

# GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, TEORÍAS CONTEXTUALIZADAS

**Krishtian Román Román**

Trabajo Final de Master para obtener el título de Master en Planificación  
Territorial y Gestión Ambiental

Tutor: María del Socorro Pérez Rincón

**Universitat de Barcelona**  
**Facultad de Geografía e Historia**  
**Centro Universitario Internacional de Barcelona**

Noviembre 2019

## **Resumen**

El término gentrificación, a lo largo del tiempo, ha tenido una connotación positiva por algunos momentos y negativa por otros. Los debates entre diferentes posturas respecto a este término son los que han influenciado, en esencia, la opinión de la población. Sin embargo, quienes no cambian su parecer al respecto son las personas que sufren de sus efectos negativos. El desplazamiento de población y el deterioro de un vecindario representan el principal lado negativo de la narrativa acerca de la gentrificación. Abandono, desidia, violencia, acoso, expulsión, desalojo, segregación y pérdida de identidad de una ciudad son algunas de las características a las que está expuesta la población afectada. Por lo tanto, es importante tomar conciencia y apelar a las políticas de gobierno para que defiendan los intereses de la población vulnerable, que es normalmente la de bajos recursos económicos.

La presente investigación se centra en el Centro Histórico de Lima (CHL), centro que, al igual que en muchas ciudades del mundo, es una de las zonas más propensas a ser gentrificadas debido a su inherente valor cultural, histórico, estético y social. Se plantea la contextualización de algunas de las más influyentes teorías y conceptos desarrollados en el norte global con respecto a la gentrificación, de manera que se pueda evidenciar y entender su existencia en el CHL.

## **Abstract**

Over the time, the term gentrification, has had a positive connotation for some moments and negative for others. The debates between different positions regarding this term are those that have influenced, in essence, the opinion of the population. However, those who do not change their opinion about it are the people who suffer from its negative effects. Population displacement and the deterioration of a neighborhood represent the main negative side of the narrative about gentrification. Abandonment, neglect, violence, harassment, expulsion, eviction, segregation and loss of identity of a city are some of the characteristics to which the affected population is exposed. Therefore, it is important to become aware and appeal to government policies so they defend the interests of the vulnerable population, which is normally the one of low economic resources.

This research focuses on the Historic Center of Lima (CHL), a center that, like many cities in the world, is one of the areas most likely to be gentrified due to its inherent cultural, historical, aesthetic and social value. The contextualization of some of the most influential theories and concepts developed in the global north regarding gentrification is proposed, so that its existence in the CHL can be evidenced and understood.

## Índice

### 1. Introducción.

### 2. Planteamiento de la investigación.

#### 2.1. Justificación.

#### 2.2. Preguntas de investigación.

#### 2.3. Objetivos.

#### 2.4. Metodología.

- Metodología objetivo específico 01.
- Metodología objetivo específico 02.
- Metodología objetivo específico 03.

#### 2.5. Estado de la cuestión.

- Gentrificación del norte global al sur global.
- Gentrificación en América Latina.
- Gentrificación en Lima.
- Gentrificación en el Centro Histórico de Lima.

### 3. Desarrollo de la investigación.

#### 3.1. Marco teórico.

- Definición.
- Etapas.
- Mercado inmobiliario – producción.
- Población – consumo.
- Producción – consumo
- Gobierno.
- Conclusiones.

#### 3.2. Contexto del Centro Histórico de Lima.

- Contexto físico urbano.
- Contexto socio urbano.
- Contexto económico.

- Contexto de políticas públicas.

### 3.3. Contrastes de teorías y realidad en Centro Histórico de Lima.

- Contraste físico urbano.
- Contraste socio urbano.
- Contraste económico.
- Contraste de políticas públicas.

## 4. Conclusiones y aportes.

4.1. Conclusiones del estudio: Teorización del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima.

4.2. Aportes de conceptos y principios como criterios base para el desarrollo de políticas a favor del anti desplazamiento y en contra del deterioro.

## 5. Referencias y bibliografía.

### **Siglas utilizadas**

TFM:	Trabajo fin de master.
CHL:	Centro histórico de Lima.
INEI:	Instituto nacional de estadísticas e informática.
OCLCV:	Observatorio ciudadano Lima como vamos.
CAPECO:	Cámara peruana de la construcción.
MVCS:	Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.
UNESCO:	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.
ONG:	Organización no gubernamental sin fines de lucro.
PLANCHL:	Plan maestro del centro histórico de Lima al 2028 con visión al 2035.
PROLIMA:	Programa municipal para la recuperación del centro histórico de Lima.
MML:	Municipalidad metropolitana de Lima.
BCRP:	Banco Central de Reserva del Perú.

### **Lista de tablas**

Tabla 01:	Clasificación general de indicadores.
Tabla 02:	Clasificación de indicadores físico - urbano.
Tabla 03:	Clasificación de indicadores socio - urbano.
Tabla 04:	Clasificación de indicadores económicos.
Tabla 05:	Clasificación de indicadores de políticas públicas.
Tabla 06:	Población total.
Tabla 07:	Porcentaje de solteros y casados.
Tabla 08:	Número de jóvenes.
Tabla 09:	Niveles de educación.
Tabla 10:	Estructura socio económica.
Tabla 11:	Tendencia política.
Tabla 12:	Tipo de tenencia de la vivienda.
Tabla 13:	Numero de reportes criminales.

Tabla 14: Oferta de departamentos en relación al precio.

### **Lista de planos**

Plano 01:	Delimitaciones vigentes del CHL.
Plano 02:	Categorización de inmuebles monumento y de valor monumental
Plano 03:	Usos actuales según levantamiento físico.
Plano 04:	Densidad poblacional.
Plano 05:	Indicador de pobreza.
Plano 06:	Vivienda y vivienda comercio.
Plano 07:	Instituciones de poder.
Plano 08:	Tipos de comercio.
Plano 09:	Usos industriales.
Plano 10:	Estado general de conservación.
Plano 11:	Centros culturales.
Plano 12:	Espacios públicos según su accesibilidad.

### **Lista de gráficos**

Grafico 01:	Estado de conservación.
Grafico 02:	PBI global y construcción - % de variación anual.
Grafico 03:	Oferta de unidades de vivienda.
Grafico 04:	Tasa de interés hipotecario.
Grafico 05:	Precio de alquiler de vivienda.
Grafico 06:	Monto de inversión privada y pública.
Grafico 07:	Costo por m <sup>2</sup> de terreno en S/.
Grafico 08:	Ingreso promedio del hogar en S/.
Grafico 09:	Licencias otorgadas para inversión.

## 1. Introducción.

La gentrificación es un tema de estudio importante no tan solo por las oportunidades de generar ganancia, sino también por la preocupación de proteger a la población de sus efectos negativos.

Dicho fenómeno ha llevado a muchos investigadores a analizar sus características, tratando de generalizar sus teorías, pero lamentablemente sin éxito. La gentrificación es un fenómeno que no puede ser estudiado sin considerar las particularidades del contexto en donde se desarrolla.

Por lo tanto, lo ideal sería contrastar dichas teorías con un análisis del sector financiero, políticas de gobierno y estadísticas de la población, todas relacionadas al sector inmobiliario, con tal de tratar de explicar la gentrificación en dicha área y encontrar el sentido lógico de su proceso, identificando a los principales actores y sus tendencias o preferencias.

La gentrificación es el proceso en el que población residente original es desplazada por una nueva población de mayor poder adquisitivo. Este proceso trae consigo un sin número de características sociales, económicas y urbanísticas. Se inicia con el deterioro de la ciudad en zonas urbanas por la falta de inversión por parte del sector público y privado, generando la devaluación del valor del suelo. Delincuencia, hacinamiento, falta de salubridad y servicios públicos son algunas de las deficiencias que se presentan. Luego, ya sea por motivos sociales o capitalistas, se genera un nuevo interés por el área urbana deprimida, potenciado por sus características únicas (ubicación, tipo de población, cultura, etc.). Este interés atrae fuerzas económicas de diferente índole, generando reinversión con el afán de recuperar el vecindario. En este grupo de interesados hallamos no tan solo a la población que desea



vivir en dicho espacio, sino también a la empresa privada que desea capturar la plusvalía del suelo, haciendo de la gentrificación una actividad rentable.

Este proceso trae consigo muchos beneficios, ya que crea barrios seguros, impulsando la inversión y la consecuente creación de empleo, hasta inclusive, en determinados casos, atrae el turismo (como nueva fuente de ingresos para la ciudad).

Por otro lado, la gentrificación también tiene un lado negativo, y como en la mayoría de los procesos sociales, los que se llevan la peor parte es la población de bajos ingresos económicos. Esta población que, en un momento dado del crecimiento de la ciudad, tuvo la oportunidad de habitar ciertas zonas urbanas a un precio accesible y que por muchos años hecho raíces formando un barrio con identidad propia, es ahora víctima de la inexistente inversión pública afectando su calidad de vida y en último lugar obligado, directa o indirectamente, a ser desplazado por el interés de clases sociales con mayor poder adquisitivo. El vaciado sistemático de vecinos y la turistificación del vecindario también se vuelven un problema.

Diferentes teorías y perspectivas acerca de la gentrificación se han publicado en el tiempo. En un principio la comunidad científica se enfocó en reconocer la existencia del proceso y la nueva clase media gentrificadora (Neil Smith y Peter Williams, 1986), luego en entender sus causas y, hasta no hace mucho, en sus efectos positivos. Algunos autores como Howard Sumka (1979), William Whyte (1988), Larry Bourne (1993), Lance Freeman y Frank Braconi (2004), han defendido sus efectos positivos y restando valor a los efectos negativos, generando gran controversia. En las últimas décadas la investigación se ha centrado en los efectos y consecuencias negativas.

Sustentar la existencia de un proceso de gentrificación en una ciudad es muy difícil, muchos lo han intentado, pero ninguno ha podido

disgregar y clasificar la migración de población de un área gentrificada sin ser objeto de crítica. Uno de los principales motivos es la dificultad de seguir el rastro a la población que fue desplazada, para poder confirmar que los motivos que lo llevaron a salir de su vecindario original no fueron otros que el alza del precio de la vivienda, la exclusión social o el alza de los costos de vida. A pesar de lo expuesto, el cambio de población de bajos recursos por el de mayor poder adquisitivo es notorio.

Por otro lado, teorías acerca de las causas de la gentrificación han sido debatidas exhaustivamente durante décadas, algunos lo atribuyen a la creación de la oferta a precios competitivos, otros lo atribuyen a la demanda creada por las tendencias del consumidor. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos por combinar las diferentes teorías, hasta el día de hoy no existe un consenso definitivo. De la misma forma se han desarrollado teorías acerca de cada aspecto identificado dentro del proceso, pero sin éxito al tratar de aplicarlas con exactitud en otras áreas gentrificadas. Y es que, como ya se ha reconocido, la gentrificación tiene características inherentes al contexto, es imposible tratar de globalizar teorías desarrolladas en base a procesos observados en cualquier ciudad del mundo.

Por lo tanto, el interés de esta investigación se centra en contextualizar las diferentes teorías, de manera que podamos entender el proceso de gentrificación en la CHL. Evidenciar su presencia en la zona, entender las causas del porque se generan en ciertas áreas y en otras no, reconocer la existencia y los motivos de la población que migra a barrios que han sufrido la falta de inversión, y por último identificar a los agentes de cambio que intervienen.

El método para contextualizar las teorías más influyentes acerca de la gentrificación será contrastar los hallazgos hechos por investigadores

anglosajones en diferentes ciudades del mundo, con la realidad del CHL. Dicha realidad viene representada por información cuantitativa y cualitativa, tales como estadística demográfica (Instituto Nacional de Estadísticas e Informática del Perú - INEI), encuestas realizadas por terceros acerca de la calidad de vida en la ciudad (observatorio ciudadano Lima Como Vamos), análisis de costos de la vivienda (Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO), políticas de gobierno involucradas con la vivienda (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS) y por investigaciones pertinentes acerca de la evolución urbana del CHL.

El objetivo de contextualizar las teorías de gentrificación es analizar el proceso en todas sus etapas identificando sus particularidades, reconociendo sus causas y efectos, de manera que tengamos un panorama claro del proceso y sea posible definir características de la gentrificación en el CHL.

El documento se desarrolla en tres etapas. En un primer momento se enfoca en el planteamiento de la investigación, definiendo la metodología para el proceso de contextualización y estudios existentes acerca de la gentrificación.

La segunda etapa se desarrolla en dos partes, la primera analiza las teorías desarrolladas en el norte global y el contexto del CHL. La segunda contrasta teorías y contexto del CHL.

En la última y tercera etapa se describen las conclusiones y aportes, las cuales nos permiten estructurar una teoría del proceso de gentrificación en el CHL y como consecuencia resaltar las características más importantes, para que, en un futuro puedan considerarse en la elaboración de políticas relacionadas al tema de estudio.

## **2. Planteamiento de la investigación**

### **2.1 Justificación:**

La mayoría de centros históricos en las principales ciudades del mundo, debido al crecimiento y expansión de las ciudades de las que en un principio fueron semilla, son vulnerables al proceso de gentrificación, debido a que poseen características importantes reconocidas y valoradas por la población, no tan solo por la que la ocupa, sino también la que gravita entorno a ella.

Siendo el CHL el núcleo desde el que se generó la ciudad, está ha sido protagonista de la evolución histórica de la misma, siendo transformada tanto social como físicamente. Su estructura urbana la conforman bienes materiales, como edificios y espacios públicos, e inmateriales, como la población y su cultura o costumbres. Bienes que fueron formados en el tiempo por la ciudad prehispánica, virreinal, republicana, y que en su conjunto caracterizan la identidad de la ciudad. Es por estas características que la UNESCO declaró al CHL como patrimonio Cultural de la Humanidad en 1991, reconociendo sus características y valores excepcionales, resaltando su influencia en todo el continente durante la época virreinal.

El deterioro y el consecuente desplazamiento, efectos negativos de la gentrificación, destruye los barrios en donde muchas familias echaron raíces. Población que durante décadas se afianzo al entorno, crearon una comunidad y un sentido de pertenencia, se ve hostigada por el deterioro de la infraestructura y los servicios básicos. Luego, los que no abandonaron el vecindario y sobreviven a este deterioro, finalmente son desplazados al llegar una nueva comunidad con mayor poder adquisitivo y costumbres diferentes.

La investigación acerca de la gentrificación en el CHL no es solamente importante para las 128'403 personas que habitan dentro de sus límites, sino también para los casi 9 millones de habitantes de la Lima Metropolitana, y en diferente medida al resto de la población del Perú, ya que dentro de sus límites se ubican algunos de los principales centros de comercio de la capital y los principales edificios de gobierno, en donde se desarrolla la más importante actividad política del país. Toda esta acumulación de actividades genera un gran flujo de personas, población flotante, que visita y utiliza la zona para realizar compras, ir a trabajar, realizar gestiones y/o tramites. Por lo tanto, resulta importante evitar y/o revertir una degradación física, social y cultural en el centro histórico.

Por lo antes dicho, es pertinente, dentro del ámbito de la planificación territorial, estudiar el fenómeno de gentrificación que se desarrolla en el CHL, con el fin de identificar sus agentes y principales características, de manera que a través del entendimiento del fenómeno sea posible proteger a la población de sus efectos negativos, los cuales atentan contra la identidad de una ciudad.

El compromiso de la investigación se limita como mínimo a entender y plantear una teoría acerca del proceso de gentrificación en el CHL desde una perspectiva social, económico y político del desarrollo urbano en general, llegando a conclusiones y criterios que puedan servir como base para el posterior desarrollo de políticas de desarrollo urbano.

Para lograr el compromiso de la investigación se hace uso de la bibliografía existente y datos estadísticos de acceso público de instituciones del gobierno y organizaciones no gubernamentales, mencionados en la introducción.

## 2.2 Preguntas de investigación:

- ¿Cómo se desarrolla la gentrificación en el Centro Histórico de Lima?
- ¿Qué similitudes y diferencias encontramos en las teorías del norte global, que explican la gentrificación, con el contexto del Centro Histórico de Lima?
- ¿Cuáles son las principales características e indicadores de las teorías más influyentes en el norte global acerca de la gentrificación?
- ¿Qué papel cumple y como se relacionan la población, la inversión privada y las políticas de gobierno dentro del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima?
- ¿Qué premisas o criterios son los más adecuados para orientar el desarrollo de políticas urbanas en el Centro Histórico de Lima?

## 2.3 Objetivos:

- **Objetivo general:** Analizar el proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima a través de la contextualización de teorías del norte global.
- **Objetivo específico 01:** Identificar los principales indicadores y características de las teorías más influyentes del norte global acerca de la gentrificación.
- **Objetivo específico 02:** Identificar, caracterizar y definir la interacción de los diferentes actores (población, inversión privada y políticas de gobierno) que intervienen en el proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima.
- **Objetivo específico 03:** Proponer criterios y principios que orienten la futura creación de políticas de desarrollo urbano en el Centro Histórico de Lima.

## 2.4 Metodología:

La presente investigación plantea una metodología de triangulación de datos y teorías. A través del análisis de las principales teorías que explican la gentrificación en el norte global, se identifican los principales indicadores cualitativos y cuantitativos, los cuales serán contrastados con la realidad del CHL, de forma que se pueda negar, confirmar o determinar el grado de similitud. Finalmente, el conjunto de resultados de este contraste nos ayudara a formular una teoría acerca de cómo se viene desarrollando la gentrificación en el CHL.

A continuación, se define la metodología a seguir para el cumplimiento de cada objetivo específico:

- **Metodología objetivo específico 01:** Este objetivo pretende, a partir del marco teórico, definir cuáles son las teorías que se seleccionaran para ser contratadas con el contexto. La revisión de documentos de investigación, páginas web y bases de datos electrónicas nos ayudaran a definir las teorías más influyentes del campo de estudio. Luego de definidas, se analizarán dichas teorías para identificar sus principales indicadores y características, tanto cualitativas como cuantitativas. Finalmente se expresarán los resultados en cuadros y tablas gráficas. En dichos cuadros se detallará los conceptos y la forma de interpretar dichos indicadores. Los indicadores se clasificarán en 4 grupos, según se especifica a continuación:

Contexto físico - urbano	Datos de sus características como: estado de conservación, inmuebles desocupados o inhabitables, edificación con valor monumental, espacios públicos, actividades recreativas, disponibilidad de terrenos y usos.
Contexto socio - urbano	Datos de los habitantes como: cantidad, edades, estado civil, conformación de hogares, tipos de empleo, ingresos económicos, tugurios, educación, procedencia, nivel socio económico, tendencia política, tenencia de la vivienda, minorías sociales, criminalidad, organizaciones vecinales, tendencias de consumo y participación de la mujer en el mundo laboral.
Contexto económico	Datos determinantes para la inversión privada como: Oferta de la vivienda, variación del PBI, inversiones de gran envergadura, tasas de intereses e hipotecas, publicidad de vivienda, precios de venta y alquiler, costo de construcción, reventa de inmuebles, desalojos, morosidad de impuestos y licencias de obra nueva o remodelación.
Contexto de políticas públicas	Datos de políticas implementadas por el estado relacionadas con: inversión en programas sociales, autonomía de gobiernos locales, protección de la vivienda de bajos recursos, control de protestas sociales y promoción de la inversión privada (asociaciones público privadas).

Tabla 01: Clasificación general de indicadores.



- **Metodología objetivo específico 02:** Es en esta etapa que, luego de haber analizado las teorías más influyentes sobre la gentrificación en el norte global y haber definido los indicadores y características de las mismas, se procede a identificar los mismos indicadores, características e interacción en el CHL. Para ello se hará uso de los recursos estadísticos y de información disponibles. Con respecto a los datos de población y vivienda se recurrirá al Instituto Nacional de Estadísticas e Informática del Perú (INEI), el cual ya cuenta con los resultados definitivos del último censo nacional realizado en el año 2017. También se analizarán los datos publicados por el observatorio ciudadano Lima Como Vamos, los cuales hacen seguimiento y evaluación a los cambios producidos en la calidad de vida de los habitantes a través de sus encuestas. Dicha ONG publica informes anuales y siendo la del 2018 la última edición. La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) por su parte, realiza anualmente un estudio del mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao, el cual muestra la situación y comportamiento de la actividad edificadora, así como la evolución de la demanda y oferta de vivienda. Con respecto a las políticas de gobierno, tanto el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), así como la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) ponen a disposición del ciudadano la información concerniente a ordenanzas, decretos, leyes y normas que tienen como principal objetivo el ordenamiento del CHL. Otra fuente importante de información es el recién publicado Plan Maestro del CHL al 2018 con proyección al 2035. Dicho plan, que se encuentra en la etapa de evaluación de la consulta pública, cuenta con un capítulo de diagnóstico en donde se puede extraer datos relevantes del ámbito físico-urbano

(territorio, zonificación, usos, equipamiento y ambiente), socio-urbano (población y seguridad ciudadana), movilidad urbana (trama, accesibilidad y flujos), económico (comercio y turismo), vivienda (tugurización), gestión de riesgos y legal.

Con toda esta información procesada, a través de cuadros comparativos, formatos de síntesis, diagramas y esquemas, se podrá teorizar el proceso de gentrificación en el CHL.

- **Metodología objetivo específico 03:** Conociendo la teoría de gentrificación del CHL se procederá a sintetizar los principales problemas, identificando escenarios de riesgo en los cuales la población existente, o por existir, sufra de desplazamiento y deterioro de la ciudad. En base a estos escenarios se definirán criterios básicos para evitarlos de forma que orienten el futuro desarrollo de políticas de desarrollo urbano.

## 2.5 Estado de la cuestión:

La gentrificación, tal como se le ve en estas últimas décadas, es un fenómeno que se ha sido notado por la población recientemente en algunos barrios de la ciudad de Lima, por lo tanto, aún no existe una gran cantidad de investigaciones al respecto. Es por eso que, a continuación, se propone ahondar en los estudios referentes al tema del TFM partiendo del macro y terminando en el micro, abordando las siguientes etapas:

- Gentrificación del norte global al sur global.
- Gentrificación en América Latina
- Gentrificación en Lima.
- Gentrificación en el Centro Histórico de Lima.

### **Gentrificación del norte global al sur global:**

Como ya se mencionó, la gentrificación es un fenómeno particular e irreproducible en su totalidad en diferentes ciudades. Al respecto, Loretta Lees (2012) indica que las formas, herramientas, políticas y soluciones no pueden ser aplicadas en todas las gentrificaciones, todas deben ser únicas al considerar el contexto. El concepto formado en una población específica acerca de la gentrificación es influenciado directamente por su contexto, es una interpretación única.

La palabra gentrificación es un término desconocido para la mayoría de la población en Latinoamérica y aun se discute si procesos similares deben ser llamados de la misma manera que en el norte global debido a las diferencias marcadas en las estructuras sociales, urbanas, políticas y administrativas.

La gentrificación en el hemisferio sur es vista como la nueva colonización de la urbe, es por eso que las teorías que expliquen dicho fenómeno deben desligarse de la literatura europea y de USA.

### **Gentrificación en América Latina:**

Las ciudades en América Latina comenzaron a expandirse a inicios del siglo XX debido principalmente a la industrialización y es entonces que la demanda por la vivienda comenzó a tomar importancia. Es en ese momento que aparecieron los primeros asentamientos humanos ilegales a las afueras de las grandes ciudades, evitando los altos costos por el suelo para la vivienda. Estas prácticas se agudizaron en los años 70s y 80s. (Lopez-Morales, E., Bang Shin, H. y Lees, L., 2016).

Janoshka y Sequera (2014), analizan la gentrificación en algunas ciudades latinoamericanas y la definen desde el especial enfoque que se les da a las políticas públicas que fomentan la inversión

privada, inversión que por lo general viene en forma de grandes proyectos de construcción. Un punto en común es que dichas políticas apuntan a la higienización social y la modernización selectiva del territorio, es decir al desalojo de las clases populares y a la erradicación del comercio ambulatorio, siempre a través del uso de la fuerza del gobierno. Estas prácticas desnaturalizan la esencia del lugar, destruyendo su identidad.

Se argumenta que el desplazamiento permite una acumulación por desposesión, desposesión por parte de población de menor poder adquisitivo y aprovechada por la inversión privada. Dicho desplazamiento se evidencia no tan solo de manera material, sino también política, simbólica y psicológica. Política ya que se concede poder legal a planes de intervención urbana en donde se vulneran los derechos de la población existente. Simbólica por que la conciencia colectiva entiende el desplazamiento como una disputa natural e inevitable para el mejoramiento de un vecindario. Por último, el desplazamiento también se evidencia psicológicamente ya que el habitante sufre un aislamiento tácito al ver que la población y negocios que solían definir su barrio ya no son los mismos.

Por otro lado, Delgadillo (2015), detecta que las normas urbanas son moldeadas según las necesidades de los grandes inversionistas, con tal de contar con las mejores condiciones y los negocios proyectados puedan extraer la mayor cantidad de plusvalía al suelo.

### **Gentrificación en Lima:**

Los pocos focos de gentrificación en Lima se han dado espontáneamente, debido a la falta de planes de desarrollo urbano. Dentro de Lima Metropolitana podemos mencionar 3 casos claves de gentrificación: Santa Cruz, El Callao y Barranco. En los 3 casos se han formado clusters de desarrollo económico y cultural, en áreas

muy puntuales. En su mayoría, la intervención del estado se da a través de los gobiernos municipales, los cuales participan del fenómeno luego de iniciado el proceso. Natalia Consiglieri (2019), comenta que, en el caso de Santa Cruz, luego de iniciado la gentrificación debido a boom de la gastronomía, conseguir licencias de funcionamiento por parte del municipio era una tarea imposible, ya que se reservaban para rubros como restaurantes, oficinas boutique o tiendas de diseño.

A pesar de lo comentado, hay algunas personas que menosprecian el proceso de gentrificación en Lima. Argumentan que debido a que el índice de alquiler es menor que en otras ciudades del mundo, el desplazamiento es casi imperceptible (Sánchez Herrera, J., 2016). Argumentos que, por lo ya descrito, no son ciertos y han llevado a que muy pocos investigadores tomen interés en el tema.

### **Gentrificación en el Centro Histórico de Lima:**

Cinthia Castillo (2015) desarrolla una investigación en 2 casos de estudio. El primero es el Conjunto Habitacional la Muralla desarrollado por el estado, interviniendo en el patrimonio inmobiliario y en la transformación social. El segundo es el Urban Hall Edificio Wiese, promovido por inversión privada e interviniendo el patrimonio. Ambos casos están ubicados dentro del CHL.

Luego de analizado los datos, se afirma la presencia de la gentrificación, identificando cambios importantes en la imagen urbana debido al desarrollo de los proyectos tomados como casos de estudio, esto va ligado al aumento del capital privado invertido. También se indica que la calidad de vida de las personas afectadas por dichos proyectos a mejorado.

Dichos logros se obtuvieron luego de la implementación de políticas en contra de la informalidad, es decir, la expulsión del comercio

ambulatorio. Esta nueva imagen ayudo a cambiar el prejuicio de un centro de Lima desordenado y sucio, a la vez que genero interés por la inversión privada.

La investigación termina señalando que a pesar que no se ha podido comprobar la existencia de desplazamientos, reconoce la existencia de un nuevo interés por ocupar el CHL por parte de un sector de la población de mayor nivel socioeconómico. Interés que representa un peligro latente para la población de bajos recursos económicos, expuesta a un posible desplazamiento.

Por otro lado, Jurado Salcedo, M. (2016), luego de analizar un programa de recuperación urbana desarrollado para el vecindario de Barrios Altos ubicado en el CHL, señala que la principal falencia es que considera a la población residente como un medio para lograr la renovación, considerando el edificio, la plaza o el espacio como el fin principal, cuando en realidad lo es la población residente.

### **3. Desarrollo de la investigación**

#### **3.1 Marco teórico:**

Dentro del universo de las investigaciones acerca de la gentrificación sobresalen algunas corrientes, que, a lo largo del tiempo, estudian el fenómeno desde perspectivas diferentes y enfocándose en diferentes aspectos, de manera que se propone agrupar las teorías de la siguiente manera:

- Mercado inmobiliario – producción
- Población – consumo
- Producción – consumo
- Gobierno.

Sin embargo, antes de profundizar en el tema, es importante poder analizar las teorías que definen el concepto de gentrificación y proponen modelos de sus etapas.

**Definición:**

Debido a la mirada del fenómeno desde diferentes perspectivas como ya se mencionó, la palabra gentrificación tiene diferentes definiciones. Esta premisa encuentra sentido partiendo de que el significado visto desde el punto de vista de quienes se benefician del proceso, como gentrificadores, desarrolladores inmobiliarios, entre otros, es muy diferente de quienes son perjudicados con el mismo, como la población de bajos recursos económicos destinados a ser desplazados.

Desde que Ruth Glass acuñó el término en el año 1964, la gentrificación viene siendo definida por el enfoque que toman las investigaciones al respecto. Las primeras se centran en la clase gentrificadora (clase media) y no sobre los gentrificados (clase trabajadora desplazada). Es aquí en donde se habla de los “pioneros urbanos”, quienes toman el riesgo de vivir en un barrio deteriorado con el fin de convertirlo en un vecindario de “buen vivir” (Beauregard, 1986). También se enfocó en los vecindarios afectados y no en su ubicación dentro de la ciudad. Este tipo de investigaciones se centraban más en los efectos que en las causas, de manera que el fenómeno era definido como un proceso positivo y de grandes beneficios para la ciudad en donde población de mayor poder adquisitivo ocupaba áreas urbanas degradadas, trayendo consigo inversión y prosperidad (James 1977, Laska y Spain 1980, Schill y Nathan 1983, Gale 1984).

En una segunda fase de investigación se enfatizaron las causas por sobre los efectos, definiendo a la gentrificación como un proceso que involucra al mercado inmobiliario de la vivienda, quien también

participa de la reestructuración masiva de la vivienda en barrios degradados.

En una siguiente etapa, luego de transcurrido algunos años, se reconoció que el proceso en áreas residenciales era solo una cara de la profunda reestructuración económica, social y espacial, que incluía el desarrollo de diferentes áreas urbanas como las recreativas, comercio e industria (Smith y Williams, 1986). Hasta este punto la gentrificación mantiene una connotación enteramente positiva.

Luego, los investigadores comenzaron a prestar atención a los aspectos negativos de la gentrificación, reconociendo que el deterioro de la ciudad, a causa de la disminución de inversión privada y pública, y los posteriores desplazamientos son algunas de las razones más importantes para profundizar en el estudio de dicho fenómeno.

Por último, según Erick Clark (2005), se reconoce que la raíz de la gentrificación es la mercantilización del espacio y la relación polarizada entre el poder político y el dominio de las tendencias de consumo del gentrificador. Se podría decir que en población en donde se encuentran profesionales y ciudadanos educados, conscientes de sus derechos al uso del espacio público y de la propiedad privada, el proceso de gentrificación representa un problema, a diferencia de barrios donde se encuentra población con pocos conocimientos del tema. De ser así, esto nos indica que el compromiso político tiene gran responsabilidad y que su intervención aminoraría los efectos negativos. Es necesario que la gestión y administración de grandes inversiones para la regeneración urbana contemple la protección de los habitantes. La gentrificación no puede ser erradicada en una sociedad capitalista, pero puede ser reducida o controlada hasta cierto punto. Es un desafío político.



**Etapas:**

Las principales teorías acerca de las etapas de la gentrificación contemplan 4 fases en su desarrollo. Según Phillip Clay (1979) la primera etapa la conforman los pioneros, un pequeño grupo de personas que toman el riesgo de habitar barrios deteriorados. Estos usan capital propio ya que las hipotecas no están disponibles en dichas zonas. Usualmente, este pequeño grupo está conformado por profesionales, artistas o minorías que tienen la capacidad económica y las habilidades.

La segunda etapa es una expansión lenta de los mismos pioneros, quienes buscan propiedades que aun sean fácil de adquirir. En esta etapa aparecen pequeños desarrolladores inmobiliarios. Pequeños desplazamientos ocurren, debido a la demanda de viviendas vacantes. En algunas zonas el crédito hipotecario comienza a ser factible y la renovación se expande a barrios vecinos. La vivienda aun es económica.

En la tercera etapa los medios de comunicación toman un especial interés por el vecindario y validan el proceso de la ocupación de la clase media, lo cual da inicio a la renovación urbana y la posterior alza de precios. La mayoría de los inmuebles en proceso de remodelación son ocupados por la clase media y se exigen mayor inversión por parte del gobierno. El desplazamiento continua y emergen las primeras tensiones entre antiguos residentes y los gentrificadores debido a sus diferencias. Los bancos permiten el crédito hipotecario en toda el área afectada.

En la última y cuarta etapa, la clase media que desplazo a los habitantes de bajos recursos económicos, ahora son los que luchan por no ser desplazados por la clase social de elite, conformada por empresarios y gerentes. En este apogeo, inclusive edificios destinados a otros usos se remodelan para poder ser usados como vivienda.

Por otro lado, Jason Hackworth y Neil Smith (2001), reconocen la importancia de las decisiones políticas, ya que llevaron el fenómeno a una era “post gentrificación” en donde la inversión privada es repotenciada por el gobierno. Dividieron la intervención por parte del estado en 3 olas. La primera ola evidencia políticas eventuales y a pequeña escala. En la segunda ola el gobierno hace recortes en los programas sociales, lo cual, sumado al crecimiento de la clase media, genera los primeros problemas de desplazamiento, falta de vivienda, desigualdad de ingresos y discriminación racial. La última y tercera ola afecta a más vecindarios de población pobre y clase social trabajadora. El proceso es liderado por la empresa privada asociado con el estado. Este escenario crea una competencia entre las grandes ciudades, tratando de atraer la inversión, acaparando sus recursos y reduciendo los gastos para los programas de población de bajos recursos. Los gobiernos locales abandonan las políticas contra la desigualdad social y se enfocan en estrategias para atraer la inversión y desarrollo privado.

Todo intento de explicar las etapas de gentrificación debe incluir en sus métodos la realidad del contexto, entendiendo el mercado de la vivienda y la lenta pero poderosa fuerza de la demografía.

La gentrificación es un proceso y no una etapa final, está siempre incompleto. Comunidades que parecen estar en las primeras etapas pueden ser transformadas rápidamente y otras que están en la última etapa pueden regresar a un estado mixto de pobreza y riqueza intempestivamente.

### **Mercado inmobiliario - Producción:**

Para explicar el súbito cambio en las preferencias del consumidor hacia el centro de las ciudades se especuló con diferentes explicaciones, como por ejemplo los hijos de la generación baby

boom rechazando la vida en las afueras de la ciudad (suburbios), la popularidad de la preservación de edificios históricos, el costo del transporte por las largas distancias entre la zona residencial y el centro laboral, etc.

Brian Berry (1985) agrupo la especulación sobre las causas de la siguiente manera:

- Por la ubicación: Cercanía al centro de labores, comercio, centros institucionales, actividades para adultos y eventos culturales.
- Por estéticas: Casas de bella arquitectura de épocas pasadas.
- Por motivos sociales: Jóvenes profesionales, parejas sin hijos, menos matrimonios, mas divorcios y mujer profesional.
- Por motivos económicos: Aumento del costo de la construcción, bajo precio de la vivienda en centros urbanos antiguos y altos costos de transporte por vivir en zonas periféricas.

Tantas fueron las variables que no era posible atribuir un solo motivo dicha tendencia. Tendencia que se evidenciaba en diferentes ciudades del norte global y, por lo tanto, era impensable asumir que la población mundial cambiara al mismo tiempo. Es así que se plantearon teorías explicando que la producción (empresa privada) es quien origina la gentrificación.

Una de las teorías más influyentes del lado de la producción fue la de la brecha de renta (Neil Smith, 1979), relegando la importancia del consumidor como gentrificador a un segundo plano y destacando a los constructores, desarrolladores, propietarios de terrenos, bancos, gobierno, agentes inmobiliarios e inquilinos como principales impulsores de la gentrificación, ya que la necesidad de generar utilidad era una iniciativa más decisiva que la preferencia

del consumidor. Sin embargo, se aclaró que el consumidor no es consecuencia del productor. Lo que se sugiere es que ambos tienen una relación simbiótica, pero que la producción es más dominante.

Para que la gentrificación ocurra, además de la obvia inversión de capital, es necesario distinguir un patrón de depreciación del capital en otros sectores financieros para volver al negocio inmobiliario atractivo.

Smith argumenta que la depreciación del área urbana en el centro de las ciudades suele seguir el siguiente ciclo:

1. Nueva construcción y primer uso: en esta primera etapa el precio suele subir mínimamente. Luego de un tiempo, el valor de la vivienda se devalúa por 3 motivos, avances en la productividad del trabajo (costos de construcción), desuso del estilo arquitectónico y deterioro físico de la infraestructura.
2. Arrendador y propietario: los propietarios que viven en sus casas invierten en mantener el vecindario en buen estado. Sin embargo, los arrendadores tienen menos incentivo por hacerse cargo de las reparaciones mientras puedan cobrar sus rentas sin problemas. Al pasar el tiempo, esta poca preocupación por el mantenimiento de sus propiedades genera el deterioro del vecindario y lleva a que los propietarios que residen en sus viviendas decidan transformarse en arrendadores también.
3. Blockbusting y blow out: El primer término se refiere a prácticas de persuasión o acoso por parte de agentes inmobiliarios para que dueños vendan sus propiedades ante el miedo de que otras clases sociales o raciales se muden en el vecindario. El segundo término tiene la misma consecuencia, pero sin la intervención de agentes inmobiliarios. Se genera luego que el crecimiento de barrios pobres desde el centro de la ciudad envuelve a los

rezagos de vecindarios de clase media en los bordes exteriores del centro urbano.

4. Redlining: La poca inversión por parte de los propietarios es, racionalmente, seguida por las entidades financieras, quienes dejan de dar créditos hipotecarios en esas zonas, evitando correr el riesgo de la devaluación de la tierra. En esta etapa el vandalismo acelera la depreciación y los propietarios intentan subdividir sus propiedades para mantener la ganancia.
5. Abandono: Cuando la renta no llega a cubrir los impuestos y costo del mantenimiento mínimo indispensable a sus inmuebles, las propiedades son abandonadas, ya que solo generan pérdidas.

Al ciclo anterior se le conoce como "filtering", y luego de este proceso es posible que se genere la gentrificación. Este fenómeno ocurre cuando la diferencia entre la renta actual y la renta potencial es lo suficientemente grande, permitiendo a los desarrolladores asumir los costos de construcción y rehabilitación urbana, manteniendo una atractiva ganancia al final de las ventas. A esa diferencia se le conoce como brecha de renta.

Según Daniel Hammel (1999), la renta actual y potencial empiezan con el mismo valor cuando la parcela es recién desarrollada. Al pasar el tiempo, por ciclo de filtering, la renta actual disminuye, pero la renta potencial aumentara gradualmente a medida que la ciudad crece y más capital es aplicado a la tierra en el área metropolitana.

Son por estos motivos que se dice que las preferencias del consumidor no serian relevantes sin antes contar con el capital

hipotecario de las entidades financieras, las cuales delimitan su área de inversión con el redlining.

### **Población - Consumo:**

El no incluir a los consumidores con un rol más importante dentro de la teoría de la brecha de rentas ha generado muchas críticas a la misma, a pesar que el autor señala que es un error reducir a los gentrificadores a solo yuppies (término peyorativo para jóvenes profesionales urbanos).

Para algunos, la explicación desde la producción (mercado inmobiliario) falla al no tomar en cuenta preguntas como: ¿Quiénes eran los gentrificadores? ¿De dónde vienen? ¿Por qué quieren vivir en el centro de la ciudad?

No es posible formar un concepto propio del fenómeno sin antes conocer el lado de consumidor, el cual explica la gentrificación como una consecuencia de los cambios en la industria y la estructura ocupacional de avanzadas ciudades capitalistas.

Se considera que la gentrificación es el producto de la transformación de ciudades de centros manufactureros a centros de negocios de servicios, cultura y creatividad, en donde los cambios ocupacionales y en la estructura de ingresos produjeron la rápida expansión de la clase media (cuellos blancos) que ha reemplazado a la clase trabajadora industrial (cuellos azules). Dicha clase media, impulsada por la minimización del tiempo de viaje a sus centros laborales y a capacidad de consumir cultura, es la que ahora desea vivir en el centro de las ciudades.

Según David Ley (1994), las características de esta nueva clase social están estrechamente ligadas a su ubicación geográfica. Esta se encuentra normalmente ubicada en las grandes ciudades y es frecuentemente asociada con los viejos distritos del centro de la

ciudad. Debido a que son un grupo de profesionales que ofrecen servicios avanzados o especializados, son altamente urbanos (viven en la metrópolis). Con respecto a su conformación, se trata de trabajadores de cuellos blancos, sin propiedades a su nombre, pero con acceso a una buena educación.

Dicha clase social ha crecido exponencialmente en las últimas décadas y debido a su ubicación concentrada ha reestructurado el perfil del empleo en muchas áreas metropolitanas.

Para identificar el cambio de una clase social ocupando ciertos vecindarios se utilizaron datos de educación y empleo profesional o administrativo

Por otro lado, el rol de la mujer también juega una pieza clave dentro del proceso de gentrificación.

Según Liz Bondi (1991), la demanda por la vivienda gentrificada es alimentada por el aumento de mujeres jóvenes solteras, divorcios, la idea de posponer la procreación y hogares dirigidos por mujeres, ya que estas están siempre en busca de viviendas económicas debido a los bajos ingresos a las que las somete el mercado laboral. Por el mismo motivo, las mujeres se encuentran tanto del lado del gentrificador como del gentrificado.

La reestructuración de la fuerza laboral relacionada al género siempre ha estado relacionada con la reestructuración del espacio urbano. Por ejemplo, la separación del hogar al lugar de trabajo por la aparición de las fábricas, hizo del ámbito doméstico el reino de la mujer. De la misma forma, la incorporación equitativa de la mujer al mundo laboral influye en la reestructuración del espacio urbano, es decir la gentrificación.

De la misma forma que la mujer, la población considerada como gay es sinónimo de la existencia de una clase creativa, positiva para el desarrollo de la ciudad. La concentración de comunidades gay es instrumento de la gentrificación ya que, en su mayoría, son solteros, sin familia, jóvenes y conectados con la economía de servicios. Este grupo de gentrificadores tiene la necesidad de encontrar un espacio donde pueda escapar de la poca tolerancia de la sociedad heterosexual. Sin embargo, esta búsqueda de libertad los lleva a generar opresión sobre la población de bajos recursos económicos que están expuestos al desplazamiento (Mickey Lauria y Lawrence Knopp, 1985).

Con respecto a la raza o etnicidad, Monique Taylor (1992), nos dice que el estereotipo del gentrificador es el yuppie blanco que se muda al vecindario de bajos recursos con densa concentración de minorías étnicas. Sin embargo, algunos miembros de dichas minorías étnicas dejaron de ser de bajos recursos hace algún tiempo. Al igualar ingresos y educación también forman parte de los posibles gentrificadores. Se crea una doble pertenencia de grupos sociales, son parte de la clase media en donde son discriminados por su raza, pero también pertenecen a la clase baja por cultura y raza.

No importa la cantidad de dinero que ganen o los estudios que tengan, la persona de raza diferente a la blanca siempre fue discriminada, por lo tanto, esta persona de alto poder adquisitivo busca un refugio en donde poder desenvolverse sin prejuicios, es por eso que regresa a gentrificar el vecindario que ocupa población de su misma raza.

### **Producción y consumo:**

En trabajos recientes, los investigadores reconocen la complejidad de la gentrificación, mirando más allá de las restrictivas teorías de la



producción y consumo, enriqueciéndolo con perspectivas que consideran al contexto, ubicación y sensibilidad a las diferencias como partes fundamentales.

Para Chris Hamnett (1991), la gentrificación no es solo un fenómeno físico, económico, social y cultural, también es teórico, ideológico y político.

Las teorías en base a la producción (rol del capital, inmobiliarias y entidades financieras) y las que se basan en el consumo (gentrificadores, su cultura, orientaciones de consumo y reproducción) son complementarias y necesarias para entender la gentrificación.

Los principales factores son la demografía, los estilos de vida, el ocio urbano, la actividad económica urbana, la estructura del empleo y las dinámicas de vivienda y terrenos.

Son necesarios 3 componentes claves para que la gentrificación ocurra:

- Demanda por vivienda a bajo costo por parte de los gentrificadores.
- La existencia de gentrificadores con motivaciones y aspiraciones para crear la demanda.
- Existencia de suficiente área adecuada para ser gentrificada dentro de un centro urbano atractivo.

Sin embargo, si la gentrificación tiene una pieza clave y central, sería las condiciones para la producción de gentrificadores potenciales.

Por otro lado, Loretta Less (2000), nos habla de la geografía de la gentrificación, la cual toma en cuenta el contexto, la localidad y temporalidad, factores importantes para entender el proceso.

Clasifica las teorías existentes del fenómeno en 3 grupos:

- Ciudad emancipadora: Ciudad retratada como un espacio liberador, emancipador. La repoblación del centro de las ciudades es un cambio dramático y rebelde de un grupo de ciudadanos que se niega a seguir los patrones del resto, creando nuevas condiciones sociales (libertad, gays, solteros, madres solteras, etc., todos de alto poder adquisitivo). El encuentro de diferentes clases sociales y extraños en un mismo lugar es la fuente de emancipación de una ciudad.
- La nueva clase media: La define como menos conservadora que la antigua clase media y la gentrificación es su manifestación espacial. Los antes hippies y ahora yuppies son los actores principales. Algunos piensan que la gentrificación es la manifestación de una insatisfacción interna, debido a su estrecho enfoque en consumo y estética.
- Ciudad revanchista: Se trata de la revancha contra los pobres y minorías que robaron el centro de las ciudades de las clases sociales "respetables". El centro de la ciudad es el campo de batalla, en donde el capital representa la nueva clase media gentrificadora. Esta idea se basa en los efectos negativos sobre la población marginal a raíz de la gentrificación (desplazamiento).

Los 3 grupos tratan de explicar el porqué de la gentrificación, pero no terminan de abarcar todas las aristas del fenómeno. Es así que se recomienda integrar el contexto como un elemento importante dentro del análisis.

### **Gobierno:**

Nuevos estudios nos llevan a identificar los cambios, cada vez más notables, en políticas públicas. Dichas políticas desarrolladas por autoridades elegidas empiezan a enfocarse en fomentar la gentrificación. En ciudades del norte global, en un principio, las políticas que promovían la gentrificación fracasaron a causa de malas condiciones económicas. En un segundo momento la promoción fue más cautelosa pero mucho más ambiciosa, fomentando el llamado "renacimiento urbano". De aquí en adelante, la aparición de varios factores, como la centralización y las tendencias neo liberales, ayudaron a la creación de políticas fomentan la gentrificación.

Según Elvin Wyly y Daniel Hammel (1999), el cambio en la clase social, que la llevo a liderar la gentrificación, tiene sus raíces en los cambios de distribución de la riqueza, ingresos económicos, oportunidad de educación y la división del trabajo, pero es en la intersección de estas tendencias en donde la gentrificación se vuelve relevante para la teoría y política, ya que los gobiernos se ven afectados por la desinversión, pérdida de población y declive del centro de las ciudades.

Luego de que se evidenciara los efectos positivos de la gentrificación, las políticas urbanas han cobrado importancia. Se crearon políticas de vivienda para población de bajos recursos, de forma que pudieran adquirir viviendas dentro de barrios de clase media con el fin de dispersar a la población pobre (viviendas de ingresos mixtos).

La forma en como estos cambios han influenciado el resurgimiento del mercado privado en el centro de las ciudades es representada en 3 hipótesis:

- La inversión en la vivienda gentrificada ha aumentado, esto se debería ver reflejado en el aumento de préstamos hipotecarios.
- La influencia de los barrios gentificados ha cambiado el enfoque de las políticas de vivienda pública, se ve reflejado en el historial de políticas de vivienda.
- Los cambios en el sistema financiero nacional han facilitado y fomentado la gentrificación, esto se ve reflejado en la relación de oferta y demanda.

El resurgimiento de la gentrificación es una realidad. El ritmo de inversión se ha acelerado y las hipotecas en el centro de la ciudad aumentan a mayor ritmo que en los suburbios.

Por otro lado, Neil Smith (2002) propone que las tendencias de gentrificación influyen en un contexto más amplio, conectando las experiencias locales con redes de urbanismo global. Los agentes de renovación urbana ya no son la clase media y alta, ahora lo es el gobierno, el sector privado y las asociaciones público privadas. El proceso de gentrificación paso de ser al espontaneo a ser sistematizado. Esta evolución ha llevado a la gentrificación a ser un fenómeno global. La generalización se puede se evidencia en las siguientes características:

- El nuevo rol del estado: se asocia con el sector privado y el libre mercado es quien guía el desarrollo urbano.
- Penetración de las finanzas globales: una misma empresa inmobiliaria desarrolla proyectos en diferentes ciudades del mundo y usa capital de bancos extranjeros.
- Cambio de niveles de oposición política: gobiernos locales toman fuertes medidas de represión contra movimientos anti gentrificación.

El desarrollo inmobiliario privado es la pieza principal en la economía productiva de la ciudad. La construcción de complejos gentrificados en ciudades centrales se ha convertido en la infalible estrategia de acumulación de capital para competir con otras economías urbanas del mundo. Esta nueva estrategia reinventa la gentrificación y es conocida como regeneración urbana. Las políticas de regeneración urbana son multifacéticas e incluyen varias especialidades, por lo tanto, no puede ser incluidas dentro de la gentrificación, pero es indudable que estas buscan gentrificar.

La gentrificación se ha convertido en el instrumento clave de políticas, crecimiento y competición entre ciudades del mundo.

La gentrificación en diferentes ciudades del mundo son todas diferentes, moldeadas por la economía local, cultural y su única conexión con las economías nacionales y globales. Sin embargo, la que las une es la misma consecuencia, desplazamiento de la clase social trabajadora.

## **Conclusiones**

Habiendo revisado diferentes teorías acerca de la gentrificación, las cuales definen al fenómeno de diferentes perspectivas, podemos extraer un conjunto de indicadores que nos sirven de guía para poder contextualizar y contrastar los conceptos.

Los indicadores han sido agrupados según el origen de los datos que lo definen.

A continuación, se detallan los grupos y sus indicadores:

FISICO - URBANO	INDICADOR	UTILIDAD
	Preferencia del uso de inmuebles como vivienda	Reconocer el interés por vivir en la zona a través de la evolución del uso de los inmuebles.
	Preferencia del uso de inmuebles como oficinas	Saber si aumentan la actividad económica de servicios de cuellos blanco.
	Uso del suelo en industria vs comercio	Definir que si el uso comercial de los inmuebles es mayor al uso industrial.
	Comercio de lujo vs comercio tradicional	Saber a qué tipo de población está orientado el comercio existente.
	Estado de conservación de edificaciones	Establecer si el área de estudio se encuentra en un proceso de deterioro.
	Edificación considerada como monumento histórico o con valor monumental	Determinar la existencia de belleza arquitectónica en los edificios existentes.
	Espacios culturales y públicos	Saber si la zona ofrece amenidades culturales y espacios de recreación.

Tabla 02: Clasificación de indicadores físico - urbano.  
(fuente: elaboración propia)

SOCIO - URBANO	INDICADOR	UTILIDAD
	Población	Verificar si la cantidad de población aumenta o disminuye.
	Solteros vs casados	Definir la tendencia de composición familiar para el hogar.
	Cantidad de jóvenes en la población	Determinar si hubo aumento de la demanda por vivienda.
	Nivel de educación de la población	Establecer el grado de vulnerabilidad ante una posible gentrificación
	Nivel socioeconómico de la población	Establecer el grado de vulnerabilidad ante una posible gentrificación
	Tendencia política de población	Determinar grado de gentrificación cuantificando la preferencia política.
	Tipo de tenencia de la vivienda	Reconocer si el deterioro de la zona ha hecho que propietarios ocupen sus predios por falta de inquilinos que paguen un monto que cubra sus costos
Número de incidentes criminales	Identificar si el área de estudio se encuentra en un proceso de deterioro.	

Tabla 03: Clasificación de indicadores socio - urbanos.  
(fuente: elaboración propia)

ECONOMICO	INDICADOR	UTILIDAD
	PBI global y PBI de construcción	Sirve para saber si existe una crisis económica. Cuando caen las utilidades, el capitalismo se refugia en el negocio inmobiliario.
	Oferta de unidades de vivienda	Reconocer el interés por vivir en la zona a través de la evolución de la oferta de viviendas.
	Monto de inversión privada y pública	Identifica el interés del sector privado por invertir en la zona y su relación con la inversión pública.
	Inicio de operaciones de cadenas comerciales	Determinar el momento en que grandes capitales decidieron invertir en la zona.
	Tasas de interés hipotecario	Indica la necesidad de utilidad y de confianza en los mercados inmobiliarios.
	Inversión de publicidad para vivienda	Saber si hay inversión en publicidad promoviendo vivir en el CHL.
	Variación del precio de alquiler	Determina si hay aumento de demanda por vivir en la zona.
	Costo del m2 de terreno y departamento	Determina el aumento de la demanda por terrenos disponibles para elaboración de nuevos proyectos.
	Ingreso del hogar por estrato social	Identificar público objetivo, con capacidad para comprar viviendas posibles áreas a gentrificar.
	Porcentaje de oferta de departamentos en relación al precio	Saber si el CHL es una mejor opción económica para comprar una vivienda frente al resto de Lima.
	Licencias municipales para intervención	Saber si el sector privado está invirtiendo

Tabla 04: Clasificación de indicadores económicos.  
(fuente: elaboración propia)



POLÍTICAS PÚBLICAS	INDICADORES	UTILIDAD
	Políticas urbanas pro gentrificación	Saber si hay mayor interés del estado para promover la gentrificación.
	Inversión en programas sociales	Reconocer si el gobierno tiene tendencias neo liberales o no.
	Políticas relacionadas a la globalización	Determinar si el gobierno se interesa por la competitividad individual entre ciudades - autonomía entre ciudades.

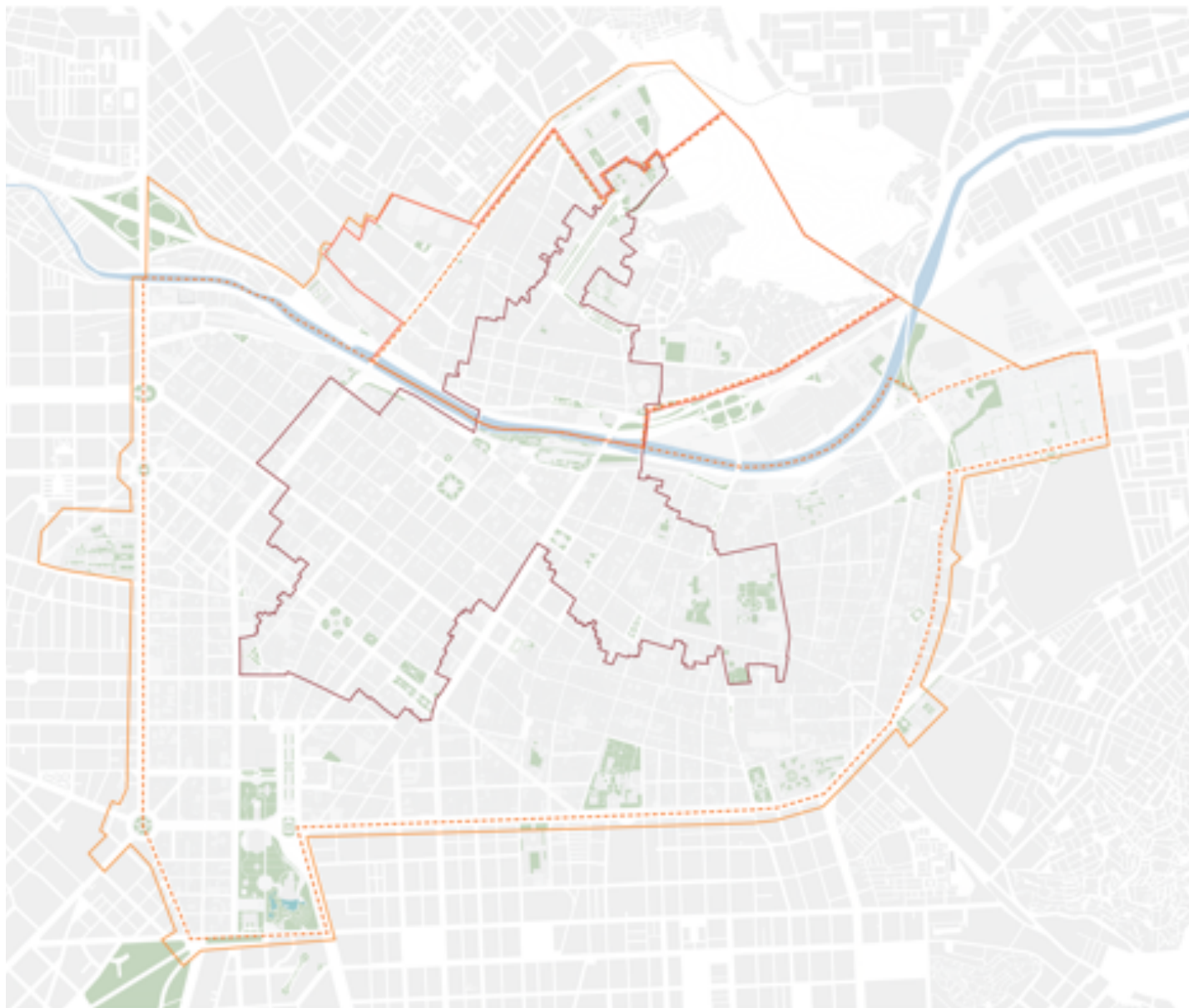
Tabla 05: Clasificación de indicadores de políticas públicas.  
(fuente: elaboración propia)

### 3.2 Contexto del Centro Histórico de Lima:

A continuación, se describen las características generales del CHL según los grupos de indicadores descritos en la metodología.

**Contexto físico-urbano:** El CHL se encuentra ubicado en el corazón de la capital del Perú, Lima. Atravesado por el río Rímac y delimitado al norte por el cerro San Cristóbal. En el año 1972 fue reconocida como zona monumental por el estado, luego en el año 1989 y 1994 se ampliaron sus límites. En la actualidad ocupa parte de los distritos de Lima y El Rímac. Cubre una extensión de aproximadamente 1032 hectáreas, ocupados por 8568 inmuebles. Dentro de sus límites se ubica la zona inscrita como patrimonio mundial por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), declarada en el año 1991. Ver plano 01.

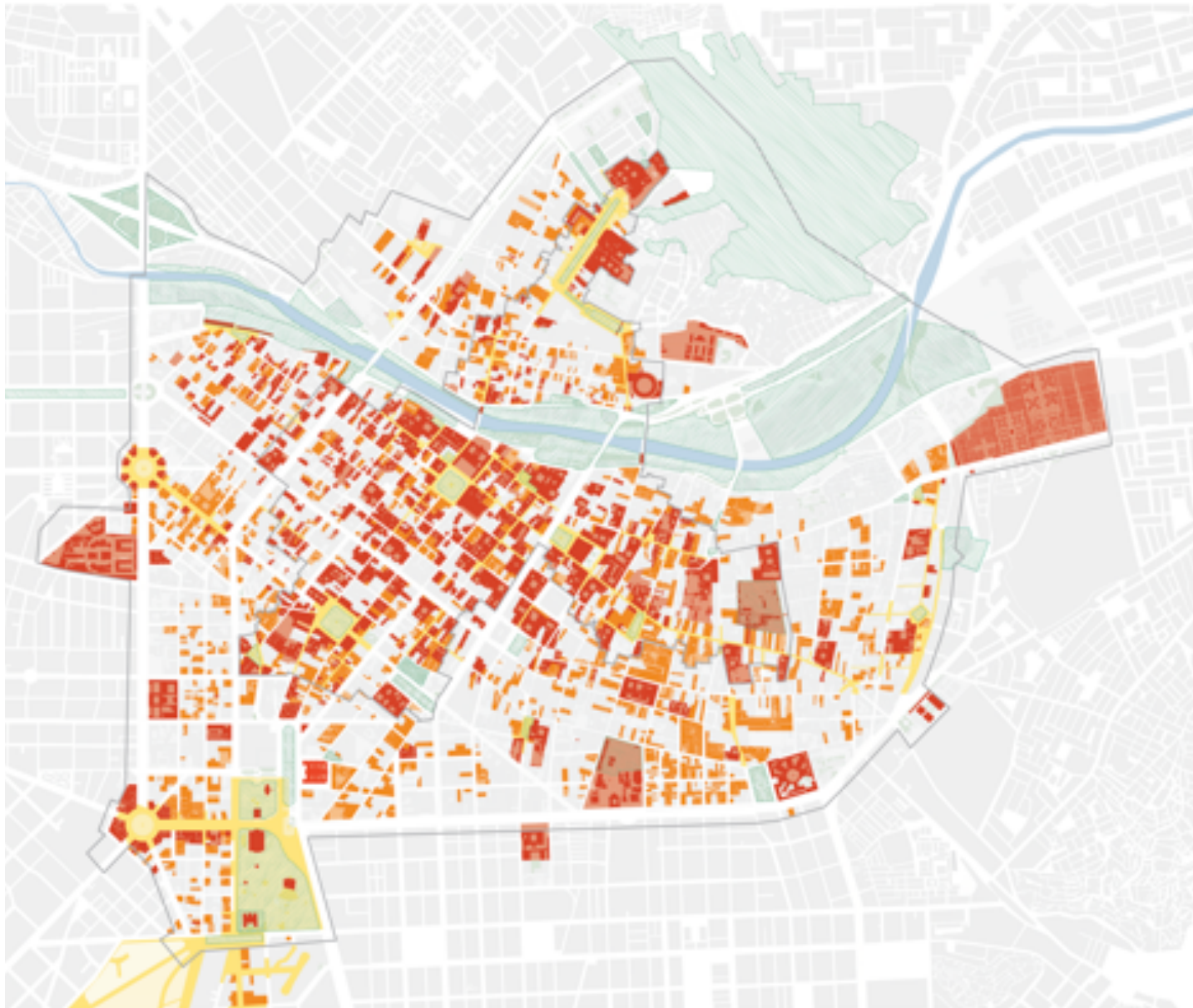
Debido que el CHL ha sido un área habitada desde hace miles de años, nos encontramos con una superposición de épocas, desde la prehispánica, virreinal, republicana y actual. De la época prehispánica no quedan rastros edificados, sin embargo muchas de sus canales y caminos fueron usados para trazar la ciudad virreinal. De la esta última, quedan restos de la muralla que protegía la ciudad y algunas de las antiguas casonas. El resto de edificaciones pertenecen al periodo republicano y en menor proporción al periodo actual o moderno. Del total de inmuebles se reconocen 649 (7.6%) como monumentos, es de decir de alta importancia, 1278 (14.9%) de valor monumental y 6641 (77.5%) de valor como entorno. Ver plano 02.



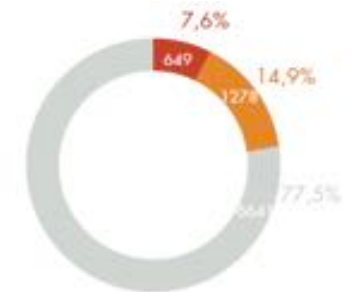
Plano 01: Delimitaciones vigentes del CHL  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

Leyenda:

- Límite de la zona monumental desen la Ord. N° 062 (1994)
- - - Límite de la zona monumental de Lima y Rimac reconocida por la R.S. N° 2900-72-ED (1972)
- Límite de la zona monumental del Rimac mediante la R.J. N° 191-69-INC (1989)
- Límite de la zona de patrimonio mundial declarada por la UNESCO (1991)



Plano 02: Categorización de inmuebles monumento y de valor monumental (Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)



Con respecto a su altura, la mayoría de edificaciones cuentan con 2 o 3 pisos (9 a 11 metros), varios edificios con una altura promedio de 15 metros y algunos con alturas mayores a los 20 metros.

El estado de conservación de la edificación es en un 50% aproximadamente regular, un cuarto del total se encuentra en buenas condiciones y el cuarto restante en malas condiciones.

El material de construcción predominante es el ladrillo y los sistemas constructivos tradicionales como el adobe y la quincha, cada uno con 30% del total de edificaciones. El uso del concreto ocupa el 10% del total.

Con respecto al uso de las edificaciones, alrededor del 60% son usados con fines de vivienda, 20% como comercio, cerca del 10% combina la vivienda y comercio en un mismo predio, y el 10% restante se divide entre inmuebles desocupados, depósitos, educación, recreación, industria, salud y otros.

Vale la pena agregar que dentro del CHL existen algunos grandes propietarios de inmuebles, entre ellos el Estado Peruano, tanto el gobierno central con el palacio, ministerios y congreso, como también el gobierno local con sus oficinas administrativas. Por otro lado, también encontramos a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y a la Iglesia Católica. En el sector privado se identifica a una empresa del rubro inmobiliario bajo el nombre de Arte Express, que es propietario de varios inmuebles en el CHL (Ochoa Fattorini, 2019). Cabe mencionar que dicha empresa, en años anteriores, se dedicaba a la recuperación y puesta en valor de inmuebles en el centro histórico de Madrid, España.

Actualmente el CHL cuenta con varias áreas verdes y espacios públicos. Dentro de las áreas naturales tenemos las faldas del cerro San Cristóbal y la ribera del río Rímac, además de los parques, plazas, óvalos, bermas, avenidas y pasajes. De este universo, 67 son considerados como Ambiente Urbano Monumental. Sin embargo,

existe un déficit de estos espacios, ya que se calcula 1.33m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante, cuando lo recomendado es de 9m<sup>2</sup>. De igual forma, los espacios públicos no cuentan con las condiciones mínimas para brindar el confort necesario a los usuarios. A esto, se suma el hecho que la población no es consciente de su importancia, ya que demuestra su ignorancia al evidenciar desechos de residuos sólidos en las calles y espacios públicos, así como también el robo del mobiliario urbano. Y para remate, estas actitudes han llevado a nuestras autoridades a enjear los espacios públicos, aislándolos y desintegrándolos del entorno urbano.

La contaminación del aire es otro punto importante en el CHL, ya que en las zonas más neurálgicas se registra niveles que duplican lo recomendado por la Organización Mundial de Salud (OMS). La fuente móvil de dicha contaminación son los vehículos motorizados que brindan servicio de transporte público y que atraviesan el CHL. La mayoría de fuentes fijas de contaminación del aire son bares y restaurantes. Con respecto a la contaminación sonora, encontramos que los generadores son los mismos que los de la contaminación del aire.

Con respecto a la vivienda específicamente, debido al estado de conservación regular y deteriorado, se encuentra vivienda a muy bajo costo, ocupada por la población de menor poder adquisitivo, generando tugurios.

Las zonas utilizadas para vivienda no se ubican homogéneamente dentro del área de estudio, sino que se concentran en sus límites, generando el hacinamiento. La tenencia de la vivienda es aproximadamente de 50%, tanto para alquiladas como propias.

El 68% de la vivienda dentro de nuestra área de estudio, mantiene un nivel de deterioro entre malo o muy malo y estas son ocupadas por aproximadamente 108 mil personas, las cuales viven en condiciones que evidencian una baja calidad de vida.

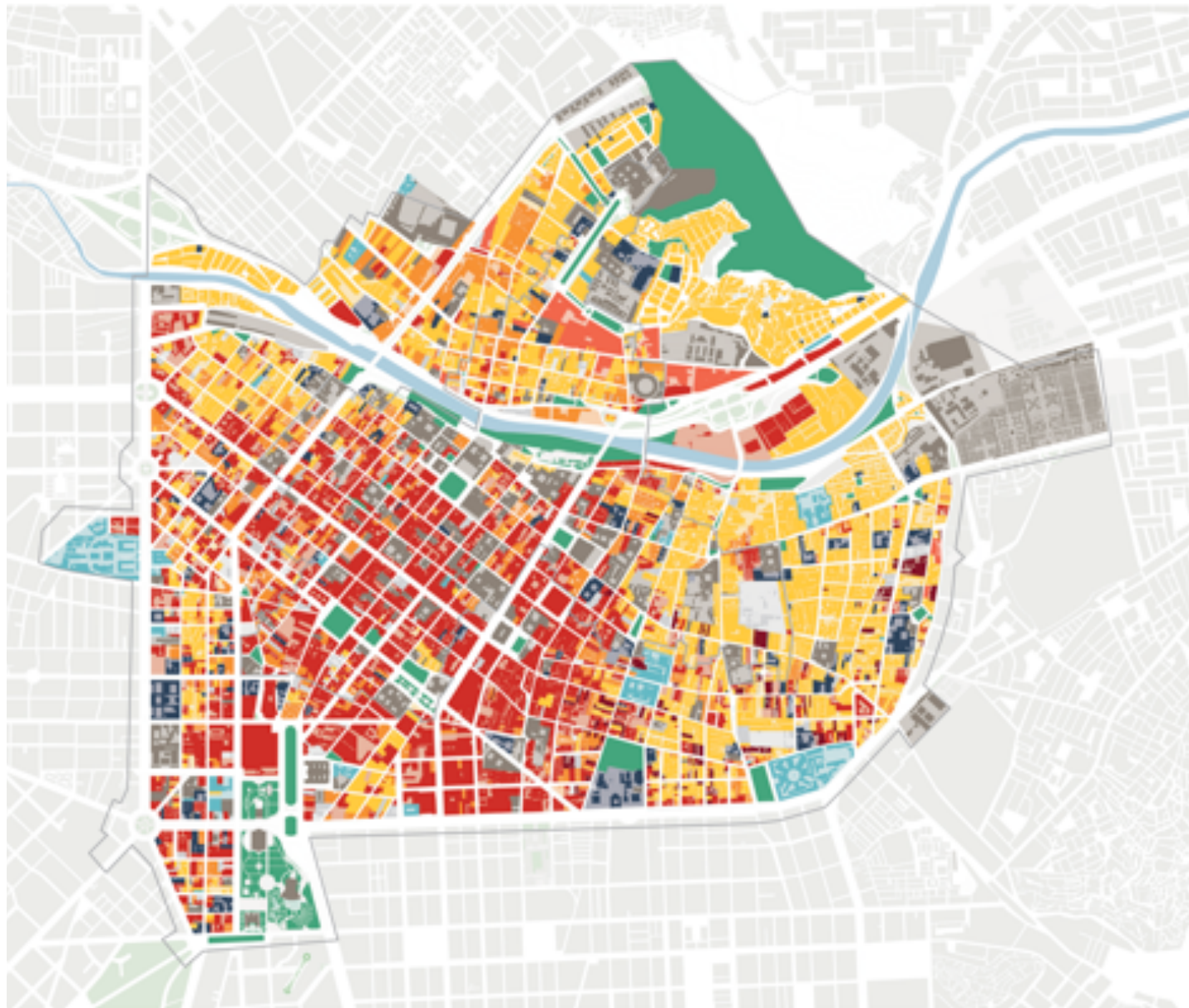
Dentro del CHL se han declarado como inhabitables a 830 predios, de los cuales el 45% es usado como vivienda, el 19% en comercio y el 18% como vivienda-comercio. Aproximadamente el 30% de los predios inhabitables son considerados como tugurios. Ver plano 03.

**Contexto socio-urbano:** Según datos del 2010, la población que ocupa el área de estudio es de aproximadamente 125 mil habitantes, según data del 2010 (PROLIMA-MML, 2018), y según censos de años pasados, como el del 2007 en donde se tenía una población de 146 mil habitantes, se puede evidenciar una despoblación del CHL. Aunque no existen datos exactos del motivo de migración, es factible atribuirlo al cambio de uso de los lotes de vivienda a comercio. La densidad poblacional aproximadamente es de 14 mil habitantes por km<sup>2</sup>. Ver plano 04.

Asimismo, el área cuenta con una población flotante importante debido al comercio y oficinas administrativas, algunos estudios estiman que dicha población oscila los 2 millones de personas. Esto se debe al rol que mantiene el CHL a nivel metropolitano, ya que concentra mucha de la actividad administrativa, económica e institucional. Por otro lado, esta centralidad, ha sometido al CHL a muchas transformaciones urbanas en su trama, como ensanches y nuevas avenidas. Estas intervenciones acentuaron la fragmentación físico social creando barreras.

La estratificación de la población, a pesar que no existen datos exactos para el CHL, se define por los datos generales de los distritos que lo conforman (Lima y El Rímac). Dichos datos dividen la población en tres partes iguales aproximadamente, un tercio pertenece a un nivel socioeconómico medio, otro tercio a un nivel socioeconómico medio bajo y el último tercio al nivel socioeconómico bajo (INEI, 2016). Ver plano 05.





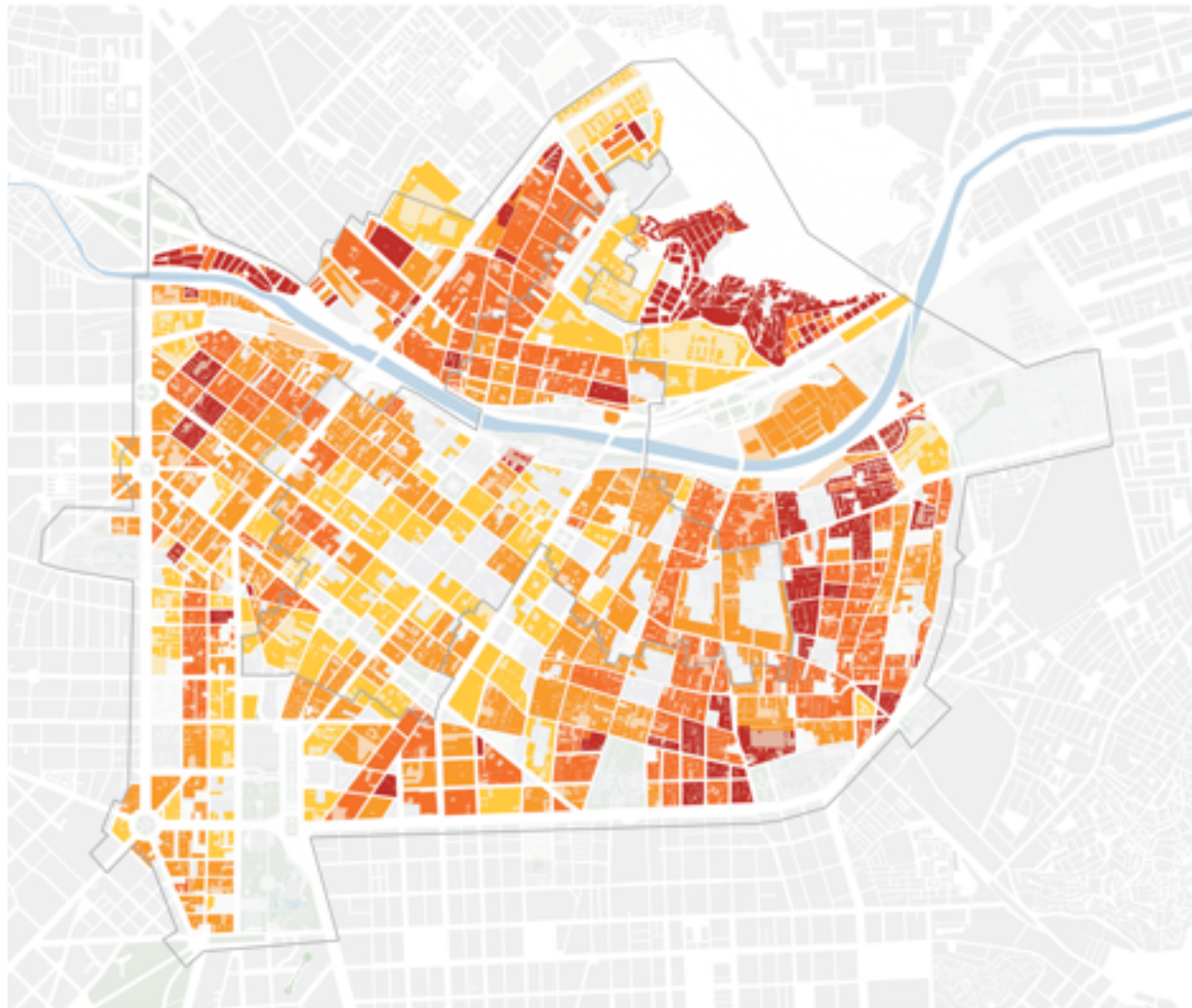
Plano 03: Usos actuales según levantamiento físico.

(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

Leyenda:

- Comercio
- Vivienda-Comercio
- Vivienda
- Educación
- Salud
- Zona de Recreación Pública - ZRP
- Otros usos - OU
- Industria
- Depositos
- Desocupado

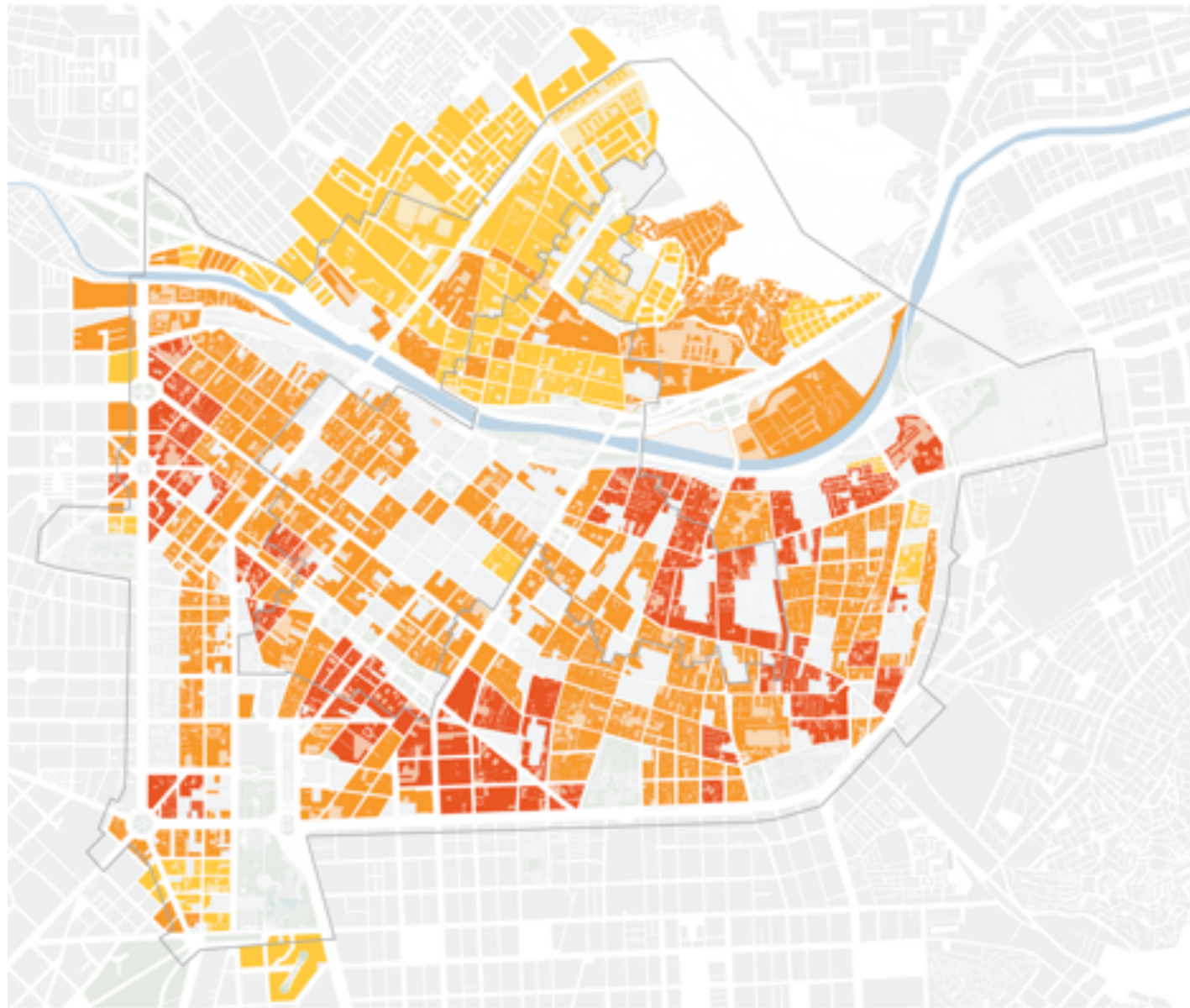




Plano 04: Densidad poblacional.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML en base al censo 2007 del INEI)

Leyenda:

- Más de 500 personas
- Entre 300 y 500 personas
- Entre 100 y 300 personas
- Hasta 100 personas
- Equipamientos (sin uso de vivienda)



Plano 05: Indicador de pobreza.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML en base al censo 2007 del INEI)

Leyenda:

- Pobreza alta
- Pobreza media
- Pobreza baja

Con respecto a la educación, cerca del 50% cuenta con colegio completo y un 30% con estudios universitarios o técnicos completos. En la salud, el problema de la contaminación, hacinamiento y la mala nutrición debido al nivel socioeconómico, reportan una incidencia superior al promedio con respecto a enfermedades respiratorias como la tuberculosis.

La seguridad ciudadana es uno de los principales problemas percibidos por la población del CHL. Este factor queda evidenciado en el número de denuncias registrados, superando notablemente a distritos con mucha más población.

**Contexto económico:** El comercio es uno de los principales usos en el CHL. Como ya se dijo, este ocupa aproximadamente el 30% de inmuebles. Además, el comercio ambulante es uno de los elementos más notorios dentro de esta área urbana.

Por otro lado, el desarrollo de la industria del turismo está en la mira de la gestión pública, ya que, si bien es cierto de que esta actividad representa alrededor del 4% del PBI del país, el CHL podría generar muchos más ingresos si contara con una infraestructura adecuada para recibir a turistas interesados en conocer los museos, galerías, iglesias, festividades y espacios públicos con gran potencial dentro del área de estudio.

**Contexto de políticas públicas:** A lo largo del tiempo, e incluso en la actualidad, se han creado programas para la renovación y acondicionamiento de viviendas deterioradas, beneficiando a los propietarios con subvenciones del estado, sin embargo, el principal obstáculo para ponerlas en práctica es la falta de claridad al tratar de adjudicar la propiedad inmueble a los habitantes. El saneamiento físico legal se ha convertido en un cuello de botella, el cual impide

que gran parte de la población se pueda beneficiar de los programas del estado.

Por otro lado, los propietarios de gran cantidad de inmuebles en el CHL, como el estado e iglesias, alquilan gran parte de sus inmuebles como vivienda a muy bajo costo y muchos de sus inquilinos, debido al tiempo que tienen ocupándolos, inician procesos judiciales con el objetivo de apropiarse de las viviendas. Este escenario, sumado a la ineficiencia del poder judicial que dilata procesos por décadas, genera la falta de inversión para la mejora de los inmuebles.

A continuación, algunas de las políticas implementadas por el estado:

- Ley de promoción a la inversión privada en acciones de renovación urbana (Ley N° 696 y su reglamento D.S. N° 11-95-MTC): Busca la inversión coordinada del sector privado y público en áreas deterioradas, beneficiándose de exoneraciones de algunos impuestos. El Conjunto Habitacional La Muralla, ubicado en el CHL, fue un proyecto desarrollado bajo el marco de esta ley.
- Decreto supremo del Programa de destugurización de inmuebles en estado ruinoso en el Cercado de Lima y zonas aledañas (D.S. N° 038-96-PCM): El objetivo es trasladar a 226 familias que viven en tugurios.
- Decreto supremo del Programa de proyectos piloto de vivienda (D.S. N° 019-2002-MTC): Se busca ejecutar proyectos de vivienda dirigidos a proponer nuevos procedimientos de habilitación urbana y edificación.
- Decreto legislativo que promueve la eficiencia de la actividad empresarial del estado (D.L. N° 1031-2008-MEF): Aquí se estipula que dicha actividad debe responder al interés público, ser subsidiaria y permitir la participación del sector privado.

- Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana (Ley N° 29415 y su reglamento D.S. N° 011-2010-VIVIENDA): Simplifica procedimientos legales para el saneamiento legal de las propiedades inmuebles.
- Ley de la promoción y dinamización de la inversión en el país (Ley N° 30230-2014): Entre otros establece simplificación de mecanismos legales para la recuperación extrajudicial de la propiedad estatal con la finalidad de repeler ocupaciones ilegales.
- Decreto supremo que regula la transferencia de inmuebles de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima (D.S. N° 012-2009-MIMDES): Se establecen procedimientos legales para la venta, permuta y transferencias de propiedades declaradas como tugurios a favor de sus poseedores.
- Decreto de alcaldía de identificación de micro zonas en el Centro Histórico de Lima (D.A. N° 177-2003-MML): Etiqueta a 1325 inmuebles como propiedades clave para ejecutar proyectos de renovación urbana.
- Ordenanza de pago de deuda tributaria mediante inversión de renovación urbana en micro zonas (Ord. N° 606-2004-MML): La intención es promover la inversión privada condonando un porcentaje de la deuda por impuestos prediales y arbitrios municipales según el monto de inversión.



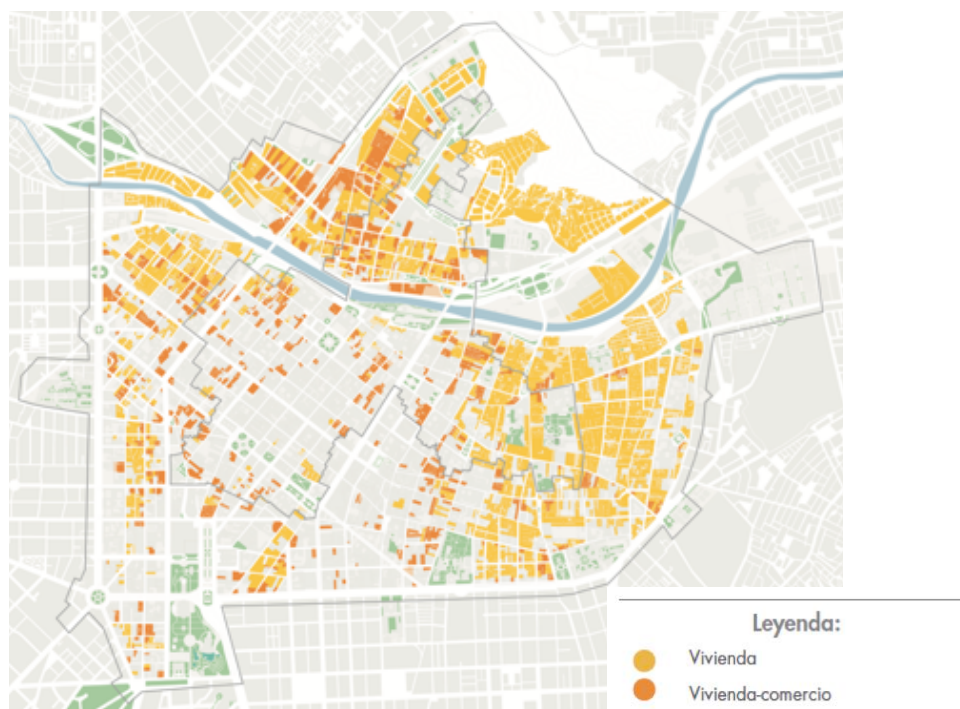
### 3.3 Contrastes de teorías y realidad en Centro Histórico de Lima:

Luego de extraer los principales indicadores según diferentes teorías del norte global, y luego de poner en contexto la realidad del CHL, procedemos a identificar los mismos indicadores, pero ahora aplicados al área de estudio.

Cabe resaltar que debido a la poco nutrida base de datos estadísticos del CHL en el tiempo, para obtener la información de algunos indicadores, se tomaron datos generales de los dos distritos que conforman el área de estudio (distrito de Cercado de Lima y El Rímac)

#### Contraste Físico – Urbano

- Preferencia del uso de inmuebles como vivienda:  
En el plano 06 se indican los inmuebles usados para la vivienda y vivienda comercio en el 2018 y, como ya se mencionó, estas representan cerca del 60% de propiedades en el CHL.



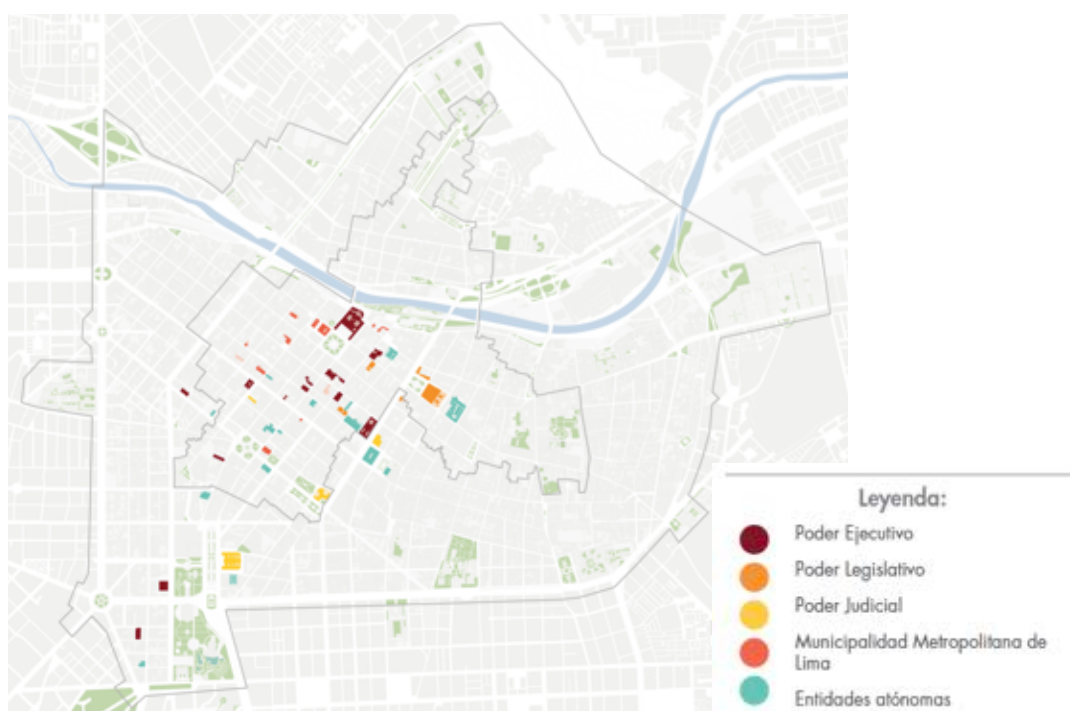
Plano 06: Vivienda y vivienda comercio.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

No se cuenta con la información de años anteriores, pero según el PLANCHL, en los últimos años muchos de los predios con uso de vivienda han ido migrando al comercio y a otros usos complementarios.

- Uso de inmuebles como oficina:

Al respecto no se ha logrado obtener data específica, sin embargo, según redacción del diario Gestión (2019), se estima que existe entre 200,000 y 300,000 metros cuadrados de oficinas en el CHL. Además, también se argumenta que la vacancia de oficinas es de 0%, a diferencia de la vacancia de oficinas del resto de Lima que asciende al 19% (Ochoa Fattorini, 2019).

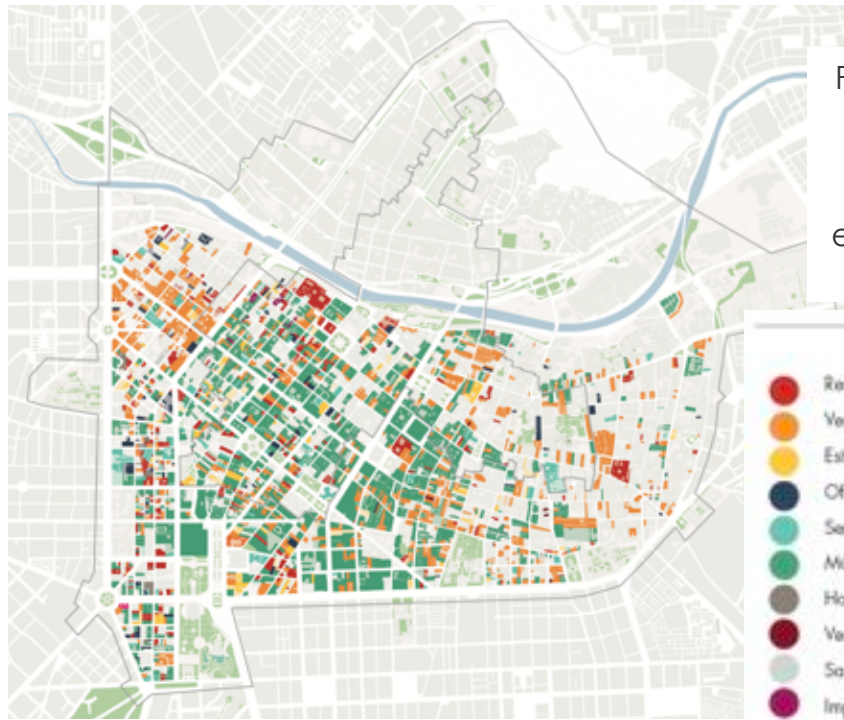
Por otro lado, se tienen a muchas de las oficinas administrativas del gobierno como se muestra en el plano 07.



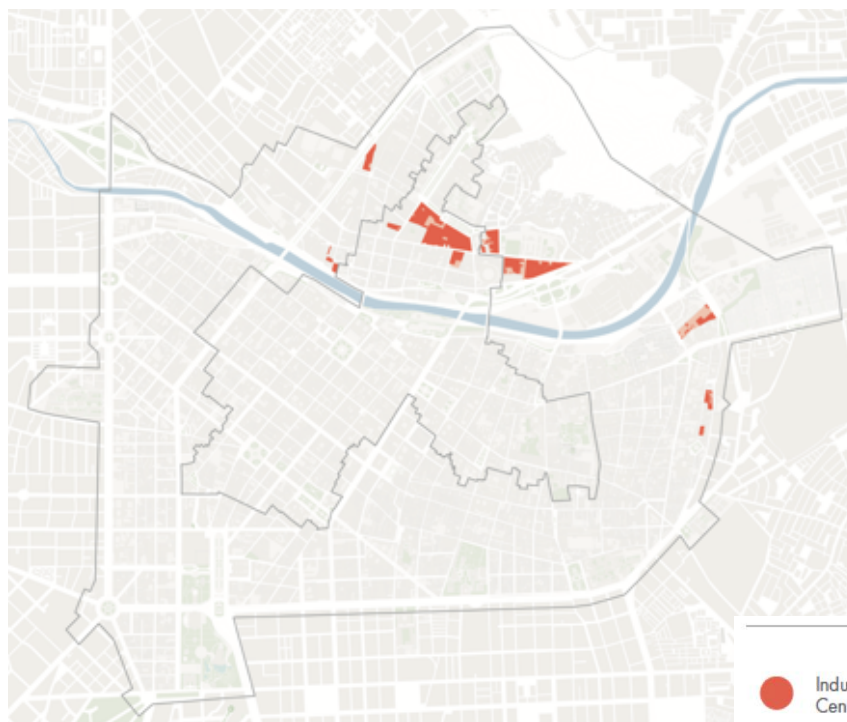
Plano 07: Instituciones de poder.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

- Uso de suelo en industria vs comercio:

Como se aprecia en los planos 08 y 09, la actividad comercial es la predominante en el área de estudio. Esto nos indicaría que existe un escenario favorable para el aumento de la demanda por vivienda.



Plano 08: Tipo de comercio.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

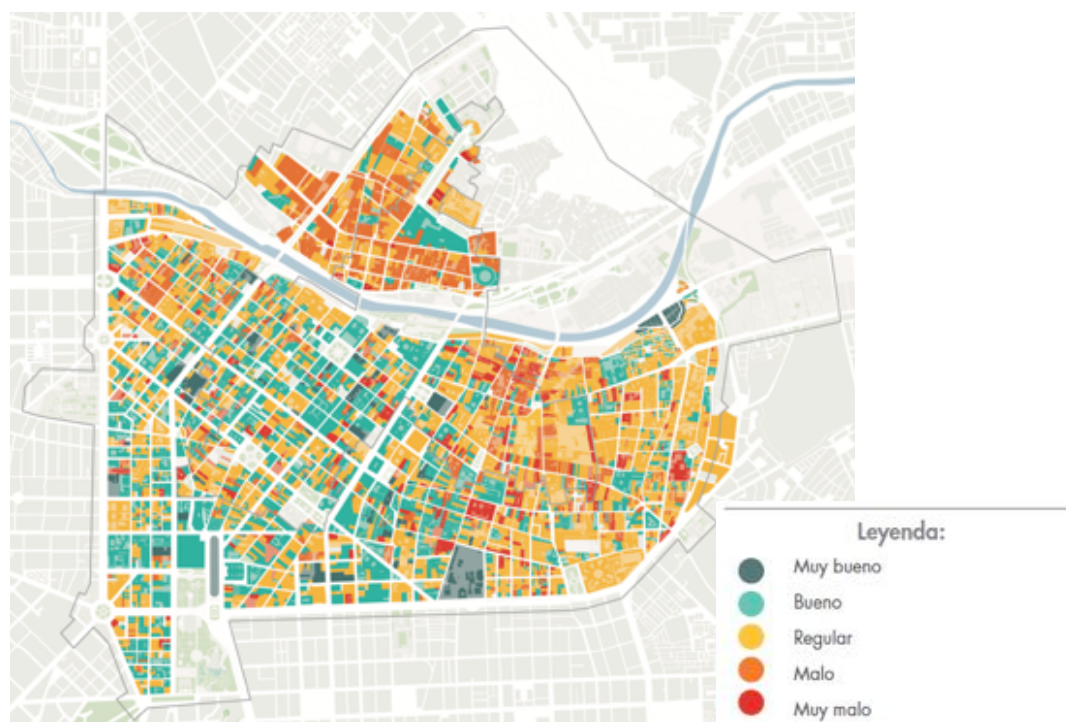


Plano 09: Usos industriales.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)





- Comercio de lujo vs comercio tradicional:  
El rubro del comercio en la zona de estudio es múltiple y se aboca a la venta de artículos en general. El comercio que se desarrolla llega a tener influencia metropolitana (PROLIMA-MML, 2018). Ver plano 08.  
El comercio de lujo es incipiente.
- Estado de conservación de edificaciones:  
De acuerdo al PLANCHL (2018), cerca de la mitad de los inmuebles pertenecientes al centro histórico tienen un estado de conservación regular, otro cuarto de ellos en estado bueno o muy bueno y el último cuarto de los inmuebles se encuentran con un deterioro malo o muy malo (ver gráfico 01). Las zonas donde se ubican los inmuebles con mayor deterioro corresponden a las áreas con mayor uso de vivienda, ya que allí habita población de bajos recursos económicos (Plano 10). El abandono se evidenció desde la primera mitad del siglo XX (Lombardi, A. y Montuari, P. 2014).



Plano 10: Estado general de conservación.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)



Grafico 01: Estado de conservación.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

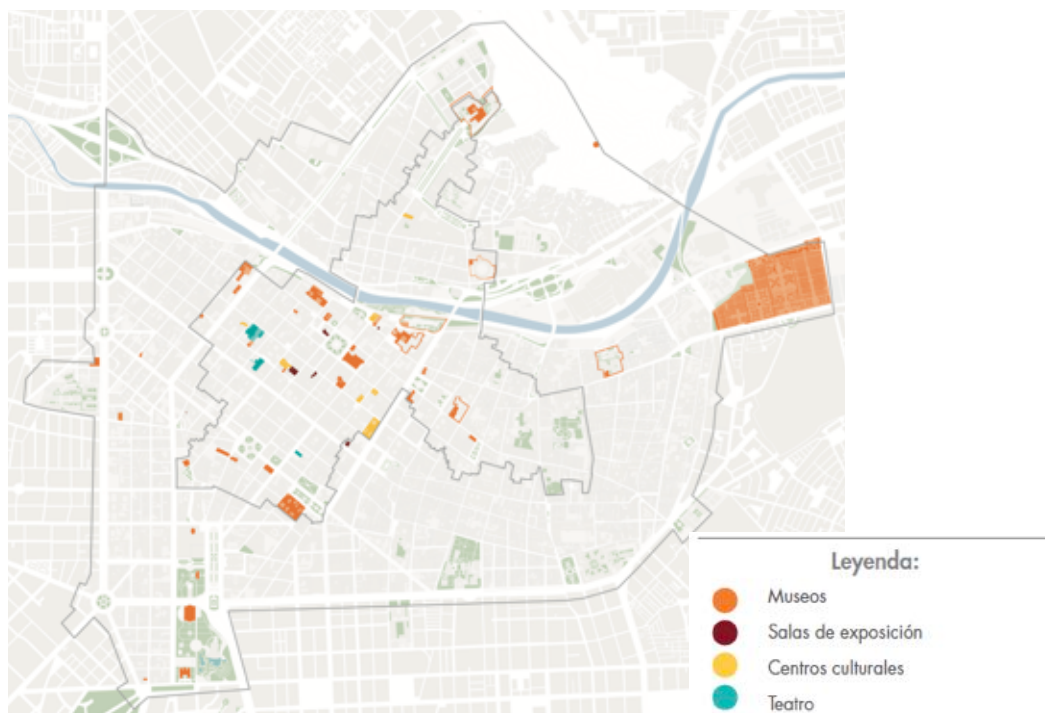
- Edificación considerada como monumento histórico o con valor monumental:

En el plano 02 se puede observar la ubicación de los predios considerados monumentos y con valor monumental, los cuales sumados llegan a un poco menos del 25% del total de inmuebles del CHL.

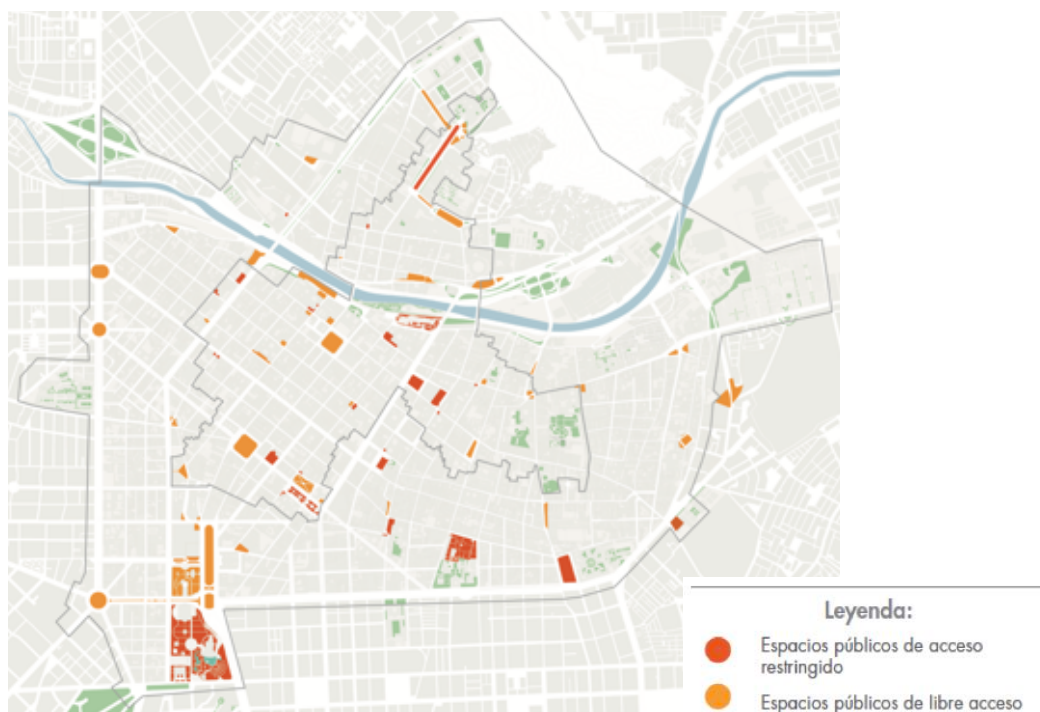
La presencia de gran porcentaje de edificios monumentales agrega un valor estético al CHL.

- Espacios culturales y públicos:

El CHL cuenta con diversos espacios culturales y públicos. Dentro de los espacios culturales se cuenta con museos, sala de exposición, centros culturales y teatros (Ver plano 10). Con respecto a los espacios públicos se tiene plazas, plazuelas, atrios, alamedas, paseos, parques, óvalos y bermas (Ver plano 11). Sin embargo, existe un déficit en cuanto a áreas verdes, ya que actualmente se cuenta con 1.33 metros cuadrados de superficie verde por habitante, muy por debajo de los 9 metros cuadrados recomendados por la Organización Mundial de la Salud (PROLIMA-MML, 2018)



Plano 11: Centros culturales.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)



Plano 12: Espacios publico según su accesibilidad.  
(Fuente: Elaboración de equipo PROLIMA-MML)

## Resumen del contraste físico – urbano

### RESUMEN DEL CONTRASTE FISICO URBANO

Por lo observado en los indicadores físico urbano del CHL se puede argumentar lo siguiente:

- A pesar de que el área es usada predominantemente como vivienda (60%), el interés por usar los inmuebles como residencia a disminuido debido a las solicitudes de cambios de uso por el de comercio. Si nada cambia, dicha tendencia va a disminuir el porcentaje de vivienda a valores nunca antes vistos.
- No se confirma o niega el aumento de la actividad económica de cuellos blancos, pero el dato de 0% de vacancia en espacios usados como oficinas indica que la demanda no está satisfecha y es evidente que la inversión privada intentara obtener más plusvalía a la zona creando más metros cuadrados para dicho uso.
- Se confirma que el uso comercial del suelo es mayor que el industrial. La teoría nos dice que una mayor actividad comercial es sinónimo a que existe una mayor cantidad de habitantes en el área. Ese supuesto respondía a que dicho comercio atendía las necesidades de la población que habita en sus cercanías. Sin embargo, en este caso el comercio no llega a ser vecinal, ni siquiera distrital, la mayoría de negocios tiene una influencia metropolitana. Es

RESUMEN DEL CONTRASTE FISICO URBANO

por eso que el comercio existente no se sustenta en población del entorno.

- Debido a lo expuesto en el párrafo anterior, acerca del comercio metropolitano, la población afluyente pertenece a diversos estratos económicos y por lo tanto no existen áreas exclusivas para un solo tipo de habitante, ya sea de alto o bajo poder adquisitivo.
- Se confirma que el área de estudio se encuentra en un proceso de deterioro muy acentuado. Esta realidad determina que la brecha de renta se ha estado acentuando al pasar de las décadas. Brecha que puede desencadenar un proceso de gentrificación.
- Se evidencia que existe una gran cantidad de edificios considerados monumentos históricos y con valor monumental. Esta es otra característica importante que atrae a población de mayor nivel adquisitivo al reconocer el valor incalculable de la arquitectura y la estética de años pasados.
- El CHL ofrece múltiples espacios culturales y espacios públicos, esta característica atrae a minorías sociales con alto poder adquisitivo que busca relacionarse y pasar desapercibido

	<p>dentro de un centro urbano que cubre la mayoría de sus necesidades a distancias caminables.</p>
--	--

## Contraste Socio – Urbano

- Población:

Al comparar los resultados de los censos del 2007 y 2017 se observa una disminución en la población de un poco más del 10%.

Distrito	2007	2017	Variación intercensal	
			Absoluto	%
Lima	299493	268352	-31141	-10.4
Rimac	176169	174785	-1384	-0.8
<b>TOTAL</b>	<b>475662</b>	<b>443137</b>	<b>-32525</b>	<b>-11.2</b>

Tabla 06: Población total.  
(Fuente: INEI)

- Solteros vs casados:

En la siguiente tabla se puede apreciar el aumento de solteros, de manera que los porcentajes se invirtieron en los 10 años de diferencia entre censo y censo.

	Censo 2007	Censo 2017
% de solteros	41%	58%
% de casados	59%	42%

Tabla 07: Porcentaje de solteros y casados.  
(Fuente: INEI)

- Cantidad de jóvenes en la población:

Se ha tomado como referencia el rango de 15 a 39 años como habitantes jóvenes, tomando en cuenta los datos disponibles de los años 2005, 2010 y 2015. Se evidencia una pérdida de población joven.

Distrito	2005	2010	2015	Variación intercensal	
				Absoluto	%
Lima	135178	121224	107745	-27433	-20.3
Rimac	78552	72178	65683	-12869	-16.4
<b>TOTAL</b>	<b>213730</b>	<b>193402</b>	<b>173428</b>	<b>-40302</b>	<b>-36.7</b>

Tabla 08: Numero de jóvenes.  
(Fuente: INEI)

- Nivel de educación:  
Casi dos tercios de los habitantes han terminado la secundaria. Tan solo el 14.8% ha logrado completar la educación universitaria.

Nivel educativo	Sin colegio	Con colegio	Universitaria	Maestría
Porcentajes	21.90%	63.00%	13%	1.80%

Tabla 09: Nivel de educación.  
(Fuente: INEI)

- Nivel socio económico de la población:  
Predomina el nivel socio económico medio y medio bajo. Juntos representan el 70% de la población residente.

Estructura socio económica (%)	
Medio	Medio bajo
36.80%	33.20%

Tabla 10: Estructura socio económica.  
(Fuente: PROLIMA-MML)

- Tendencia política de población:  
De acuerdo a las elecciones presidenciales del 2016, la tendencia política mayoritaria es de centro con 55.78%.

Tendencia política		
Izquierda	Centro	Derecha
12.17%	55.78%	32.05%

Tabla 11: Tendencia política.  
(Fuente: INEI)

- Tipo de tenencia de la vivienda:  
En el 2007 se visualiza menor porcentaje de viviendas propias, sin embargo, en el 2017 aumenta un 26%.

Año	Alquilada	Propia	Otros
2007	49.50%	41.42%	9.08%
2017	32.60%	67.25%	0.15%

Tabla 12: Tipo de tenencia de vivienda.  
(Fuente: INEI)



- Número de incidentes criminales:  
Desde el 2016 al 2019 ha disminuido en casi un 50% el índice de criminalidad en la zona.

Distrito	2016	2017	2018	2019
Lima	13800	12977	16830	7142
Rimac	3562	3604	3370	1653
<b>TOTAL</b>	<b>17362</b>	<b>16581</b>	<b>20200</b>	<b>8795</b>

Tabla 13: Numero de reportes criminales.  
(Fuente: INEI)

## Resumen del contraste socio - urbano

### RESUMEN DEL CONTRASTE SOCIO URBANO

Por lo observado en los indicadores socio urbano del CHL se puede argumentar lo siguiente:

- La disminución de la población en el rango de 10 años verifica la tendencia al abandono del CHL. Esta realidad nos indica que la inversión realizada por el sector privado y público no ha sido suficiente para retener a sus residentes. Estas cifras ratifican lo hallado en el indicador de preferencia del uso de inmuebles como vivienda.
- El incremento de porcentaje de solteros en casi el 20% entre censos nos indica que la conformación tradicional del hogar ya no representa a la mayoría, y que la variada oferta de actividades culturales y espacios públicos de recreación, detectados en los indicadores físico - urbano, es parte de lo que la población soltera busca.
- El indicador de cantidad de jóvenes también respalda la tendencia de pérdida de población y nos indicaría que no existe un aumento de la demanda por vivienda. Sin embargo, el indicador de oferta de la vivienda nos dice lo contrario. Esta diferencia nos lleva a pensar que la creación de dicha oferta no se debe tanto a la demanda, sino más bien a la necesidad del

sector privado por generar ganancias.

- El mayor porcentaje de población tan solo tiene colegio completo. Esta falta de educación superior supone mayor vulnerabilidad ante una posible gentrificación debido a la falta de conocimientos acerca de sus derechos y recursos económicos para evitar el desplazamiento.
- La confirmación de una población que, en su mayoría, pertenece a un nivel socioeconómico medio y medio bajo, supone las mismas carencias que el bajo nivel de educación, reforzando la vulnerabilidad ante una posible gentrificación y un consecuente desplazamiento.
- Se evidencia una marcada tendencia política hacia el centro, sin embargo, cerca del 35% de votos se dieron por el partido Fuerza Popular que se publicita como de centro, pero con inclinaciones de izquierda (Redacción RPP, 2016), reafirmando el nivel socio económico de la población. Lo dicho confirma que se trata de un área que aún no ha sido gentrificada por población de alto poder adquisitivo.

RESUMEN DEL CONTRASTE SOCIO URBANO

- El aumento de población ocupando viviendas propias en el área de estudio confirma que la oferta excede a la demanda y los propietarios prefieren ocupar sus inmuebles antes de tenerlos desocupados y estar expuestos a una usurpación.
- La disminución de casi al 50% de incidentes criminales reportados nos indica que se está revirtiendo el deterioro en lo que corresponde a la seguridad. Esto es resultado de las políticas públicas para mejorar el entorno del CHL.

## Contraste económico

- PBI global y PBI de construcción:

El grafico 02 muestra el porcentaje de variación anual del PBI global del Perú y el PBI del sector construcción en general. Notamos que la actividad de la construcción es muy volátil, pero suele acompañar la tendencia global del país.

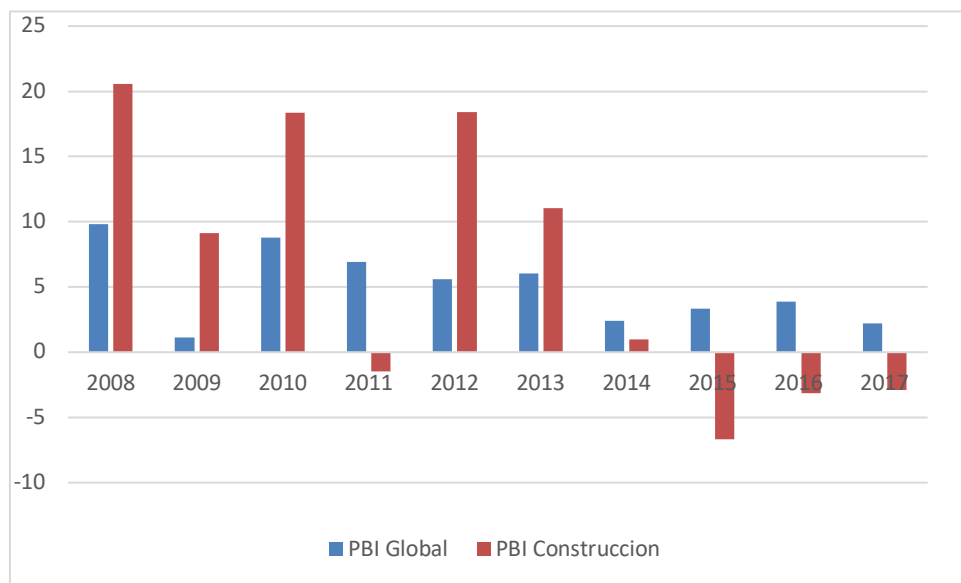


Grafico 02: PBI Global y construcción - % de variación anual.  
(Fuente: CAPECO)

- Oferta de unidades de vivienda:

La mayoría de oferta inmobiliaria para vivienda, por no decir toda, se genera en departamentos, muy poca como casas. Como se puede apreciar en el grafico 03, el aumento de la oferta se ha dado paulatinamente, encontrando el pico más alto en el año 2014, para luego caer gradualmente hasta el 2018. La cantidad total de oferta de viviendas ha acompañado a la oferta de viviendas nuevas, eso quiere decir que el porcentaje de viviendas en oferta sin venderse por más de un año es pequeño.

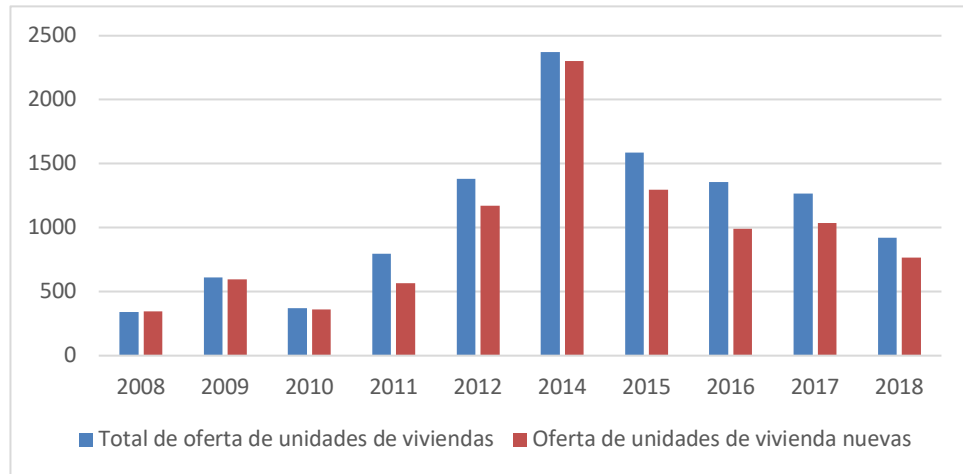


Grafico 03: Oferta de unidades de vivienda.  
(Fuente: CAPECO)

- Monto de inversión pública y privada:

La inversión privada en el CHL ha ido creciendo año a año, a pesar que la inversión pública no ha mantenido un ritmo constante.

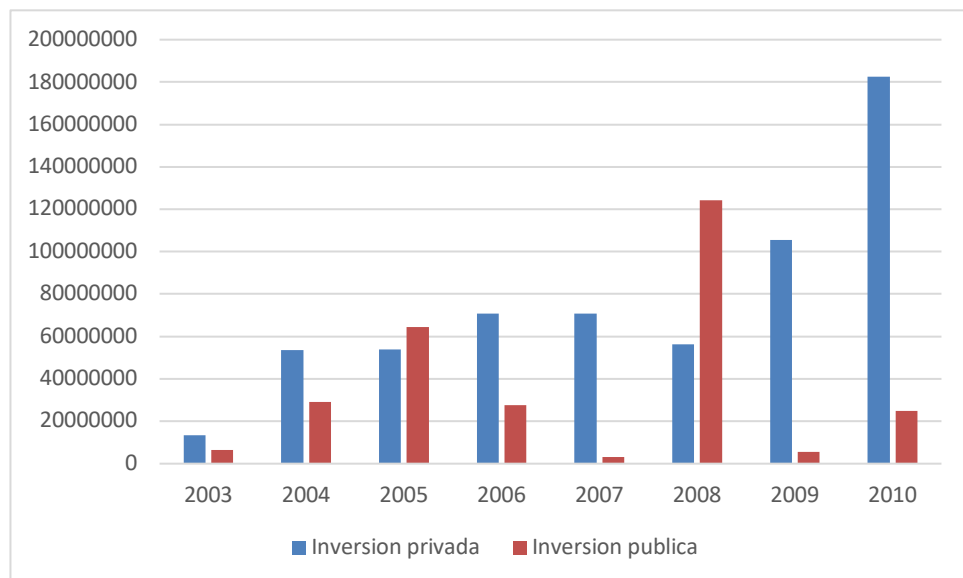


Grafico 04: Monto de inversión privada y pública.  
(Fuente: PROLIMA)

- Inicio de operaciones de cadenas comerciales:

El flujo de inversión de las grandes cadenas comerciales se reconoció firmemente entre los años 2008 y 2009. Operadores de centros comerciales y negocios de rubros como tiendas por departamento, cafeterías y restaurantes apostaron por invertir en el CHL. Algunos factores que fomentaron esta inversión fueron los proyectos de peatonalización de calles principales y las mejoras de las fachadas de inmuebles declarados monumentos históricos.

Se estima que han ingresado unas 200 nuevas marcas al CHL (Redacción El Comercio, 2014).

- Tasas de interés hipotecario:

En el grafico 05 se observa la tendencia del promedio de la tasa de interés hipotecario de las entidades bancarias para todo el Perú. Se aprecia su poca volatilidad y mantiene relación con la disminución del PBI global y de construcción.

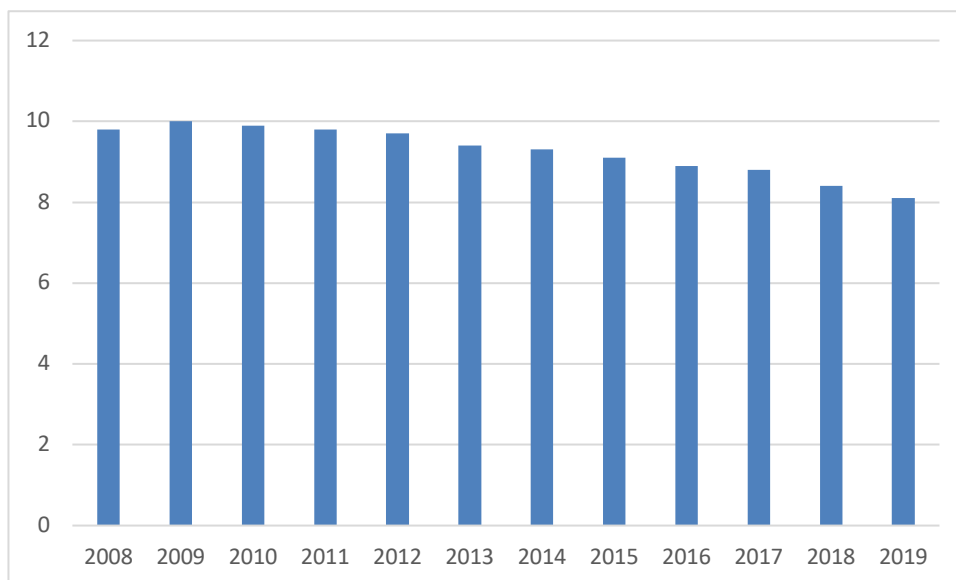


Grafico 05: Tasa de interés hipotecario.  
(Fuente: BCRP)

- Inversión en publicidad para vivienda:  
Con respecto a la vivienda, no existe publicidad ya que la inversión privada en el área de estudio esta avocada al comercio y oficinas. Para este último si se encontró publicidad de edificaciones renovadas y entre ellas la de un proyecto de oficinas prime, el primero de este tipo en el CHL (Redacción Gestión, 2019).
- Variación del precio de alquiler:  
Desde el año 2011, el monto de alquiler promedio en la zona de estudio ha ido en aumento.

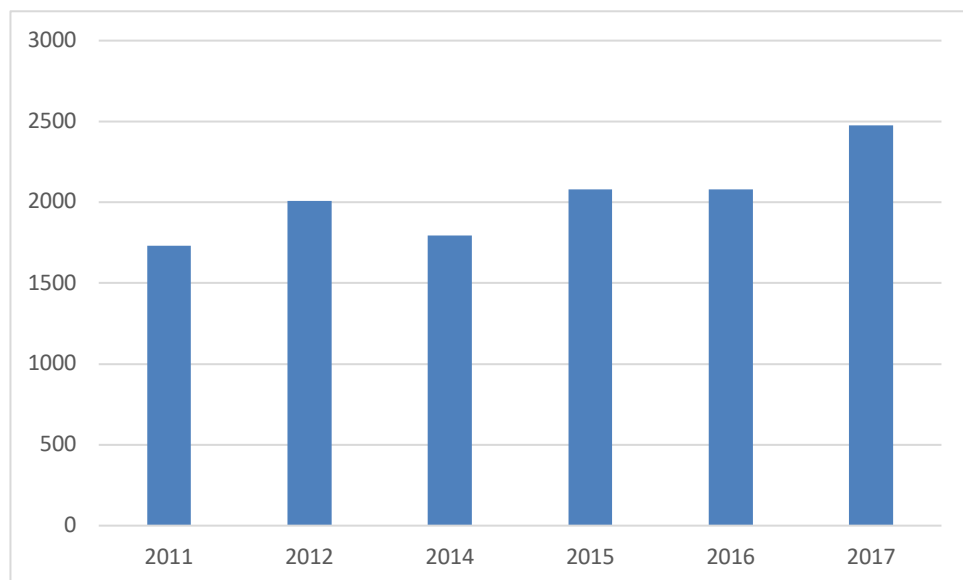


Grafico 06: Precio de alquiler de vivienda.  
(Fuente: CAPECO)

- Costo del m<sup>2</sup> de terreno y departamento:  
Como se observa en el grafico 07, el promedio del costo del metro cuadrado de terreno y departamento en los distritos del Cercado de Lima y El Rimac casi se triplico desde el 2010 hasta el 2017.



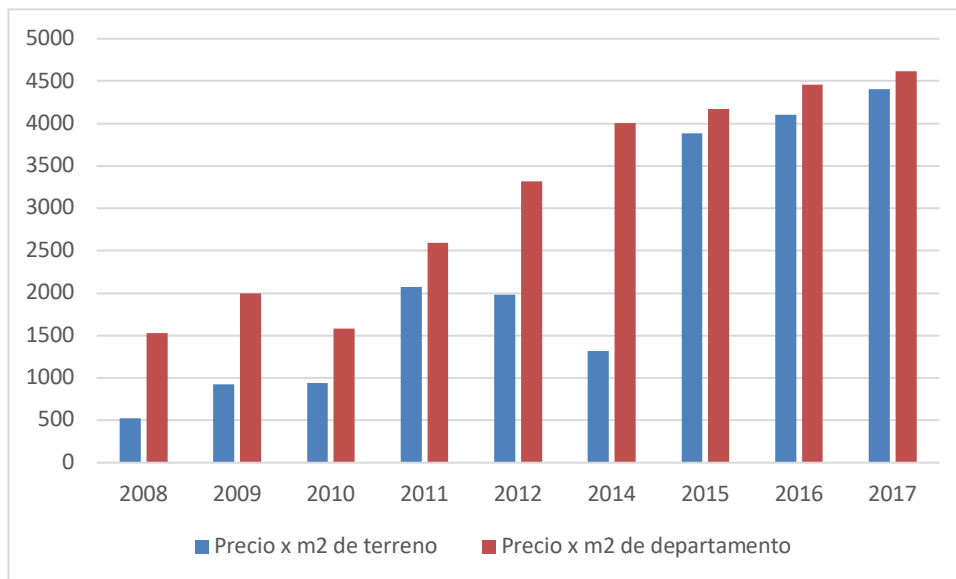


Gráfico 07: Costo por m2 de terreno y dep. en S/.  
(Fuente: CAPECO)

- Ingreso del hogar por estrato social:

En el gráfico 08 se expresa el ingreso promedio del hogar en Soles según el estrato socio económico y entre los años 2008 y 2017. Se puede indicar que el ingreso con mayor aumento fue el estrato alto, con casi un 60%.

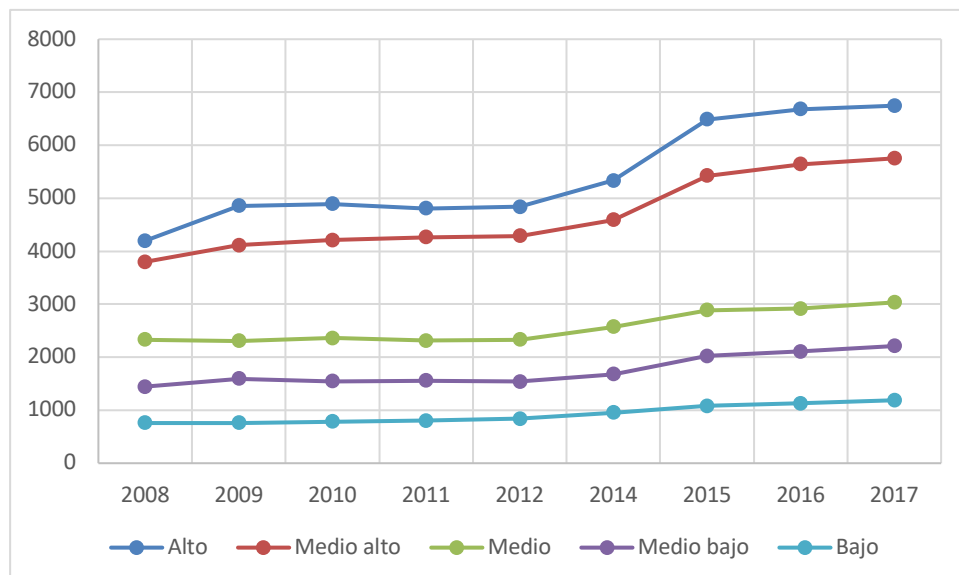


Gráfico 08: Ingreso promedio del hogar en S/.  
(Fuente: CAPECO)

- Porcentaje de oferta de departamentos en relación al precio:  
En la siguiente tabla se puede apreciar como aumento el porcentaje de departamentos en la zona de estudio con respecto al total de oferta en Lima Metropolitana. El pico más alto se registra en el año 2014.

	2008	2009	2010	2011	2012	2014	2015	2016	2017
Oferta de departamentos mas caros	77%	74%	82%	59%	50%	52%	63%	59%	58%
Oferta de departamentos Cercado Lima y El Rimac	2%	4%	3%	5%	7%	8%	7%	6%	5%
Oferta de departamentos mas baratos	21%	22%	15%	36%	43%	39%	30%	36%	37%

Tabla 14: Porcentaje de oferta de departamentos en relación al precio.  
(Fuente: CAPECO)

- Licencias de municipales para intervención:  
Del total de intervenciones a inmuebles del área de estudio, un poco menos de la mitad han sido ejecutadas con licencias municipales. En el siguiente grafico se detallan el número de licencias emitidas en el tiempo.



Gráfico 09:  
Licencias otorgadas para intervención.  
(Fuente: PROLIMA)

## Resumen del contraste socio - urbano

### RESUMEN DEL CONTRASTE ECONOMICO

Por lo observado en los indicadores económicos del CHL se puede argumentar lo siguiente:

- El Perú sufrió una drástica disminución de crecimiento del producto bruto interno en el año 2014, revelando una crisis financiera. Sin embargo, el producto bruto interno de construcción acompañó dicha tendencia, por lo tanto, se entiende que la inversión se contuvo y, contrario a lo que se argumenta, se podría creer que el capital privado no se refugia en la construcción ante la presencia de crisis económicas. Pero, al parecer, dicha conclusión no es del todo cierta al evaluar el siguiente indicador.
- Se reconoce un aumento del interés por la vivienda con un pico importante en el 2014. Nuestra primera pregunta sería el saber por qué el 2014 fue un punto de quiebre para la oferta de vivienda. Una posible respuesta se podría hallar en el grafico 02, donde notamos que el punto más bajo del PBI global se dio exactamente en el mismo año, y se podría decir que ese pequeño crecimiento de PBI en construcción se focalizo en áreas potencialmente gentrificables.
- En base a los datos recolectados, se identifica un creciente interés en invertir por parte del sector

privado y al parecer, en un inicio, la iniciativa fue compartida por el sector público. Luego, se registraron altibajos en la inversión por parte del estado y se podría argumentar que el bajo monto de inversión pública del 2007 afectó el alza continua de la inversión privada. Sin embargo, a partir del 2009, el sector privado tuvo la confianza necesaria para avanzar solo de ahí en adelante.

- El Perú sufrió una drástica disminución de crecimiento del producto bruto interno en el año 2014, revelando una crisis financiera. Sin embargo, el producto bruto interno de construcción acompañó dicha tendencia, por lo tanto, se entiende que la inversión se contuvo y, contrario a lo que se argumenta, se podría creer que el capital privado no se refugia en la construcción ante la presencia de crisis económicas. Pero, al parecer, dicha conclusión no es del todo cierta al evaluar el siguiente indicador.
- Se reconoce un aumento del interés por la vivienda con un pico importante en el 2014. Nuestra primera pregunta sería el saber por qué el 2014 fue un punto de quiebre para la oferta de vivienda. Una posible respuesta se podría hallar en el gráfico 02, donde notamos que el

punto más bajo del PBI global se dio exactamente en el mismo año, y se podría decir que ese pequeño crecimiento de PBI en construcción se focalizó en áreas potencialmente gentrificables.

- En base a los datos recolectados, se identifica un creciente interés en invertir por parte del sector privado y al parecer, en un inicio, la iniciativa fue compartida por el sector público. Luego, se registraron altibajos en la inversión por parte del estado y se podría argumentar que el bajo monto de inversión pública del 2007 afectó el alza continua de la inversión privada. Sin embargo, a partir del 2009, el sector privado tuvo la confianza necesaria para avanzar solo de ahí en adelante.
- Como se comentó, en los años 2008 y 2009 se reconoce una importante inversión privada, y se podría concluir que dicha iniciativa tuvo relación directa con la importante suma de dinero que el estado decidió invertir en el 2008. Este hecho deja en evidencia el gran poder de atracción de capital privado que poseen las políticas para la renovación de áreas urbanas.
- La disminución gradual de la tasa de interés hipotecario y su relación directa con el PBI

global y de construcción, nos podría llevar a considerar que la razón de su descenso es debido a la necesidad de captar más clientes y generar más utilidad.

- La publicidad para compra de viviendas en el CHL es nula. La única publicidad inmobiliaria de la zona es destinada a comercio y oficinas. Este dato nos confirma que el capital privado aún no está interesado en este rubro del negocio inmobiliario.
- A pesar que el monto de alquiler ha subido en el tiempo, la población ha ido disminuyendo. Por lo tanto, para entender esta alza deberíamos incluir el factor de uso de los inmuebles, en donde ya sabemos que las viviendas se están transformando en comercio. De esta forma podríamos argumentar que el alza del precio de alquiler no se debe a un aumento de la demanda, sino a la reducción de espacios disponibles para vivienda, es decir de la oferta.
- Al comparar la diferencia de costo por metro cuadrado de terrenos y departamentos, notamos que, hace unos 10 años, el m<sup>2</sup> de un departamento podía valer casi el triple del valor del terreno. Esta gran diferencia permitía obtener mejores ganancias que las que se

podían obtener en el año 2017. La reducción de esta diferencia nos indica que existe gran demanda por los terrenos libres que aún existen en la zona.

- En ninguno de los estratos económicos, el alza de los ingresos del hogar se ha igualado al alza del precio del metro cuadrado de vivienda. Si se podría hacer alguna salvedad, es con respecto a los niveles alto y medio alto, quienes han sido beneficiados con un aumento significativo. Sin embargo, los niveles medio, medio bajo y bajo han registrado aumentos mínimos. Esta característica nos indica que los posibles compradores para proyectos desarrollados en terrenos costosos, son los de nivel alto y medio alto. Este sería el público objetivo.
- De acuerdo al porcentaje de oferta de departamentos según el precio, las viviendas en nuestra área de estudio siempre han pertenecido al lado económico de la oferta y han llegado a representar como máximo el 8% del total. En los últimos años se registra una disminución del porcentaje de oferta, lo cual puede deberse al cambio de uso de los inmuebles existentes, de vivienda a comercio.

RESUMEN DEL  
CONTRASTE  
ECONOMICO

- El número de licencias del sector privado aumentaron homogéneamente entre los años 2000 y 2014, pero en los últimos años han descendido drásticamente. Esto puede deberse a la falta de inversión pública incentivadora.



### **Contraste políticas públicas.**

- Numero de políticas urbanas que promueven la gentrificación:  
La gran mayoría de las políticas expuestas en el contexto que le refiere están relacionadas con la gentrificación. En una interpretación superficial entendemos que son políticas positivas, pero al repasarlas notamos la falta de análisis del usuario y es este descuido el que lleva al desplazamiento. Algunas de sus iniciativas son:
  - Involucrar a la inversión privada a través de la exoneración de impuestos por 10 años.
  - Impulsar el reordenamiento y puesta en valor de espacios ruinosos o en peligro de derrumbe.
  - Fomentar la inversión de los propietarios ubicados en micro zonas prestas para renovar y/o remodelar a cambio de la exoneración del impuesto predial por el mismo monto de la inversión final.
  - Se autoriza y promueve la venta y traspaso de inmuebles tugurizados pertenecientes a Beneficencias públicas.
  
- Inversión en programas sociales:  
La municipalidad de Lima cuenta con una gerencia de desarrollo social, en donde se ofrecen diferentes programas como servicio social, asistencia materno infantil, atención integral y defensoría al niño, adolescente y adulto mayor. Sin embargo, dichos programas se aplican a toda Lima Metropolitana, de manera que no existen programas sociales diseñados específicamente para el CHL.  
Por otro lado, el proyecto La Muralla no es un programa social per se, pero se desarrolló dentro de una política que se enfoca en la reubicación temporal de familias beneficiadas y en la

capacitación en construcción de sus futuros residentes para abaratar costos y generar experiencia laboral próximas oportunidades.

- Políticas relacionadas a la globalización:

La ciudad de Lima también está influenciada por la competitividad entre ciudades y se ve manifestado en algunas de las políticas mencionadas en el contexto. El objetivo de algunas de ellas es:

- Programas piloto de vivienda para nuevo procedimiento de tecnología para proponer nuevos procedimientos técnicos en los procesos de habilitación urbana y construcción de bajo costo.
- Simplificación de procedimientos legales para saneamiento de predios.
- Facilitar mecanismos para la recuperación de la propiedad estatal y así evitar invasiones ilegales con la finalidad de tomar acción y hacer la renovación Urbana en ellos, promoviendo la revitalización del CHL.

## Resumen del contraste de políticas públicas

### RESUMEN DEL CONTRASTE DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Por lo observado en los indicadores de políticas públicas del CHL se puede argumentar lo siguiente:

- Las numerosas iniciativas del sector público para fomentar la inversión nos demuestran su gran interés por atraer la inversión privada y generar gentrificación, ya que la mayoría de sus programas apuntan a personas con la solvencia económica suficiente para poder llevar a cabo restauraciones con capital propio.
- El estado confirma sus tendencias neo liberales al evidenciar la falta de programas sociales que integren y beneficien a la población residente, que en su mayoría es de bajo poder adquisitivo.
- El estado también revela su interés por políticas relacionadas a la globalización, tratando de cambiar procesos que agilicen la inversión privada.

#### **4. Conclusiones y aportes**

Antes de pasar al punto importante de este capítulo, me es imprescindible hablar acerca de los sesgos que la investigación puede haber tomado debido a la dificultad de recolección de datos estadísticos, ya que muchos de estos han tenido que ser promedios de la información recolectada de los dos distritos que conforman el CHL. Reconociendo que, tanto el distrito del Rímac como el del Cercado de Lima, no tienen características homogéneas en la totalidad de su extensión y que a menudo, por conocimiento empírico, muchas de las generalidades del distrito no se repiten dentro del centro histórico.

A pesar de esta limitación, la investigación ha podido llegar a conclusiones que nos ayudaran a comprender el proceso de gentrificación.

##### **4.1 Conclusiones: Teorización del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Lima:**

El proceso de gentrificación, como ya se comentó, es único e irrepetible con exactitud en otras ciudades, el contexto es quien da forma al fenómeno en sí.

A principios de los años 50 se comenzaron a evidenciar los primeros signos de deterioro en el CHL. La migración de población de nivel socioeconómico alto del centro de la ciudad hacia nuevas urbanizaciones en la periferia y cercanas al mar, generaron un recambio de población por una de menor poder adquisitivo. Dichas tendencias migratorias, sumadas a los conflictos sociales generados por la centralización, terminaron por desfigurar la otrora vida de lujos en el centro de la ciudad.

El centro de Lima sobrevivió a esas décadas de deterioro por varias razones. Una de ellas, además de su obvia ubicación estratégica, es el hecho de que la gran mayoría de edificios del gobierno se ubica dentro de sus límites. Otro de los motivos es que el Perú es un país con un considerable porcentaje de pobreza y la oferta de vivir en el centro de la ciudad por un bajo costo fue aprovechado por algunos de los inmigrantes que llegaron a la capital desde lejanas provincias. Esta realidad nos lleva entender porque la mayoría de las edificaciones utilizadas como vivienda se encuentran con un importante grado de deterioro y con población hacinada.

En este contexto es que se improvisan diferentes comercios sacando provecho de la centralidad de su ubicación.

Luego, en la década de los 90s se evidencio la primera intención de “recuperar” el centro histórico al prohibir el comercio ambulatorio, comercio que había tomado las calles y que hacía imposible el tránsito vehicular.

Las políticas gentrificadoras aplicadas al CHL tomaron fuerza en los 2000s, ayudadas por la bonanza económica que el Perú experimento. El PBI global y de construcción nos lo confirman. Esta posibilidad de gasto permitió llevar a cabo proyectos de mejoramiento de fachadas de inmuebles con valor monumental y la peatonalización de algunas calles. Es en ese momento que grandes cadenas comerciales, extranjeras en su mayoría, deciden colocarse en el centro histórico. Se renovó la confianza en el centro y desde entonces los precios del metro cuadrado de los inmuebles en el área no han dejado de aumentar.

Por otro lado, hay algunas empresas que están tratando de comprar la mayor cantidad de inmuebles con la expectativa de que, cuando la brecha de renta sea lo suficientemente grande, estas puedan captar la plusvalía. Es así que se plantean renovar y rehabilitar

edificios con el plan de ser ocupados como oficinas. La estrategia es atraer a las empresas más prestigiosas del medio, que a su vez tienen como empleados a población con alto poder adquisitivo, para que dichos empleados tengan la necesidad de trasladarse al centro histórico para trabajar y con ello aprovechar una de las principales razones para elegir la ubicación de una vivienda, la cercanía al centro de labores.

Esta intensiva actividad comercial, está relegando a la vivienda al punto en que los almacenes, que dan soporte a esta actividad, desplazan a población hacinada, reconfigurando el paisaje urbano.

La mayoría de los barrios hasta ahora gentrificados en Lima (Santa Cruz y Surquillo, por ejemplo), han sido espacios habitados por población de bajo nivel socioeconómico, aledaños a urbanizaciones de alto poder adquisitivo. Aquí lo que moviliza la gentrificación es la inversión privada, que, a la vez de tratar de ubicarse en zonas cercanas a su público objetivo a un menor precio, también se cuelga del concepto del pionero urbano, del colonizador de nuevas tierras, tierras en donde sus clientes se sienten como foráneos y ven las marcadas diferencias con sus entornos cotidianos.

Dicho fenómeno social, está tardando más en llegar al CHL debido a que esta zona se encuentra rodeado de población de bajo o medio bajo nivel socioeconómico. La distancia que separa los barrios de población de alto poder adquisitivo y el centro es demasiada como para caer dentro de su radio de influencia. Peor aún si dichos barrios han desarrollado sus propios núcleos de espacios públicos y culturales. Es por ese motivo, que una de las formas de atraer población de alta capacidad económica, como ya se explicó, es a través de la creación de edificios de oficinas.

Otro camino a la gentrificación se podría dar a través de la turistificación, efecto que no está muy lejos de ser realidad luego de evidenciar los notables esfuerzos por el sector público para poner en valor los inmuebles con valor patrimonial.

Del lado de la demanda, según el CAPECO (2018), la zona con el mayor porcentaje de preferencia para comprar una vivienda como inversión es en Lima Centro. Esto, sumado al aumento de solteros, la mejora de condiciones laborales para la mujer y la variada oferta de espacio públicos y culturales, evidencia un interés potencial en el CHL por parte de población de alto a medio alto nivel socioeconómico.

Con respecto a las políticas públicas, el gobierno está enfocado en promover y atraer la inversión privada. Planea poner en acción el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2028 con visión al 2035, en donde se contempla intervenir el paisaje histórico urbano, revitalizar las zonas residenciales y mejorar el turismo. La tendencia de las políticas públicas es a mejorar el entorno físico, pero sin considerar la mejora sustancial del nivel socioeconómico de la población existente.

La gentrificación en el CHL está aún en sus inicios y, según los indicadores, el centro histórico podría sufrir de una gentrificación que mezcla razones revanchista y emancipadoras, en donde la clase media, en busca de espacios liberadores del prejuicio social, iniciaría los desplazamientos de población existentes. Luego, la clase social con alto poder adquisitivo retomará el control de la ciudad como revancha de quienes le quitaron la hegemonía en la zona.

La forma de organizar el comercio metropolitano será una de las piezas claves para reformular la forma de como el CHL funciona y se

desenvuelve, ya que dicho tipo de comercio es el que domina el área. Una posible reubicación generaría grandes espacios que acelerarían el proceso de gentrificación.

Al parecer el proceso de gentrificación está en camino y lo definen un capital privado interesado en invertir en la zona, inversiones que ya son realidad. También lo define una población con alto poder adquisitivo interesado en adquirir propiedades en la zona como inversión. Políticas de estado que buscan de varias maneras revitalizar la zona sin considerar a la población existente.

El potencial del CHL es evidente y llegado el momento, volverá a ser la bella ciudad moderna y ordenada de antaño.

#### **4.2 Aportes de conceptos y principios como criterios base para el desarrollo de políticas a favor del anti desplazamiento y en contra del deterioro:**

Toda la población de Lima e inclusive del Perú, estaría orgullosa de poder contar con un centro histórico revitalizado, imán de inversiones privadas y ejemplo de desarrollo urbano para otras ciudades. Es evidente que toda la población respalda la creación y puesta en práctica de este tipo de políticas públicas. Sin embargo, parte de la identidad de lo que hoy representa el CHL está conformado por la población residente que lo ocupa, junto con sus costumbres y formas de vivir. Son estas formas de cultura las que están en peligro de desaparecer al ejecutar políticas públicas que no consideran al residente como el eje principal de su intervención. El posible desplazamiento durante el proceso de revitalización urbana es un punto importante que debe ser analizado.



El principal principio y aporte para las próximas políticas a ser aplicadas al CHL atañe a la participación ciudadana. La participación ciudadana no puede ser pensada como una retroalimentación acerca de un proyecto a realizar, la participación ciudadana tiene que ser vista como la parte más importante para el desarrollo de políticas urbanas, ya que estas responden al usuario del espacio y más aún si este usuario habita en él.

## 5. Referencias y bibliografía

- Castillo Gómez, C. (2015). "¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013", *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, pp 133-152.
- Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO y Instituto de la Construcción y el Desarrollo – ICD, (2017). "El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao – 22° Estudio".
- Consiglieri, N. (2019). "Integradora y excluyente: el rol de la gastronomía en la urbanización Santa Cruz (Lima, Peru)", *Anthropology of food*, 14 / 2019.
- Freeman, L. & Braconi, F. (2004). "Gentrification and Displacement: New York City in the 1990's", *Journal of the American Planning Association*, 70(1): 39-52.
- Hackworth, J. & Smith, N. (2001). "The Changing State of Gentrification", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4): 464-477.
- Hartman, C. (1984). "The Right to Stay Put", In: Charles Geisler and Frank Popper (eds), *Land Reform, American Style*, pp. 302-318. Totowa, NJ: Rowman & Allanheld.

- Jager, M. (1986). "Class definition and the esthetics of gentrification: Vicgtoriana in Melbourne", *Gentrification of the City*, Boston, MA: Allen & Unwin, pp. 78-91.
- Janoshka, M. y Sequera, J. (2014). "Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista", *Desafíos metropolitanos. Un dialogo entre Europa y América Latina*, pp. 82-104.
- Lees, L. (2000). "A reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification"", *Progress in Human Geography*, 24(3): 389-408.
- Lees, L (2012). "The Geography of Gentrification: Thinking Through Comparative Urbanism", *Progress in Human Geography*, 36(2): 155-171.
- Levy, D. K., Comey, J. & Padilla, S. (2006). "Conclusion from In the Face of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement", *The Urban Institute*, pp.76-82.
- Ley, D. (1994). "Gentrification and the Politics of the new middle class", *Enviroment and Planning D: Society and Space*, 12: 53-74.
- Lombardi, A. y Montuari, P. (2014). "El Centro Histórico de Lima entre conservación y uso inadecuado del patrimonio histórico aquitectonico menor". *Devenir – Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 1(2), 97-109.
- Lopez-Morales, E., Bang Shin, H. y Lees, L. (2016). "Latin American gentrifications". *Urban Geography*, 37:8, 1091-1108.
- Marcuse, P. (1986). "Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City", in Smith, N. & Williams, P. (eds) *Gentrification of the City*, Boston: Allen & Unwin, pp. 153-177.

- Newman, K. & Wyly, E. K. (2006). "The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City", *Urban Studies*, 43(1): 23-57.
- Ochoa Fattorini, V. (2019, 14 de mayo). "Arte Express espera que rentas de sus edificios se eleven 10% y 15%". Recuperado el 23 de enero del 2020, de <https://gestion.pe/economia/empresas/arte-express-espera-rentas-edificios-eleven-10-15-266925-noticia/>
- PROLIMA-MML (2018), Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2028 con Visión al 2035. Lima, Perú.
- Redacción El Comercio (2014). "El Centro Histórico atrae a nuevas empresas y marcas". Recuperado el 26 de enero del 2020, de <https://elcomercio.pe/economia/negocios/centro-historico-atrae-nuevas-empresas-marcas-358482-noticia/?ref=ecr>
- Redacción Gestión (2019). "Boom en el Centro Histórico de Lima: ¿Que impulsa el alquiler de más oficinas?". Recuperado el 26 de enero del 2020, de <https://gestion.pe/economia/empresas/boom-centro-historico-lima-impulsa-alquiler-oficinas-262419-noticia/?ref=gesr>
- Redacción Gestión (2019). "Scipion Real State: Imágenes del proyecto Bicentenario en el Centro Histórico de Lima". Recuperado el 26 de enero del 2020, de <https://gestion.pe/fotogalerias/scipion-real-state-imagenes-proyecto-bicentenario-centro-historico-lima-258999-noticia/?ref=gesr>
- Redacción RPP (2016). "Luz Salgado: "Fuerza Popular es un partido de centro izquierda"". Recuperado el 30 de enero del 2020, de <https://rpp.pe/politica/elecciones/luz-salgado-fuerza-popular-es-un-partido-de-centro-izquierda-noticia-969045?ref=rpp>

- Rofo, M. W. (2003). "I Want to be Global": Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Elite Global Community", *Urban Studies*, 40(12): 2511-2526.
- Sanchez Herrera, J. (2016). "Gentrificación [Opinión]". Recuperado el 26 de enero del 2020, de <https://publimetro.pe/actualidad/gentrificacion-opinion-47959-noticia/?ref=pur>
- Slater, T. (2006). "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", *International Journal of Urban and Regionnal Research*, 30(4): 737-757.
- Smith, N. (1979). "Toward a Theory of Gentrification: A back to the City Movement by Capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538-548.
- Smith, N. (2002). "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", *Antipode*, 34(3): 427-450.
- Taylor, M. M. (1992). "Can you go home again? Black gentrification and the dilemma of differences", *Berkeley Journal of Sociology*, pp. 101-127.
- Wyly, E. K. & Hammel, D. J. (1999). "Islands of Decays in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification", *Housing Policy Debate*, 10(4): 711-771.