

Seminario Internacional

Superada la informalidad, nuevos desafíos: Políticas para colonias populares consolidadas

Del 9 al 12 de noviembre de 2011
Centro Universitario de Ciencias Económicas y Administrativas

1 El Proyecto de Investigación

Lima, así como otras ciudades latinoamericanas, tuvo un crecimiento acelerado a partir de los años 40/50. La década del 1960 originó un segundo crecimiento explosivo de la ciudad el cual seguiría hasta los años 90, cuando se intensifican los procesos de densificación. Los objetivos de nuestro proyecto son:

- Identificar las áreas que empezaron de manera irregular en las etapas del crecimiento explosivo – los “innerburbs”
- Examinar las características físicas y sociales en algunos barrios consolidados dentro de los “innerburbs”
- Identificar las necesidades y las oportunidades en estos barrios que las existentes políticas y programas no han capturado lo suficiente

3 Los Asentamientos

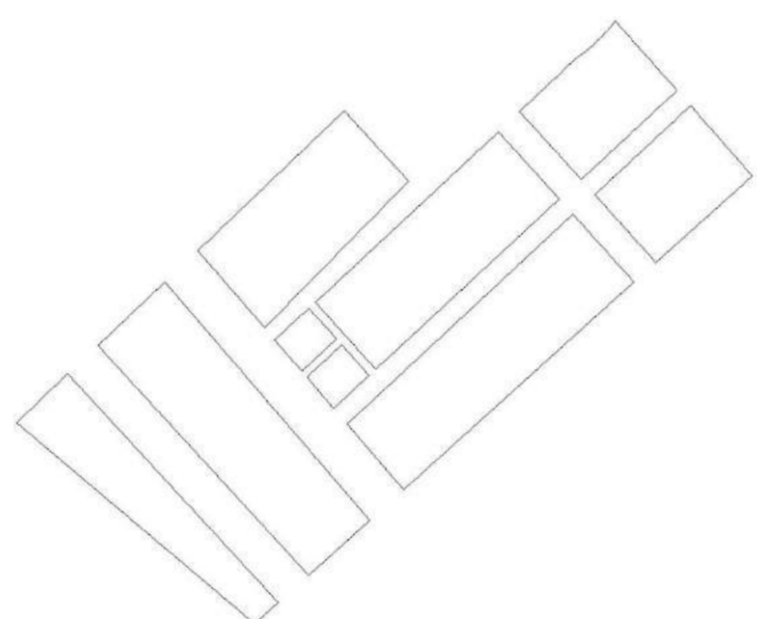
Los 3 asentamientos tienen sus orígenes en la misma década (1960s) y tienen como característica en común una lotización organizada debido a la participación del estado en su formación y desarrollo en diferentes etapas de su formación.

Barrio	Cono	Distrito	Lotes en Total	Área de los Lotes
28 de Mayo	Sur	San Juan de Miraflores	101	160 m2
Alfonso Ugarte	Sur	San Juan de Miraflores	1,112	160 m2
Independencia	Norte	Independencia	4, 181	140 m2

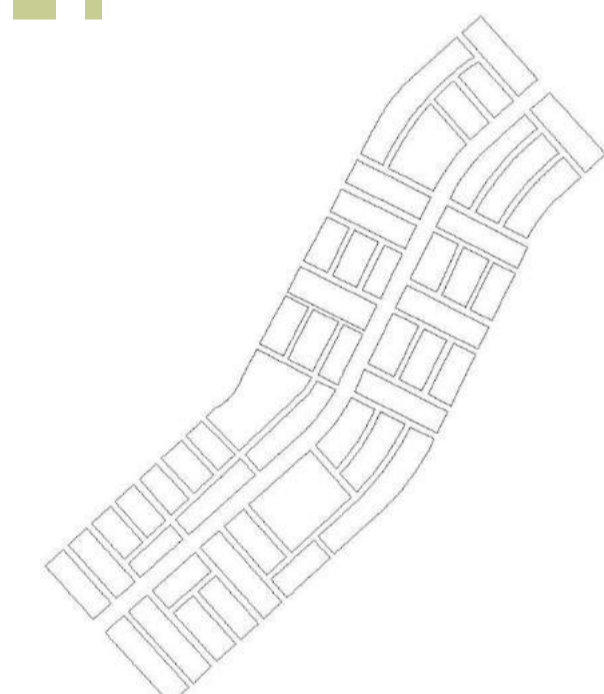
28 de Mayo, San Juan de Miraflores



28 de Mayo, el primer asentamiento en formarse, y entonces la semilla de la zona de Pamplona Alta, empezó en 1963. Fue el resultado de una reubicación de familias afectadas por un incendio en La Victoria (un distrito central).



Alfonso Ugarte, San Juan de Miraflores



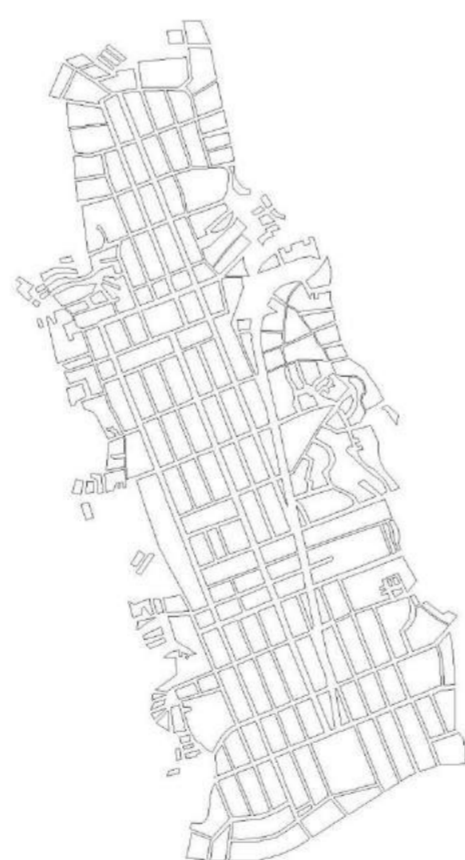
Alfonso Ugarte, una extensión o ampliación de la zona Pamplona Alta, en terrenos eriazos del estado y ubicado en una quebrada de suelo arenoso al borde de las líneas del tren a Lurín, se ocupó por invasión a partir de 1967.



Independencia, Independencia



Independencia, anteriormente conocido como Pampa de Cueva, se originó la noche del 17 de Noviembre, 1960 cuando migrantes y familias provenientes del centro de Lima ocuparon terrenos eriazos ubicados en una quebrada rocosa al borde de la carretera a Canta al noreste del centro de Lima. Tuvo un crecimiento rápido y denso debido a la proximidad de estos terrenos al centro de la ciudad, ubicado a 6 km, a diferencia de los asentamientos ubicados en el Cono Sur y Este, ubicados más lejos

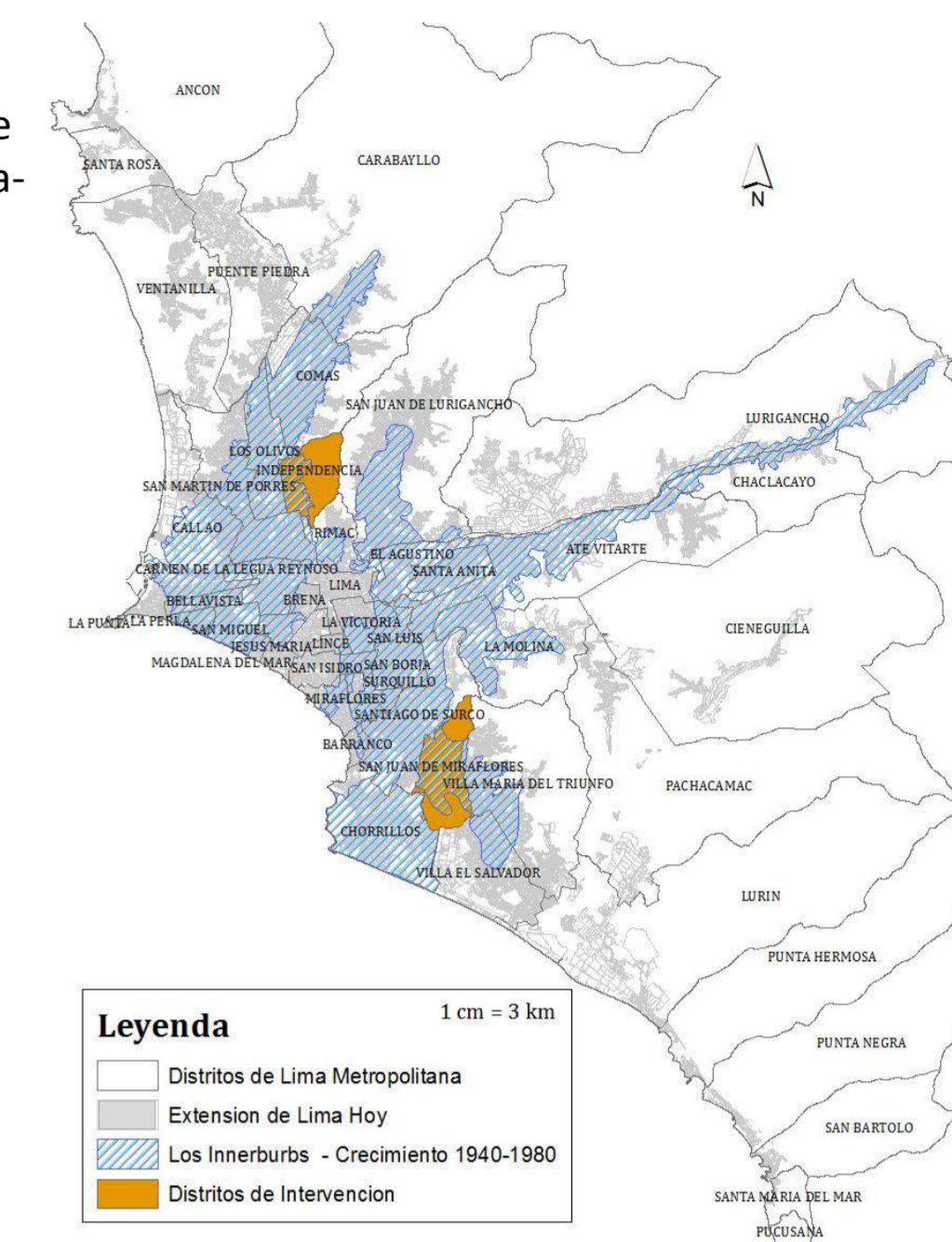
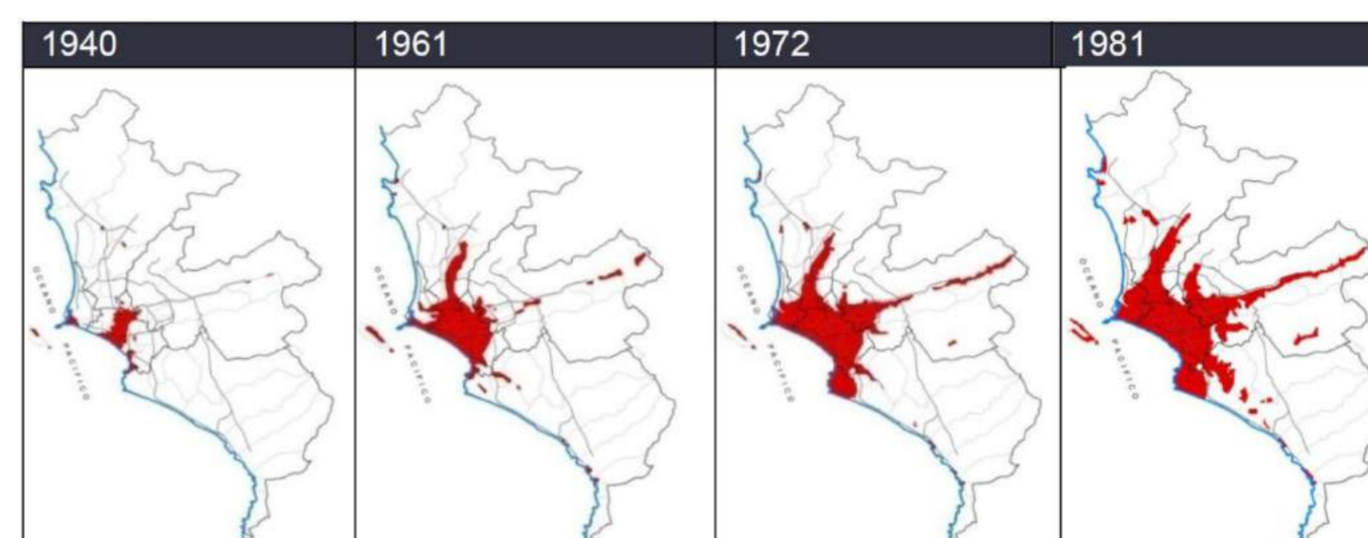


2 Los “Innerburbs”

Los innerburbs son el primer anillo de crecimiento explosivo y de conurbación sobre los centros poblados y zonas recreativas extra-urbanas a partir de los años 1940 y hasta la década 1980.

- Albergan el 66.6% de la población total de Lima Metropolitana
- Densidad promedio de 189 hab/m2

Dentro de los innerburbs seleccionamos 3 asentamientos para hacer una encuesta y entrevistas informales - 2 ubicados en distrito San Juan de Miraflores en el cono sur y 1 en el cono norte en el distrito de Independencia.



4 Análisis de los Asentamientos

El nivel de consolidación varía entre y dentro de las comunidades. En orden de frecuencia mencionada, los desafíos o problemas identificados son de construcción vaya materiales (36%), instalaciones (20%), forma/diseño (14%). La subdivisión compleja es muy común; 46% de los casa tienen dos o más hogares y muchas de estas comparten espacios comunes como entradas, baños.

FASES DE LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA (vivienda progresiva)					
1	2	3	4	5	6
Materiales temporales o provisionales	Muros permanentes del 1er piso	Construcción de techos	Muros permanentes en 2do piso	Construcción de 3er piso	Construcción de pisos de 4er piso o más
Muros: ladrillo, adobe, cartón, adobe, cala	Muros: ladrillo y cemento (a veces columnas)	Muros: Ladrillo y cemento y columnas (a veces columnas)	Muros de ladrillo	Muros de concreto y columnas	Muros de ladrillo, madera, etc.
Techo: Cartón, plástico, tela de barra, etc.	Techo: Ladrillo, concreto del primer piso	Techo: Ladrillo, concreto del primer piso	Techo: Ladrillo, concreto del primer piso	Techo: Ladrillo, concreto del primer piso	Techo: Ladrillo, concreto del primer piso



Subdividen por habitaciones, lados de la casa, y también por piso. La posibilidad de vender los aires - los derechos de propiedad vertical – es no solo una herramienta económica para la familia, pero también podría ser una manera más organizada para dividir los derechos a la casa dentro de varios hijos antes de que fallezcan los dueños originales. Las subdivisiones formales entre hijos son poco comunes y cuando fallecen los dueños surgen conflictos debido al sistema de herencia forzada.

Total de Hogares Incluidos en la Encuesta (# de asentamientos en paréntesis)	170 (3)
Promedio de Personas por Lote	7
Tamaño Promedio del Lote	152.5
Metros por Persona en el Lote	26.4
Porcentaje de Lotes con 2 o más Viviendas	42.9
Número de Cuartos por Vivienda	5.8
Personas por Recámara (hacinamiento)	2
Porcentaje de Familias Extendidas	31.8
Edad Promedio del Dueño del Lote	69
Promedio de Años Viviendo en el Barrio	41.9
Precio Mediana (recortada) Estimado de las Viviendas y el Lote	US\$62,565.50

Cuando les preguntamos por la cosa que más les gusta del barrio, las respuestas más comunes fueron el transporte y/o la ubicación (53%), pero muchos residentes también respondieron “estoy conforme”. La delincuencia y la violencia son preocupaciones fuertes, 60% de las encuestas identifica problemas con drogas, pandillaje etc. como la cosa que menos le gusta del barrio. Por cierto, los investigadores notaron muchas rejas rodeando calles privadas y otros espacios públicos. Un cuarto de las encuestas también mencionan la contaminación como preocupación/queja.

6 Retos Para el Diseño de Política y Programas

- Servicios** - Además de abordar la necesidad de servir las casas ubicadas en los cerros alrededor de los asentamientos originales, se necesitan políticas y programas para mejorar y actualizar los servicios existentes. Independencia solo recibe agua a ciertas horas y muchas encuestas notan problemas con la electricidad.
- Espacio meso** - Como notamos en el análisis, muchos residentes se preocupan por la delincuencia. El ambiente de inseguridad y desconfianza en estos barrios es llamativo y estos sentimientos han manifestado en la construcción de rejas que rodean las calles residenciales y otros espacios públicos. Además de programas que se ocupan de las razones de estos sentimientos, se requieren una mayor aplicación de las políticas existentes para enfrentar la privatización de espacios públicos.
- Titulación y los Aires** - A menudo, conflictos y complicaciones surgen del sistema de herencia forzada en el Perú. Se necesitan programas que faciliten la resolución de conflictos y la transferencia del título para evitar la re-informalización de la propiedad en estos barrios. También hay que crear programas que ayuden a los individuos en aprovechar la legislación que establece la venta de los aires.

Subdivisión de las casas y los lotes - La subdivisión en las áreas del estudio es compleja y la construcción “regular” es poco común, lo que limita el potencial de crecimiento vertical formal. Se necesitan programas de asistencia técnica, así como fondos, para ayudar a los propietarios con la regularización de las estructuras existentes y con decisiones sobre construcciones futuras. Sin embargo, también hay que revisar el sistema establecido para la regularización a fin de considerar códigos diferentes o graduados que podrían fomentar la construcción formal.

El alquiler - Aunque no fue capturado por la encuesta, en cada asentamiento el alquiler es un fenómeno importante. No es raro que los propietarios alquilen habitaciones o pisos enteros mientras sus hijos están trabajando en el extranjero o cuando han comprado sus propias casas. Sin embargo, la legislación existente es limitada y ninguna ayuda estatal existe para el alquiler, financiera o de otra forma. Se requieren políticas y programas que proporcionen asistencia financiera a los propietarios para actualizar y mejorar las viviendas de alquiler.