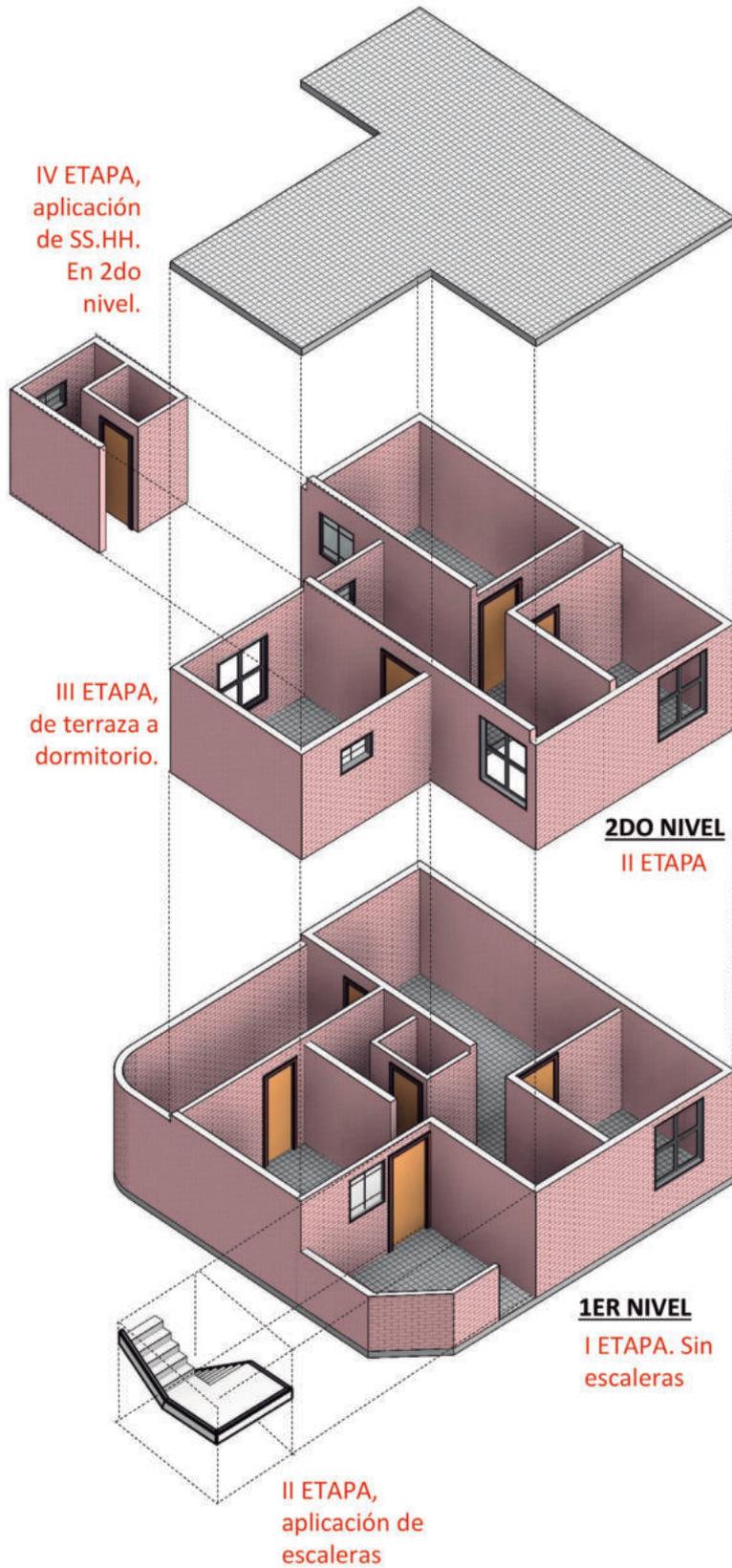


Figura 6. Progresión de la vivienda Previ-PP2. Elaborada con datos del informe final del equipo técnico del Previ (Galvez, 1972a).



Figura 7. Área Experimental PP2 después de la intervención, 1976. Adaptado del Área Experimental PP2 después de la intervención, 1976, por Servicio Aerofotográfico Nacional (1976).



Plaza Butters



CALLE PEATONAL

Zona Monumental

MULTIFAMILIAR 5 PISOS

VIVIENDA UNIFAMILIAR 2 PISOS

COLEGIO

Zona Monumental

CENTRO COMUNITARIO

LEYENDA

- RENOVACIÓN DE VIVIENDAS
- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS
- RESTAURACIÓN

Figura 8. Área Experimental - Propuesta de intervención. Elaborada con recursos del Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda (1978).

Plaza Raimondi

VIVIENDA TIPO MULTIFAMILIAR

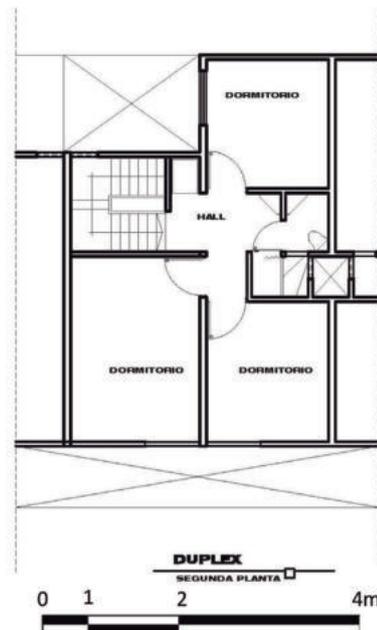
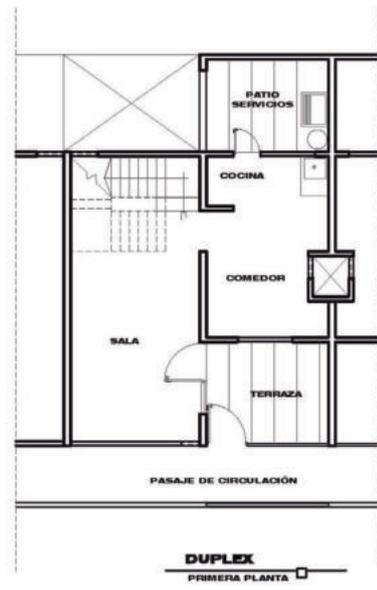
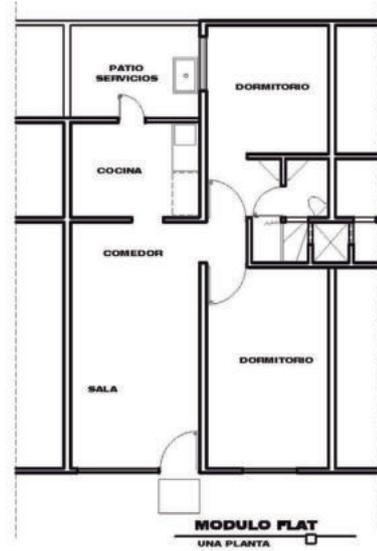
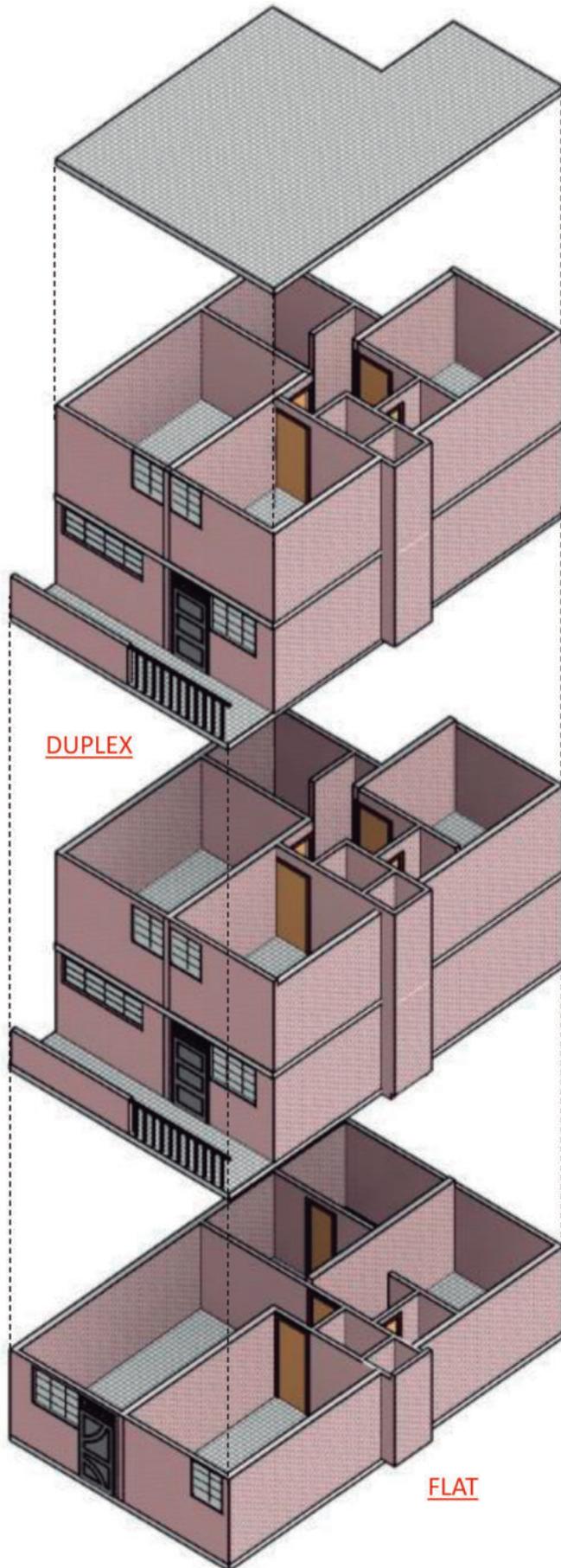


Figura 9. Progresión de la vivienda multifamiliar-PP2. Elaborada con datos del informe final del equipo técnico del Previ (Galvez, 1972a).

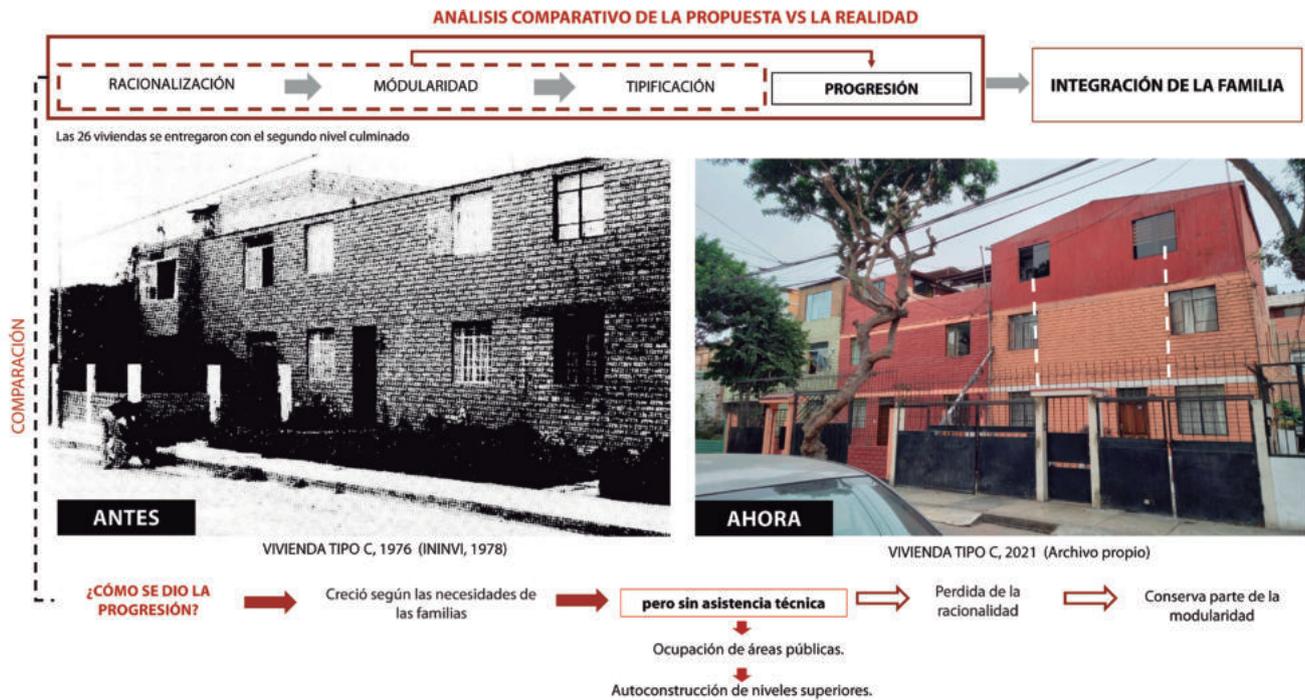


Figura 10. Análisis de lineamientos y Progresión en la vivienda. Elaborada con recursos de Ininvi (1978) y Galvez (1972a).

Interpretación de resultados-Caso de intervención

Para introducirnos en esta interpretación, es importante mencionar que el proyecto no se concluyó a nivel de ejecución, por lo cual, a pesar de que este presentó una planificación muy organizada y direccionada por sus objetivos, finalidades y lineamientos, no se puede hacer un análisis exhaustivo de las repercusiones que pudo tener como experimento, dejando como reliquia un exhaustivo trabajo idealizado y evidenciando que, si bien las intenciones pueden avizorar el éxito, son las repercusiones las que pronuncian el logro.

Dentro de esta deducción se puede interpretar que la “progresión” (como lineamiento) funcionó tanto desde el concepto de hogar como de vivienda, fomentando no solo el desarrollo físico de las edificaciones a través de etapas, sino, también, el desarrollo de la “integración de la familia” como capital humano.

Complementariamente, es lógico pensar que la inclusión tecnológica (ladrillo Previ, mobiliario modular de medidas mínimas, etc.) repercutió de forma positiva en el diseño de las viviendas que se llegaron a ejecutar. Por ello, muchos de los vecinos que no participaron en el proyecto no dudaron en tomar como premisa de diseño para sus viviendas el concepto de “cocina-comedor” (con mobiliario de medidas mínimas pero funcionales), servicios higiénicos de 1m x 1m, hacer uso del ladrillo Previ (de pequeñas dimensiones) u otras innovaciones que el PP2 aportó al ámbito inmobiliario. Además, esta repercusión incidió aun más en el presente, ya que hoy en día existen empresas dedicadas al rubro de la construcción que ejemplifican este legado de innovación.

La importancia de lo social

Después de analizar el manejo del proyecto desde todas sus perspectivas, se puede deducir que este proyecto otorgaba vital importancia a los aspectos sociales que se desarrollaban en el área experimental y su contexto, los cuales se mimetizaban con los criterios financieros, legales, y administrativos, dando como respuesta la programación física establecida en el proyecto. Basta con mencionar que el área a elegir, por su carácter experimental, no tenía que presentar una población con estatus social homogéneo, aspecto importante, ya que reflejaba las características del acercamiento hacia la otredad comunitaria, es decir, incentivaba la inclusión vecinal. Sin embargo, al no poder realizar las programadas acciones sociales durante el proceso de ejecución, el proyecto no develó del todo la importancia de lo social en un ambiente heterogéneo y degradado, lo cual obstaculizó la demostración de la factibilidad.



Figura 11. La progresión a nivel urbano. Elaborada con recursos de Ininvi (1978) y Galvez (1972a).

Marco de gestión y administrativo

Presentación de resultados - Marco de gestión y administrativo

El proyecto fue llevado a cabo por el Supremo Gobierno del Perú con la participación de las Naciones Unidas desde 1968. El Banco de la Vivienda estuvo encargado de su administración desde el 5 agosto de 1971 hasta el 18 abril de 1972, en reemplazo de la anterior administración. Después del cambio de gobierno, la ejecución fue encomendada al Ministerio de Vivienda (Galvez, 1972a). Además, participaron en la administración, en sus diferentes niveles organizativos, la dirección general del Previ con la jefatura del PP2 y su contraparte. Incluso, para la etapa de ejecución, se vio la necesidad de tener una administración de carácter vecinal denominada junta directiva general, la cual no pudo concretarse por la falta de financiamiento que ya se había presenciado (ver Tabla 4).

Propuesta de gestión y participación ciudadana

La gestión que propuso el equipo técnico del PP2 para generar una participación ciudadana proactiva fue desarrollada de manera compleja, donde el papel de los inquilinos y propietarios era de vital importancia para la concepción integral del programa de renovación y rehabilitación urbana. En tal sentido, se propuso generar una diversidad de juntas y comités que se implantarían en un periodo de 53 días, aproximadamente, antes de la ejecución del proyecto. En primera instancia, se propuso la creación temporal de una junta electoral transitoria, la cual contribuiría a generar los comités vecinales que se verían estructurados por tres integrantes: un secretario de coordinación, un secretario de organización y un secretario de economía. En segunda instancia, se procedería a generar un comité de promoción y desarrollo. Con ambos comités ya conformados, se daría paso a la creación de la junta directiva central, la cual encabezaría dicha organización vecinal —participación ciudadana—. Además, también se develó la intención de generar comisiones que se encargarían de dar solución a los posibles problemas que se podrían generar antes, durante o después de la ejecución (problemas detectados a través de los comités vecinales). Vale recalcar que los comités vecinales hubieran podido operar previo al inicio de cualquier obra y continuar su labor aun después de la culminación del proyecto, con la finalidad de resguardar la conservación de las viviendas entre otras obras comunales.

A la vez, se determinó las unidades del equipo técnico que participarían directamente del proyecto Barranco, las cuales variarían según las actividades programadas en cada etapa y se ven descritas en la Figura 12 (Galvez, 1972a).

Interpretación de resultados - Marco de gestión y/o administrativo

Es importante realzar la administración a través de la dirección general del Previ, la cual impactó gracias a la participación de la Organización de las Naciones Unidas y una visión multidisciplinar que incidió en la adecuada gestión sistemática de todos sus componentes. Sin embargo, un aspecto a remarcar es la no continuidad de gestión que se mostró, sobre todo por el cambio administrativo que se dio entre el Banco de Vivienda y el Ministerio de Vivienda y Construcción —hecho que se generó a raíz del cambio de gobierno—. No se recibió el apoyo de los gobiernos como se esperaba. Se entiende que el desinterés mostrado por los gobiernos nacionales de turno se reflejó en la pérdida de una adecuada administración desde un enfoque vecinal —a través de las juntas y comités—, quedando como propuesta dentro de la etapa de estudios. En tal sentido, se puede interpretar que este aspecto político, desencadenado por rivalidades y diferencias, siempre ha generado un talón de Aquiles en el bienestar y continuidad de gestión que un proyecto de inversión requiere, denotando una falencia que se vivió y se sigue viviendo en contextos como el del Perú.

A nivel micro, se logra deducir que la propuesta administrativa del equipo técnico del PP2 estructurado por diversas unidades (para distintas actividades) reiteró la impor-

Tabla 4. Análisis del proceso administrativo y de gestión.

Entes gestores -macro-		Entes gestores -micro-	Acciones	Observaciones	
Supremo go- bierno	F. Belaun- de T.	Seguro Social De Em- pleados (1968)	preselección del área experimental	No fue factible con los criterios socioeconómicos.	
		Banco de la Vivienda (1971-1972)	Gestión integral Exigente de resultados	Inició con éxito la etapa de estudios.	
	J. Velasco A.	Ministerio de Vivienda (1972 en adelante)	Colaborador (aspectos socioeconómicos)	Gestión integral Adjudicación de viviendas	El director del Ministerio de Vivienda y Construcción exigió que se continúe con la etapa de ejecución. Sin embargo, no se llegó a dar la relevancia debida al PP2.
			F. M. Bermudes.		
Naciones Unidas -ONU- (1968)		Contraparte de la jefa- tura PP2 (agosto 1969)	Verficaba y apoyaba la administración de la jefatura	Éxito en la etapa de estudios. Buscaron los medios para sacar ade- lante la 1ra etapa de ejecución.	
Dirección gene- ral de PREVI	Petter Land	Jefatura del PP2	Gestionaba todos los requerimientos multidis- ciplinarios nesarios para el PP2		
Gobierno local	H. Vega. L.	Junta Directiva Central (Vecinal)	Función: organizar y gestionar los requeri- mientos de la población (apoyo a jefatura PP2)	la Junta Directiva Central no se concretó	

Elaborado con datos del Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda (1978).

tancia del trabajo multidisciplinar frente a un proceso integral de rehabilitación y renovación urbana; sin embargo, no se puede analizar en su totalidad su repercusión como modelo de administración de la ejecución, ya que dichas unidades no se desarrollaron según lo programado en la etapa de estudios del proyecto.

Dispositivos legales

Presentación de resultados-Dispositivos legales

Dentro de los aspectos legales resaltantes se observa que el cambio de gobierno en el año 1968 (ver Tabla 5) impulsó la creación de un nuevo marco legal que lograría la rehabilitación integral de un área decadente, estableciendo el grado de participación del Estado, de los gobiernos locales, de los propietarios y de los inquilinos (Galvez, 1972a). Además, permitiría generar la elaboración de los estudios socioeconómicos, la elaboración de expedientes técnicos con la exoneración de las exigencias del vigente RNC y la ejecución de la primera parte de PP2 (26 viviendas) en el año 1974 a partir de la expropiación de fincas ruinosas y terrenos baldíos. La cronología del dictamen de los dispositivos legales más importantes elaborados por el gobierno de Velasco se expresa en la Tabla 5, que inicia con el Decreto Supremo n.º 167 de 1968, el cual marcó el inicio del proyecto Previ y abrió la puerta al proyecto específico de rehabilitación y renovación de las viviendas que se desarrollaría en Barranco a partir de los estudios iniciados en 1969, cuya Resolución Ministerial n.º 288, en 1971, declaró a este sector como un área experimental. Este dispositivo promulga uno de los objetivos más importantes del proyecto, el cual era evitar la erradicación de la población, compuesta mayoritariamente por inquilinos. La incorporación de esta población a los estudios socioeconómicos determinará la factibilidad económica del proyecto al demostrarse que esta población tenía la capacidad de duplicar los alquileres, congelados desde 1948 por la ley del inquilinato, considerada una traba legal y constituyéndose en un obstáculo para la mejora de la habitabilidad de las viviendas.

Finalmente, el proceso de subdivisión de viviendas evidenciado en el estudio del catastro produjo la necesidad de crear un dispositivo legal que promoviera la mejora de las viviendas muy pequeñas de menos de 60 m² (198 viviendas de las 238 familias encuestadas) que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad en el componente de rehabilitación de las viviendas. Por ello, la Ley n.º 18270, de 1970 (ver Tabla 5), contempla, para estos casos, que cuando los inquilinos quieran comprar una vivienda de menos de 60 m², que no cumpla con las condiciones mínimas, se deberá elaborar un contrato de compra-venta, previa rehabilitación de la vivienda por parte del propietario.

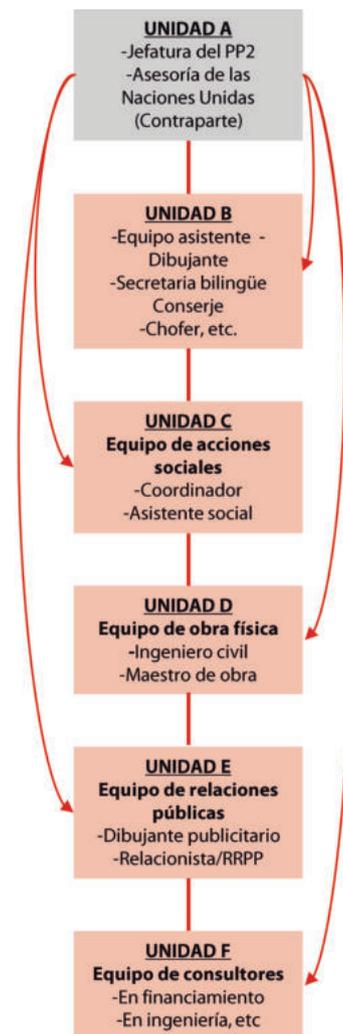


Figura 12. Composición de las unidades del equipo técnico del Previ-PP2. Elaborada con datos de Galvez (1972b).

Tabla 5. Resultados de Dispositivos legales, Objetivos y Alcances.

Dispositivos legales	Año	Objetivo	Alcances	¿Se logro?
Decreto Supremo N° 167	1968	Declara de interés nacional la ejecución del Proyecto PREVI.	Marco macro de acción	Si
Decreto Supremo N° 18-69-VI	1969	Exceptuó al proyecto de las limitaciones del Reglamento de construcciones.	Parámetros: dimensión de áreas libres, frentes mínimos, SS.HH, entre otros.	Si
Resolución Ministerial N° 288-71-VI-DS	1971	Declara como "área experimental" el Proyecto Piloto de Rehabilitación de Vivienda de PREVI en Barranco. Objetivo: Acondicionamiento de viviendas, equipamiento e infraestructuras.	Comprende el apoyo de los propietarios e inquilinos para los estudios necesarios. Comprende exclusivamente a las familias del lugar empadronadas por PREVI.	Si Si
Decreto Ley N°19370	1972	Encarga la ejecución del proyecto al Ministerio de Vivienda	La ejecución inició en 1974	Si
Decreto Supremo N° 046-73-VI	1973	Declara de necesidad y utilidad públicas la rehabilitación integral del área experimental de Barranco.	Incluye Decreto Ley 17803 que expropia fincas ruinosas en Barranco.	Si
Primera etapa de Ejecución de Obras.	1974-1976	Estrategia: ejecución de viviendas nuevas.	Edificio multifamiliar de 12 unidades y 14 casas unifamiliares. deterioro.	Si
Decreto Supremo N° 017-75 VC	1975	Autoriza expropiación de ocho (8) fincas ruinosas para proceder con la Segunda etapa de Ejecución de obras	Se produjo la expropiación pero no la construcción de viviendas.	Parcial
Ley 18270	1970 (12 de mayo)	Declara que las personas que quieren comprar un inmueble de menos de 60 m ² y que no cumplan con el índice mínimo de habitabilidad, deberán ser rehabilitadas por el propietario, previa operación de compra-venta.	No contempló a las viviendas de alquiler. De acuerdo a Galvez se buscaron mecanismos para ello.	No
Traba legal:				
Ley N° 10906 (Ley del inquilinato)	1948	Tipifica como delito de especulación el alza de alquileres.	Esta ley se convirtió en un obstáculo, o "elemento negativo", ya que no permitía aumentar el monto de alquiler al inquilino luego de las mejoras de las viviendas con el fin de revertir el proceso de deterioro. Congeló los alquileres.	No se ha determinado si se superó esa traba legal.

Elaborado con datos del Informe Final de Gálvez (1972).

Financiamiento

La viabilidad financiera se sustentó en un análisis socioeconómico de 238 familias en el área experimental con el fin de conocer la real capacidad de pago y evitar así la erradicación de las familias (Galvez, 1972a). Como muestra la Tabla 6, los estudios socioeconómicos demostraban la posibilidad de incrementar el pago que lo inquilinos efectuaban. Asimismo, el estudio contempló conocer las condiciones de préstamo de las entidades financiadoras, entre ellas las cajas de pensiones, el Banco Central Hipotecario y las mutuales de vivienda.

De acuerdo con Galvez (1972b), se determinó que la capacidad real de pago no debía superar el 25 % de los ingresos mensuales en periodos variables de 5 a 20 años ni a una tasa de interés entre el 7 % y el 13 %. Conocidos los ingresos familiares, se obtuvo la real capacidad de pago y los montos por los que se endeudarían. Evaluadas las posibilidades de endeudamiento de las familias, se obtendría "la inversión total que será necesaria para financiar el proyecto en lo que se refiere a la renovación y a la rehabilitación de las viviendas en base a las posibilidades económicas de las familias" (Galvez, 1972b, pp. anexo 23-2). A estos costos se sumaría la inversión en el espacio público a nivel de infraestructuras.

El estudio socioeconómico promovió la participación del Estado como propietario de inmuebles para alquiler a familias que no hubieran podido acogerse a créditos. Asimismo, el Estado pudo haber figurado como dueño de los terrenos, principalmente en la propuesta de los edificios multifamiliares, para poder tener una mayor participación en el proceso de urbanización y de industrialización que Lima evidenciaba. Como se observa en la Tabla 6, la estrategia financiera era más que un esquema de créditos a las familias. El estudio de Galvez (1972a) consideró que solo las mejoras en el barrio reducirían a las familias de la zona a efectuar pagos mayores a los que actualmente realizaban como inquilinos. De ahí surge el considerar a las infraestructuras, en sus componentes viales, áreas verdes, equipamiento, instalaciones eléctricas y sanitarias como parte del proyecto, responsabilidad financiera que debería ser asumida por las entidades del Estado. La estrategia financiera contempló, también, alternativas de alquiler,

Tabla 6. Resultados del Enfoque financiero.

Estrategia financiera. Estudios socio - económicos.	Características	¿Se logró?
Generar préstamos*	Destinados a propietarios, inquilinos, asociaciones o cooperativas. Conclusiones del estudio socio - económico: 1. El 69.3% de las familias pagaban el 10%, o menos, de sus ingresos familiares mensuales en alquiler de viviendas. 2. Solamente el 6.2% pagaba mensualmente más del 25% de estos ingresos 3. La capacidad de real de pago es evidentemente mayor por comparación del pago actual y menor en comparación con la capacidad teórica de pago (25% de los ingresos familiares mensuales). 4. El 66% de las familias pagarían entre 15% y el 25% de sus ingresos y el 10.2% de familias, podría pagar más del 25%. 5. El número de familias que no pagarían más del 10% se reduciría del 69.3% al 10.8%. 6. El número de familias que pagarían del 15.1% al 25% de sus ingresos se vería aumentado de 11.3% al 66.8% (5 veces más) Nota: La tasa de interés variaba entre el 10 y el 13 %, con plazos desde 1 hasta 20 años.	SI
Generar alquileres	EMADI y el Banco de la Vivienda, serían los dueños de las propiedades, para ofrecerlas en alquiler a familias que no cumplieren con las condiciones de obtención de créditos de compra-venta.	No
Establecer políticas de suelo	El suelo debía permanecer como propiedad del estado, principalmente en edificios multifamiliares. El estado como actor activo en las futuras transformaciones de la ciudad. Contexto: rápido proceso de industrialización de la ciudad.	No No
Generar infraestructura	Mejoramiento: vial, áreas verdes, infraestructura sanitaria y eléctrica, y equipamiento urbano. Financiamiento: concejo municipal y empresas o sectores público involucrados.	No se ha determinado

Nota: *Se logró establecer préstamos individuales a 26 familias, 12 en el edificio multifamiliar y 14 en viviendas unifamiliares.

Elaborado con datos de Galvez (1972)

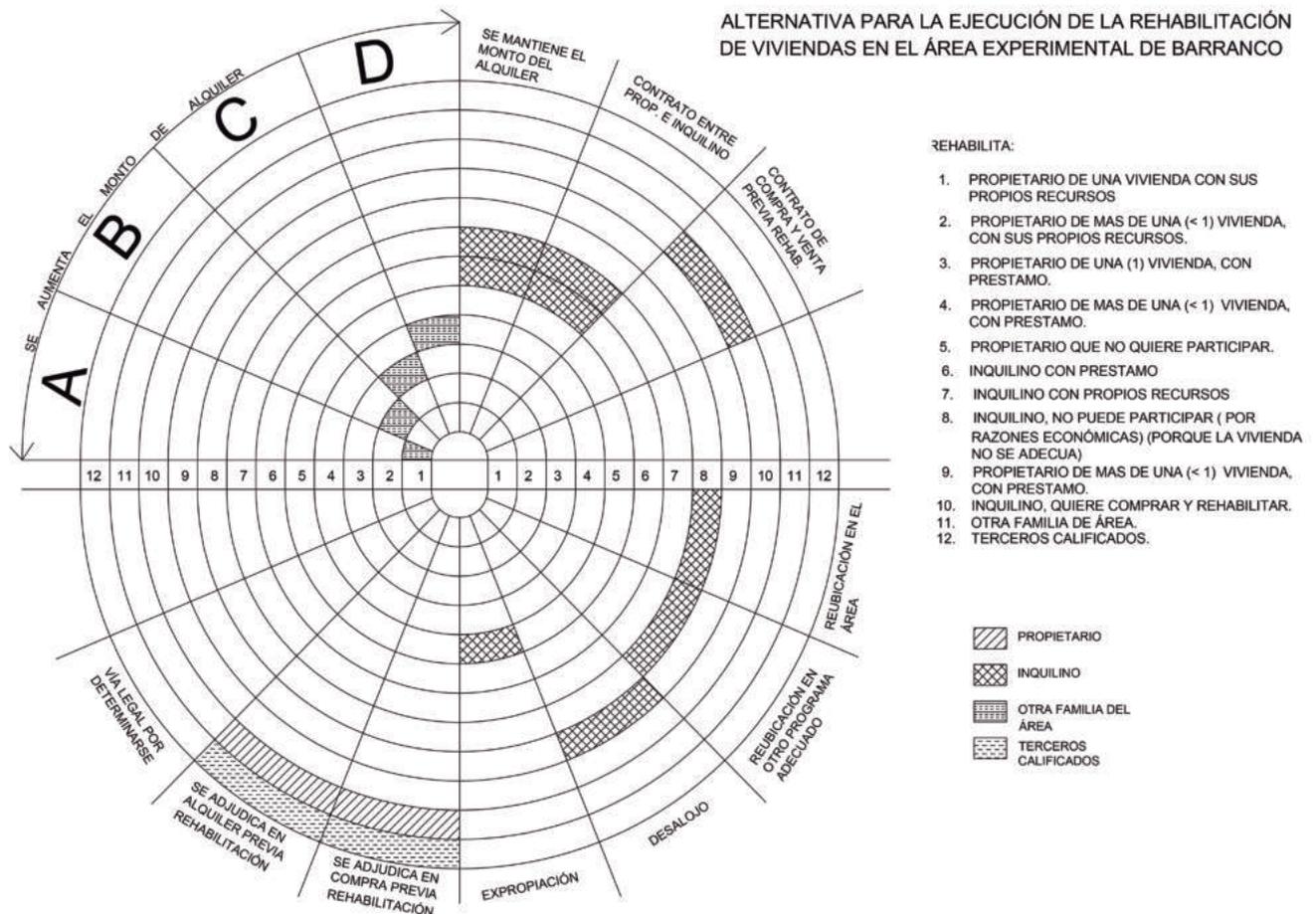


Figura 13. Alternativas para la ejecución de la rehabilitación de la vivienda. Elaborada con datos del informe final del equipo técnico del Previ (Galvez, 1972a).

políticas de suelo e infraestructuras descritas en la Tabla 6, mostrando la integralidad financiera del proyecto. Con respecto a la rehabilitación de viviendas, se consideró todas las posibilidades de rehabilitación expuestas en el esquema de la Figura 13.

Interpretación de resultados-Dispositivos legales

El hecho de que solo se construyeran 26 de las 150 viviendas proyectadas hoy genera interrogantes sobre las variables que pudieron afectar el cumplimiento de las expectativas. En primer lugar, el dilatado tiempo transcurrido entre el fin de los estudios en 1972 y el inicio de las obras en 1974 confirmaría las actitudes de las entidades y las personas que dirigían las políticas de vivienda, que, de acuerdo con las entrevistas realizadas, no contribuyeron a la ejecución total del proyecto experimental. Un factor adicional que no contribuyó fue la crisis económica producto de la devaluación de la moneda, así como el poco compromiso de las entidades financieras en otorgar los créditos para viviendas de interés social. Otro factor no menos importante sería la actitud errante del gobierno de Velasco en continuar con una política de un gobierno anterior y la negativa de utilizar fondos públicos para el financiamiento de las familias en un contexto de crisis hacia el final del gobierno, que contrasta con el auspicioso interés en la elaboración de los dispositivos legales que vislumbraban el apoyo al proyecto. Por tanto, se observa un desfase entre el compromiso de los estudios socioeconómicos y la realidad construida.

Pese a ello, se resalta la importancia de la estrategia financiera del proyecto hacia una clara intención de vincular la escala privada de la renovación y rehabilitación con la escala pública, tanto en sus aspectos espaciales como funcionales, en la mejora de las infraestructuras, cuyo resultado produciría una plusvalía en los inmuebles y una mejora de los ingresos fiscales del municipio.

Cooperación interinstitucional

Presentación de resultados-Cooperación interinstitucional

En este punto, los autores han organizado a través de niveles las relaciones interinstitucionales que se generaban para lograr una cooperación de gestión. Estos se describen de la siguiente manera:

Nivel 1. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)-Estado peruano

Establece que la cooperación interinstitucional entre el PNUD y el Estado peruano queda estipulada en el plan de operaciones firmado el 27 de junio de 1968, en el cual se indica que el PNUD presta asistencia al gobierno del Perú "en el establecimiento de una política de vivienda a largo plazo que dedique especial atención a las necesidades de tipos de población de bajos ingresos" (Galvez, 1968). Los lineamientos fundamentales del proyecto estaban establecidos por el director del proyecto Previ, el arquitecto Peter Land, quien dictaminó lo siguiente:

1. El área a intervenir del proyecto de rehabilitación estaría en zonas consolidadas de la ciudad.
2. Las viviendas deberían estar destinadas, mayoritariamente, a familias correspondientes a la calidad de empleados, debido a que el proyecto era financiado por la Caja de Pensiones del Seguro Social del Empleado.
3. Se descartaba la ubicación del proyecto en una barriada.

El Estado peruano, a su vez, generó los dispositivos legales mencionados anteriormente (ver Tabla 5), como la exoneración del cumplimiento del RNC, con el fin de ejecutar un proyecto considerado experimental, entre otros, los cuales, en conjunto, representaron el marco legal de las acciones a desarrollar.

Nivel 2. Nivel operativo. Gobierno Local-Equipo del PP2

Este nivel establece la cooperación entre el gobierno local (Municipalidad Distrital de Barranco) y el equipo del PP2. De acuerdo con Galvez (1972a), el alto interés del gobierno local en acoger el proyecto fue un factor fundamental que se traduce en lo siguiente:

A. Apoyo en el estudio socioeconómico/actualización del catastro

El gobierno local apoyó el trabajo social y levantamiento de información del área escogida, entre ella, la consulta a los inquilinos de acogerse a participar del proyecto piloto, así como el apoyo para la actualización del catastro. La sistematización de la actualización catastral abarcó la comparación de catastros actualizados, investigación en registros públicos, los padrones de propietarios registrados en la municipalidad y una investigación en la Dirección General de Contribuciones en relación con el impuesto al valor de la propiedad predial. Entre los principales hallazgos identificados en el informe final de Galvez (1972a), resaltan:

1. En la comparación del catastro actualizado con el de 1954 se había producido un proceso de subdivisión de lotes, orientada a una futura venta individualizada de viviendas (Galvez, 1972a).
2. Se observó que “un gran número de transferencias de dominio no han sido registradas, al encontrarse las propiedades registradas con nombres diferentes a los de los actuales propietarios” (Galvez, 1972a, p. 24).
3. Del total de 332 edificaciones, solamente fueron declaradas 64 inmuebles, pagando el impuesto correspondiente.
4. El alto nivel de inquilinato fue un factor condicionante para el inicio de los estudios del proyecto.

B. Transferencia de competencias.

El Gobierno Distrital de Barranco transfirió al Previ la decisión de aprobación de los expedientes técnicos del PP2.

Nivel 3. Nivel operativo. Equipo del PP2-(Emadi/Banco de Vivienda).

Este nivel de cooperación se da al interior del Estado, entre el equipo PP2 y la entidad encargada de financiar¹⁴ y ejecutar el proyecto, es decir, Emadi/Banco de la Vivienda), apoyo que se tradujo en lo siguiente:

1. Contar con aprobación de expedientes técnicos.
2. La información sobre las características físicas y socioeconómicas de un área en proceso de tugurización, mostrando una metodología y planteamiento de posibles soluciones con el fin de lograr la rehabilitación de la vivienda.

En la Tabla 7 se observan los resultados de la cooperación interinstitucional.

Interpretación de resultados-Cooperación interinstitucional

Es la cooperación interinstitucional, la variable que explica la no continuidad del PP2, sobre todo el nivel 1, es de carácter netamente político. Porque el nivel de cooperación 2 evidencia que sí existieron las condiciones para la continuidad del proyecto. El nivel 3 es la extensión del primero, debido a que este nivel es dependiente del primero, sobre todo en sus aspectos financieros, fundamentales para la ejecución del proyecto (solo se construyeron 12 viviendas unifamiliares y un edificio de 14 viviendas). Se observa un vacío de

14. En agosto de 1970, en plena elaboración de los estudios, el banco de la vivienda aprobó por unanimidad, la posibilidad de financiar el PP2. En agosto de 1970, en plena elaboración de los estudios, el banco de la vivienda aprobó por unanimidad, la posibilidad de financiar el PP2.

Tabla 7. Resultados de la Cooperación interinstitucional.

Niveles	Periodo	Actores interrelacionados	Tipo de cooperación	Funciones	¿Se logró?
Nivel 1	1968-1973	Estado peruano - Programa de las Naciones Unidas Para El Desarrollo (PNUD)	Politico / tecnico	PNUD: Definición del proyecto y formación de equipos técnicos. Estado peruano: Elaboración de normativas (Ejemplo: Exoneraciones del Reglamento Nacional de Construcción) Formación de equipos técnicos.	SI SI
Nivel 2	1968-1972	Equipo PREVI -Municipalidad de Barranco	Operativo	Equipo PREVI: Estudio Socioeconómico, elaboración de expedientes, aprobación de expedientes. Municipalidad de Barranco: Apoyo en estudios socioeconómicos / actualización del catastro.	SI SI
Nivel 3	1972-1977	Equipo PREVI - (EMADI y/o Banco de Vivienda)	Operativo	Equipo PREVI: Estudios y expedientes técnicos. EMADI-Banco de la Vivienda: Financiamiento Construcción Protección de áreas comunes mediante contrato Entrega de viviendas (1977) Inscripción en Registros Públicos	SI Parcial Parcial No Si No
	1974	Inicio de obras			

Elaborado con datos de Gálvez (1972).

2 años entre el fin de los estudios en 1972 y el inicio de las obras en 1974, que se puede entender como un escaso apoyo a la ejecución del proyecto, pese al soporte que significó la entrega de los expedientes aprobados y la información de la realidad socioeconómica, que correspondía a la etapa de los estudios que el equipo PP2 les dio a las entidades que financiarían y ejecutarían el proyecto, en este caso Emadi y el Banco de la Vivienda.

Esta afirmación se evidencia también, de acuerdo con las fuentes consultadas de especialistas y de actuales propietarios, en dos aspectos adicionales. En primer lugar, una ocupación de las áreas comunes de las pocas casas construidas, que reflejarán el escaso interés en proteger unos de los activos del proyecto como era el espacio público y, sobre todo, la no inscripción de las propiedades en registros públicos, que ratifica que la etapa construida no fue terminada en sus aspectos legales. Finalmente, un punto muy importante a considerar es que el convenio entre el Gobierno y las Naciones Unidas se gesta en el gobierno de Belaúnde, pero en el mismo año, en 1968, se produce el golpe militar de Velasco Alvarado y, pese a que el Previ continuó, tanto el PP1 como el PP2 se vieron seriamente afectados por una falta de apoyo político y por un lento desembolso de recursos financieros, que explicarían, finalmente, la no culminación de los proyectos (el PP1 tuvo un avance mayor); alimentada, también, por una fuerte devaluación que volvió imposibles los créditos a los inquilinos de bajos recursos. Por lo anterior, se puede afirmar que el nivel de cooperación se redujo en el gobierno de Velasco, pese al aparente apoyo en la generación de dispositivos legales.

Planificación y sus mecanismos

Presentación de resultados-Planificación y sus mecanismos

La planificación del proyecto se llevó a cabo en dos etapas: (1) Estudios del Proyecto Piloto de Rehabilitación de Vivienda y (2) Ejecución del Proyecto estudiado, como se muestra en la Tabla 8. Además, en la etapa de estudios del área experimental seleccionada, la arquitecta Lidia Galvez, jefa del PP2 (1972b), elaboró un diagrama de procesos, que se encuentra en la Figura 14.

Interpretación de resultados-Planificación y sus mecanismos

En la etapa de preselección del área se consideró conveniente eliminar, dentro del proceso de selección, aquellas áreas urbanas que si bien su rehabilitación era prioritaria, sin embargo, sus características funcionales urbanas y sociales no se adecuaban al desarrollo de un proyecto experimental y piloto. Es necesario recordar, además, que en la etapa de preselección no existía un plan metropolitano de regeneración urbana, que el Plano de

Tabla 8. Planificación por etapas del Proyecto Piloto 2.

I-Estudios del Proyecto Piloto de Rehabilitación de Vivienda	1.1. Etapa de Preselección	Desarrollo de marco teórico, bajo conceptos de la rehabilitación urbana y criterios de preselección adecuados al carácter experimental. Encuestas Socioeconómica en 16 áreas ubicadas en zonas tugurizadas señaladas por PLANDEMET. Análisis de las encuestas; de las cuales se presentaron 4 áreas factibles (Barranco, Magdalena, La Victoria y Callao). Factibilidad de adecuación a los planteamientos de la Institución Financiadora.		
	1.2. Evaluación de Preselección	Adecuación de los criterios de preselección. Búsqueda de interés de los habitantes y los gobiernos locales de las 4 áreas preseleccionadas. Determinación de la elección de un área de 4 manzanas en el distrito de Barranco.		
	1.3. Estudio del Área Experimental	1.3.1. Investigación	Aspectos físicos, sociales, socioeconómicos, legales y financieros. Actualización del catastro, tipología y evaluación de inmuebles. Realización de una encuesta socioeconómica detallada.	
		1.3.2. Análisis de la investigación	Encuesta sobre la población existente. Investigación del uso del suelo y densidad del área. Desarrollo de planos del estado actual y tipo de intervención de cada vivienda. Número de miembros por familia, número de la tenencia de propiedad de habitantes, ingreso económico por familia.	
1.3.3. Formulación de anteproyectos		Renovación de las estructuras deterioradas y obsoletas reemplazadas por las construcciones nuevas. Rehabilitación de la infraestructura, del equipamiento urbano y de las edificaciones. Restauración y conservación de los inmuebles calificados por la Junta Deliberante Metropolitana.		
1.3.4. Factibilidad de anteproyectos propuestos		Sub-Programa de Renovación. Sub-Programa de Rehabilitación.		
1.4. Desarrollo del Proyecto	1.4.1. Sub-Programa de Rehabilitación	Intervención de mejora con asistencia técnica en viviendas. Mejoramiento de la infraestructura vial.		
	1.4.2. Sub-Programa de Renovación	Acciones de demolición, cambio de uso de suelo y construcción. Construcción de 5 tipos nuevos de viviendas de 60 y 64m ² que puedan ser ejecutadas por etapas.		
II. Ejecución del Proyecto	2.1. Primera Etapa	2.1.1. Sub-Programa de Renovación	Inicio de las obras de ejecución en terrenos baldíos en áreas que habían sido expropiadas (1974).	
		2.1.2. Sub-Programa de Rehabilitación	Inicio de apoyo técnico en rehabilitación de viviendas a los ocupantes que lo solicitan.	
	2.2. Segunda Etapa	2.2.1. Sub-Programa de Renovación	Autorización de expropiación de 8 fincas ruinosas del Área Experimental.	
		2.2.2. Sub-Programa de Rehabilitación	Asistencia técnica a familias que deseen construir su casa habitación por sus propios medios. Apoyo en la elaboración del expediente técnico, coordinaciones con los especialistas y gestiones con el Ministerio de Vivienda.	

Fuente: Elaboración propia (2021), con datos de Galvez (1972).

Zonificación de Lima a 1980, elaborado por el Ministerio de Vivienda, no se encontraba aún vigente, y que no existía una legislación adecuada a un proceso de destugurización.

Sumado a esto, el análisis de las encuestas socioeconómicas reveló la opinión e interés de los habitantes y los gobiernos locales de las áreas preseleccionadas en participar en el proyecto. Como resultado, se determinó la elección de un área de cuatro manzanas en el distrito de Barranco. Esta concertación generó que la planificación del proyecto contara con aspectos sociales positivos, ratificando los resultados de la encuesta. Sumado a ello, la planificación consideró viable integrar actividades sociales paralelas, como cursos de manualidad, adiestramiento y educación sobre hábitos alimentarios para todos los miembros de la familia, logrando obtener un factor altamente positivo en la cohesión del grupo social y en apoyo de la ejecución del proyecto.

Por razones de financiamiento, la realización del proyecto se realizó en dos etapas: Estudios del Proyecto Piloto de Rehabilitación de Vivienda; Ejecución del Proyecto Piloto de Rehabilitación de Vivienda-Proyecto Barranco.. La culminación de la primera etapa (1972) desarrolló aspectos resaltantes, como la elaboración de una metodología de investigación, propia de la rehabilitación urbana de vivienda; el establecimiento de criterios de selección de un área urbana con la finalidad de desarrollar un proyecto experimental y piloto a nivel metropolitano, y la formulación de soluciones físicas para lograr la rehabilitación integral del área experimental.

La segunda etapa se realizó tras la aprobación de la ejecución del proyecto por la Alta Dirección del Ministerio de Vivienda. Producto de ello, en 1973, se asignaron fondos

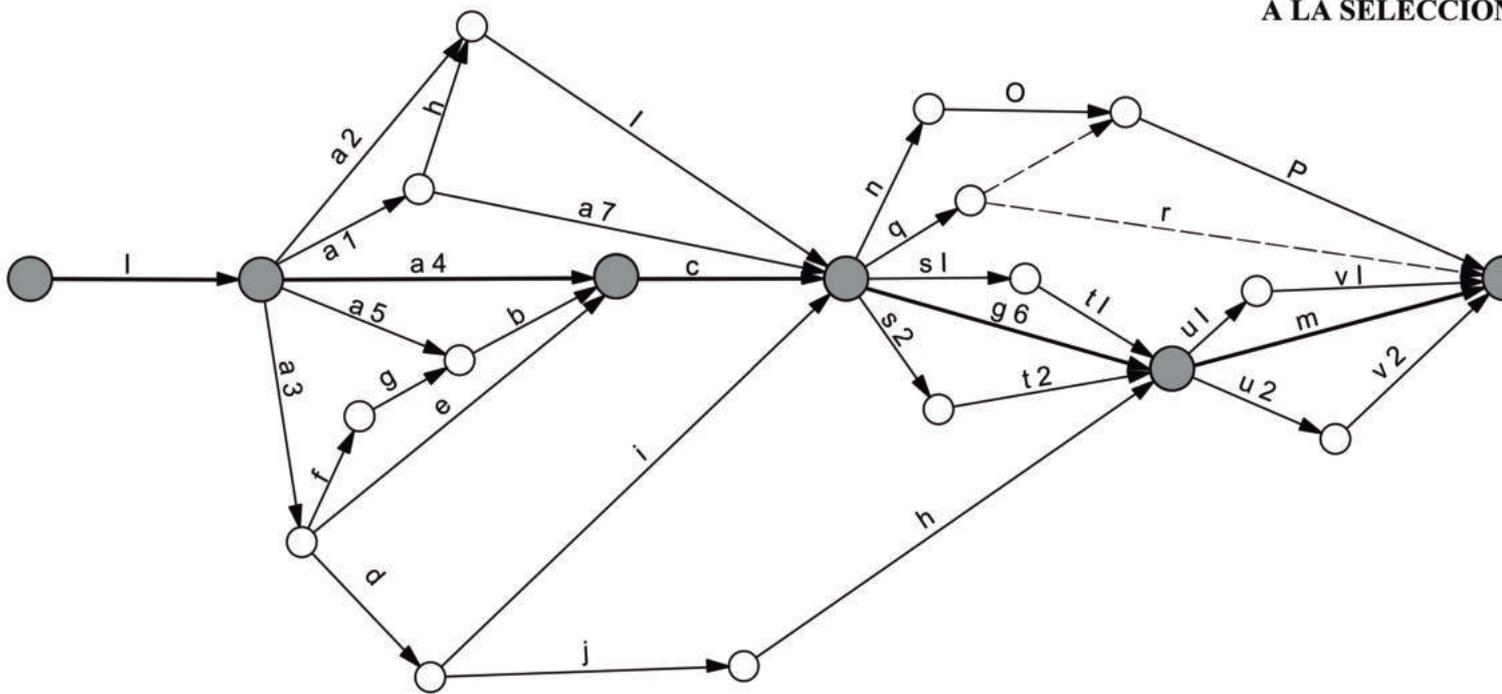


Figura 14. Diagrama de Actividades a desarrollar posteriormente a la selección del Área experimental. Elaborada con datos del Informe Final de los Estudios-Previ (1972a).

provenientes del Tesoro Público; sin embargo, debido a la coyuntura económica nacional, estos fueron insuficientes. Por ello, a partir de 1975 el proyecto no recibió una nueva asignación presupuestal para la ejecución de obras, quedando incluso el piloto. A pesar de ello, su realización ha significado un aporte al enfoque de planificación ante la problemática de turgurización en áreas consolidadas, cuyas características de localización y equipamiento reclaman una atención prioritaria en el planteamiento y mejoramiento de las condiciones habitacionales.

Conclusiones

El principal criterio de selección de las cuatro manzanas del distrito de Barranco como área experimental fue garantizar la vocación funcional-habitacional a permanecer. En la etapa de estudios, esta zona ya contrastaba con el Barranco histórico que se delimita por el borde urbano creado por la Av. Francisco Bolognesi, el cual creó una fragmentación importante dentro de la evolución urbana, socioeconómica y física del distrito. Este contexto, sumado al apoyo de las Naciones Unidas, el Gobierno nacional, la participación ciudadana —por parte del gobierno distrital y la población— y una visión multidisciplinar de trabajo, se reflejaron en la conceptualización de una Regeneración urbana integral, que dejó un legado trascendental en el desarrollo de nuevos proyectos del país y Latinoamérica.

En esa línea se rescata el aspecto social, que en esencia se basó en no perder la apropiación del espacio, es decir, continuar con las dinámicas barriales existentes construidas por la cohesión de la comunidad. Este aspecto fue acompañado por el resultado de los estudios socioeconómicos que vislumbraban de forma optimista la factibilidad financiera de los inquilinos (que representaban el 74.6 % de los habitantes). Estos estudios, con el respaldo de los dispositivos legales, dieron prioridad al inquilino del lugar para adquirir una vivienda nueva o rehabilitada. Sin embargo, este panorama contrastó con la falta de interés en el financiamiento del proyecto, por parte de las mutuales y del gobierno de Velasco a través del tesoro público. Esto, en un contexto de crisis económica que marcó el fin del gobierno de Velasco ante el golpe de Estado de Morales Bermúdez en el año 1975, repercutiendo en la no continuidad del proyecto.

Con respecto al marco político, se puede afirmar que el aparente apoyo de Juan Velasco Alvarado de continuar con el PP2 (gestado durante el gobierno de Belaúnde), a través

DESARROLLAR POSTERIORMENTE N DE ÁREA EXPERIMENTAL



- a1 Encuesta socioeconómica en el área experimental
- a2 Investigación sobre aspectos económicos-financieros en Vivienda
- a3 Investigación dispositivos legales para renovación y/o rehabilitación
- a4 Encuesta urbana
- a5 Encuesta sobre aspectos físicos de la vivienda
- a6 Reuniones con las familias del área.
- b Calificación de viviendas a renovar, rehabilitar, conservar.
- c Anteproyecto de Rehabilitación del área experimental.
- d Investigación de la propiedad en los Registros Municipales y de la Propiedad (Título de Propiedad)
- e Investigación del autovalúo en la Superintendencia de Contribuciones.
- f Solicitud autorización de estudio: Ministerio de Vivienda.
- g Análisis capacidad de pago de las familias
- h Factibilidad: aplicación de dispositivos legales vigentes
- j Anteproyecto de dispositivos legales vigentes
- k Aprobación por el Ministerio de Vivienda de los anteproyectos de dispositivos legales propuestos por PP2
- l Plan de financiamiento viviendas nuevas y rehabilitación
- m Programa de "educación del hogar" a familias del área
- n Propuesta de expropiación forzosa para la renovación
- o Trámites de expropiación de terrenos libres y áreas a demoler
- p Decreto Supremo de expropiación
- q Solicitud aprobación Plan de Mejoramiento en el área ante Municipio, ESAL, EE.AA, Ministerio de Vivienda y otros
- r Aprobación de mejoras planteadas. Municipio, ESAL, etc.
- s1 Anteproyectos viviendas nuevas.
- s2 Anteproyectos rehabilitación de viviendas.
- t1 Estimado costos viviendas nuevas
- t2 Estimado costos rehabilitación de viviendas.
- u1 Factibilidad de ejecución programa viviendas nuevas
- u2 Factibilidad ejecución de rehabilitación.
- v1 Proyecto de viviendas nuevas
- v2 Proyecto de rehabilitación de viviendas.
- W Proyecto de Rehabilitación integral del área.
- X Trámites de aprobación del proyecto
- Y Autorización de ejecución
- Z Ejecución del Proyecto de Rehabilitación de Vivienda

de la generación de dispositivos legales, no se tradujo en el financiamiento que hubiera permitido la ejecución del proyecto en su real magnitud de renovación y rehabilitación urbana. En consecuencia, solo se desarrollaron 26 viviendas de las 150 programadas. Además, tampoco se dio la intervención de espacios públicos e infraestructura complementaria (arquitectónica y urbana) para un adecuado proceso de regeneración urbana, proyectada en la etapa de estudios. A la falta de apoyo financiero se sumó una fuerte devaluación de la moneda que trastocó el estudio socioeconómico que había determinado la posibilidad de generar créditos con montos superiores a los que venían pagando los inquilinos. Además, se evidencia que el terremoto de 1974 pudo haber impulsado el proyecto de la rehabilitación o renovación de las viviendas; sin embargo, no provocó tal efecto urbano, cayendo poco a poco en el olvido y la desidia. El corolario sería la no inscripción de las propiedades ante los Registros Públicos, situación que hasta el día de hoy impide a los beneficiarios poder vender sus viviendas, con el agravante de una débil organización vecinal que no permite revertir de manera conjunta esta problemática.

Finalmente, y pese a que el proyecto no fue culminado, podemos entenderlo como un hito representativo y trascendental en el campo de la investigación y tratamiento de las áreas urbanas consolidadas que se encuentran en proceso de deterioro. En tal sentido, se puede afirmar que el estudio dejó un legado a nivel de gestión para otros proyectos consecutivos a este, incluso con repercusión en la actualidad. Finalmente, es de suma importancia recordar que este proyecto recibió el apoyo de las Naciones Unidas, un aspecto importante para países en proceso desarrollo como el Perú, donde, si bien fuimos parte de este laboratorio denominado Previ, la oportunidad que se le dio al país sacó lo mejor de sus profesionales, no solo por la capacidad técnica que denotaron, sino también por la integridad, la ética y el esfuerzo mostrados en la calidad de todo lo logrado. No está de más mencionar que esta cualidad representa un símbolo histórico en el campo de la regeneración urbana.

Referencias

- Anklesaria, S. (s.f.). *Mutual Self-Help to ExNihilo: The Evolving Role of Architectural Tactics in Empowering the Informal City*. 211-218.
- Blanco, F., & Uceda, C. (s.f.). *Renovación Urbana en "El Porvenir"* [Tesis de maestría]. Universidad Nacional de Ingeniería.

- Bonilla, E., & Dreifuss, C. (17 de febrero de 2020). *La posmodernidad fue muy inclusiva en arquitectura*. Revista Limaq. <https://www.ulima.edu.pe/entrevista/bonilla-y-dreifuss-17-02-2020>
- Cervera, G. (2013). *La renovación urbana*.
- Fuentes, F. (2018). Sobre la condición del diseño urbano y arquitectónico: desde el posmodernismo hasta el siglo XXI. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a03>.
- Galvez, L. (27 de junio de 1968). *Plan de Operaciones*.
- Galvez, L. (1972a). *Informe final de los estudios. Proyecto experimental de vivienda (Previ) Lima. proyecto Piloto 2- Rehabilitación de vivienda*. Ministerio de Vivienda y el Programa de Naciones unidas para el Desarrollo.
- Galvez, L. (1972b). *Volumen 1. Previ, proyecto piloto 2, Sub programa de Rehabilitación, estudio socioeconómico, legal y social*.
- Gutierrez, M., & Perez, R. (2015). Previ: la tipología entre la fluidez de la vida y el rigor de la edificación. *Finaciado por la Universidad de Alicante*, 186-205.
- Haymes, F., & Peláez, E. (2017). *La obra de Enace, el epílogo de la vivienda social construida por el Estado*. <https://doi.org/10.26439/limaq2017.n003.1785>
- Hurtado, V. (2011). *Análisis de la Renovación Urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fe), en el periodo 1976-2000*.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). Planos Estratificados de Lima. *Instituto Nacional de Estadística e Informática*.
- Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda. (1978). PREVI PP2: Renovación y Rehabilitación Urbana, desarrollo del proyecto, evaluación y propuesta. En D. G. PREVI.
- Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda. (1988). PREVI: Resultados y Conclusiones. *Seminario Nacional y Exposición Itinerante*.
- Jara, C., & Barrionuevo, R. (2017). *Conferencia PREVI: Proyecto Experimental de Vivienda* [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=fAmwUEHjt20&t=5426s>
- Kozak, D. (2016). *John F.C Turner y el debate sobre la participación popular en la producción de Hábitat en América Latina en la cultura arquitectónica urbanística. 1961-1976*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-Conicet).
- Land, P. (2015). *El proyecto experimental de vivienda (Previ) Lima. Diseño y tecnología en un nuevo barrio*. Uniandes.
- Moya, L., & Diez, A. (2012). "La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *Urban*, 4, 113-122.
- Municipalidad Distrital de Barranco. (2017). Cartografía urbana del Distrito de Barranco.
- Municipalidad Distrital de Barranco. (2019). Plan de Desarrollo Concertado de la Cultura de Barranco al 2021.
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2015). *GEHL, La Dimensión Humana en el espacio Público, Recomendaciones para el análisis del Diseño*.
- Roa, A. (1995). *Modernidad y posmodernidad, coincidencias y diferencias fundamentales*. Andres Bello.
- Roberts, P., & Sykes, S. (2000). *Urban Regeneration. A handbook*. nSAGE publication.
- Rodriguez, F. (2021). Clásicos de Arquitectura: Residencial San Felipe / Enrique Ciriani, Mario Bernuy, Jacques Crousse, Oswaldo Núñez, Luis Vásquez, Nikita Smirnoff. *ArchDaily*. <https://www.archdaily.pe/pe/787669/clasicos-de-arquitectura-residencial-san-felipe-enrique-ciriani-mario-bernuy-jacques-crousse-oswaldo-nunez-luis-vasquez-nikita-smirnoff>
- Servicio Aereofotográfico Nacional. (1976). Fotografías aéreas del área experimental en Barranco.
- Zapata, A. (2018). *La caída de Velasco. Lucha política y crisis del régimen*. Penguin Random House Grupo Editorial.